

На основу члана 46. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/13 - одлука УС, 98/13 - одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20 и 52/21) и члана 37. став 1. тачка 6. Статута града Ниша ("Службени лист града Ниша", бр. 88/08, 143/16 и 18/19),

Скупштина Града Ниша, на седници од \_\_. \_\_. 2022. године, донела је

**ОДЛУКУ О ИЗРАДИ  
ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗОНЕ МЕШОВИТЕ НАМЕНЕ,  
НА ПОДРУЧЈУ ИЗМЕЂУ УЛИЦА МОКРАЊЧЕВЕ, ЗЕТСКЕ  
И СРЦ ЧАИР**

**Члан 1.**

Приступа се изради Плана детаљне регулације зоне мешовите намене, на подручју између улица Мокрањчеве, Зетске и СРЦ Чаир, у даљем тексту: План детаљне регулације.

План детаљне регулације израђује се на основу иницијативе Главног урбанисте Града Ниша бр. 21-5/2022-02 од 11.02.2022. године.

**Члан 2.**

Планом детаљне регулације разрађује се подручје између Улице Мокрањчеве, Зетске и СРЦ Чаир, на територији градских општина Палилула и Медијана, укупне површине око 15.5 ха, што преставља оквирну границу обухвата планског документа.

Планом детаљне регулације обухваћена је зона мешовите намене, која је дата Трећим изменама и допунама Генералног урбанистичког плана Ниша („Службени лист града Ниша“ бр. 129/2021), и која се разрађује Другим изменама и допунама Плана генералне регулације подручја Градске општине Палилула - друга фаза, парцијалне измене (Одлука о изради „Службени лист града Ниша“ бр. 108/2020).

Подручје Плана детаљне регулације обухвата катастарске парцеле на територији КО Ниш-Теле Кула.

Подручје Плана детаљне регулације дато је на графичком приказу у прилогу уз Одлуку о изради, који чини њен саставни део.

Коначан обухват Плана детаљне регулације биће дефинисан утврђивањем нацрта Плана детаљне регулације.

План детаљне регулације ради се на ажурном, овереном катастарско-топографском плану и расположивим ортофото подлогама.

**Члан 3.**

Плански основ за израду Плана детаљне регулације представљају решења и смернице Генералног урбанистичког плана Ниша 2010-2025. ("Службени лист Града Ниша", бр. 43/2011, 136/2016, 26/2018 и 129/2021), као и Плана генералне регулације подручја Градске општине Палилула - друга фаза ("Службени лист Града Ниша", бр. 73/2013 и 118/2018) и Првих измена и допуна Плана генералне регулације подручја Градске општине Медијана („Службени лист Града Ниша“, бр. 105/2015, 26/2018, 35/2021 и 129/2021).

Израда Плана детаљне регулације прати израду Других измена и допуна Плана генералне регулације подручја Градске општине Палилула - друга фаза, парцијалне измене (Одлука о изради „Службени лист града Ниша“ бр. 108/2021).

**Члан 4.**

Решења у погледу концепције, претежне намене, уређења, коришћења и заштите простора, базираће се на решењима дата Генералним урбанистичким планом Ниша 2010-2025

("Службени лист Града Ниша", бр. 43/2011, 136/2016, 26/2018 и 129/2021), и морају бити усаглашена са решењима Других измена и допуна Плана генералне регулације подручја Градске општине Палилула - друга фаза, парцијалне измене (Одлука о изради „Службени лист града Ниша“ бр. 108/2021), на основу којих ће се на што рационалнији начин плански уредити предметни обухват.

Циљ израде Плана детаљне регулације је испитивање могућности за изградњу високих објеката у предметном обухвату и урбанистичка регулација, као и утврђивање просторних односа различитих компатибилних намена, у првом реду становања, пословања, спортско-рекреативних садржаја и др. јавних и осталих намена које ће бити утврђене Планом детаљне регулације.

Истовремено, циљ израде Плана детаљне регулације је обезбеђивање адекватног саобраћајног и инфраструктурног решења, у складу са урбанистичким решењима у широј зони.

#### **Члан 5.**

Поред садржине која је прописана законском регулативом, у складу са Трећим изменама и допунама Генералног урбанистичког плана Ниша („Службени лист града Ниша“ бр. 129/2021), План детаљне регулације садржи и:

1. претходну анализу утицаја планираних објеката на животну средину и социјална питања,
2. анализу природних услова планског подручја (педолошке, геоморфолошке, геолошке, хидрогеолошке и сеизмолошке карактеристике тла, климатске карактеристике и др),
3. просторно- програмску концепцију (идејни архитектонски концепт), при чему је потребно водити рачуна о поштовању битних визура, формирању силуете града и сл,
4. анализу испуњености услова у погледу потребних капацитета зелених површина (јавне зелене површине и зелене површине унутар грађевинских парцела), као и "зелених веза" са окружењем (начин повезивања са већим постојећим и планираним зеленим површинама у окружењу),
5. анализу испуњености услова у погледу потребних капацитета површина и објеката јавне намене у оквиру зоне, као и начина повезивања са површинама и објектима јавне намене у окружењу,
6. анализу урбане мобилности и доступности свих видова саобраћаја;
7. анализу потребних капацитета инфраструктуре;
8. економску анализу, уз дефинисање потребе склапања уговора о недостајућој инфраструктури;
9. имовинско-правну анализу, у циљу сагледавања формално-правних могућности реализације планских решења,
10. фазност реализације планиране изградње,
11. друге анализе и решења, по потреби.

#### **Члан 6.**

Наручилац израде Плана детаљне регулације је Град Ниш.

Носилац израде Плана детаљне регулације је Градска управа за грађевинарство.

Обрађивач Плана детаљне регулације, стратешке процене утицаја Плана детаљне регулације на животну средину и студијске анализе, која је саставни део Плана детаљне регулације је ЈП Завод за урбанизам Ниш у сарадњи са ТЕКИНГ д.о.о. Ниш.

#### **Члан 7.**

Динамика израде појединих фаза израде Плана детаљне регулације уређује се на основу утврђених градских приоритета и координације између Наручиоца и Обрађивача.

#### **Члан 8.**

Средства за израду Плана детаљне регулације, стратешке процене утицаја Плана детаљне регулације на животну средину и студијске анализе, која је саставни део Плана детаљне регулације обезбеђује Финансијер ТЕСЛА ПАРК д.о.о. Ниш.

#### **Члан 9.**

Након доношења Одлуке о изради Плана детаљне регулације, Носилац израде Плана детаљне регулације организује рани јавни увид у трајању од 15 дана. Рани јавни увид оглашава се у средствима јавног информисања.

Нацрт Плана детаљне регулације излаже се на јавни увид у трајању од 30 дана у просторијама Градске управе за грађевинарство, а време и место одржавања јавног увида оглашава се у средствима јавног информисања. О излагању нацрта Плана детаљне регулације на јавни увид стара се Носилац израде Плана детаљне регулације.

Рани јавни увид и јавни увид сумира Комисија за планове Града Ниша.

По обављеном јавном увиду, Комисија за планове сачињава извештај који садржи податке о извршеном јавном увиду, са свим примедбама и закључцима по свакој примедби, и исти доставља Обрађивачу Плана детаљне регулације.

#### **Члан 10.**

На основу претходно сагледаних и утврђених критеријума, на основу решења и критеријума Генералног урбанистичког плана Ниша 2010-2025, као важећег плана вишег реда и Одлуке о приступању изради стратешке процене утицаја Плана детаљне регулације на животну средину, број 353-667/2022-06 од 17.05.2022. године, приступа се изради стратешке процене утицаја Плана детаљне регулације на животну средину и иста је саставни део ове Одлуке.

#### **Члан 11.**

Ова Одлука објављује се у Централном регистру планских докумената и на званичној интернет страници Града Ниша.

#### **Члан 12.**

Ова Одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу Града Ниша".

Број : \_\_\_\_\_  
У Нишу, \_\_\_\_\_ . 2022. године

**СКУПШТИНА ГРАДА НИША**

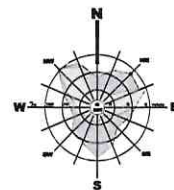
Председник

др Бобан Џунић

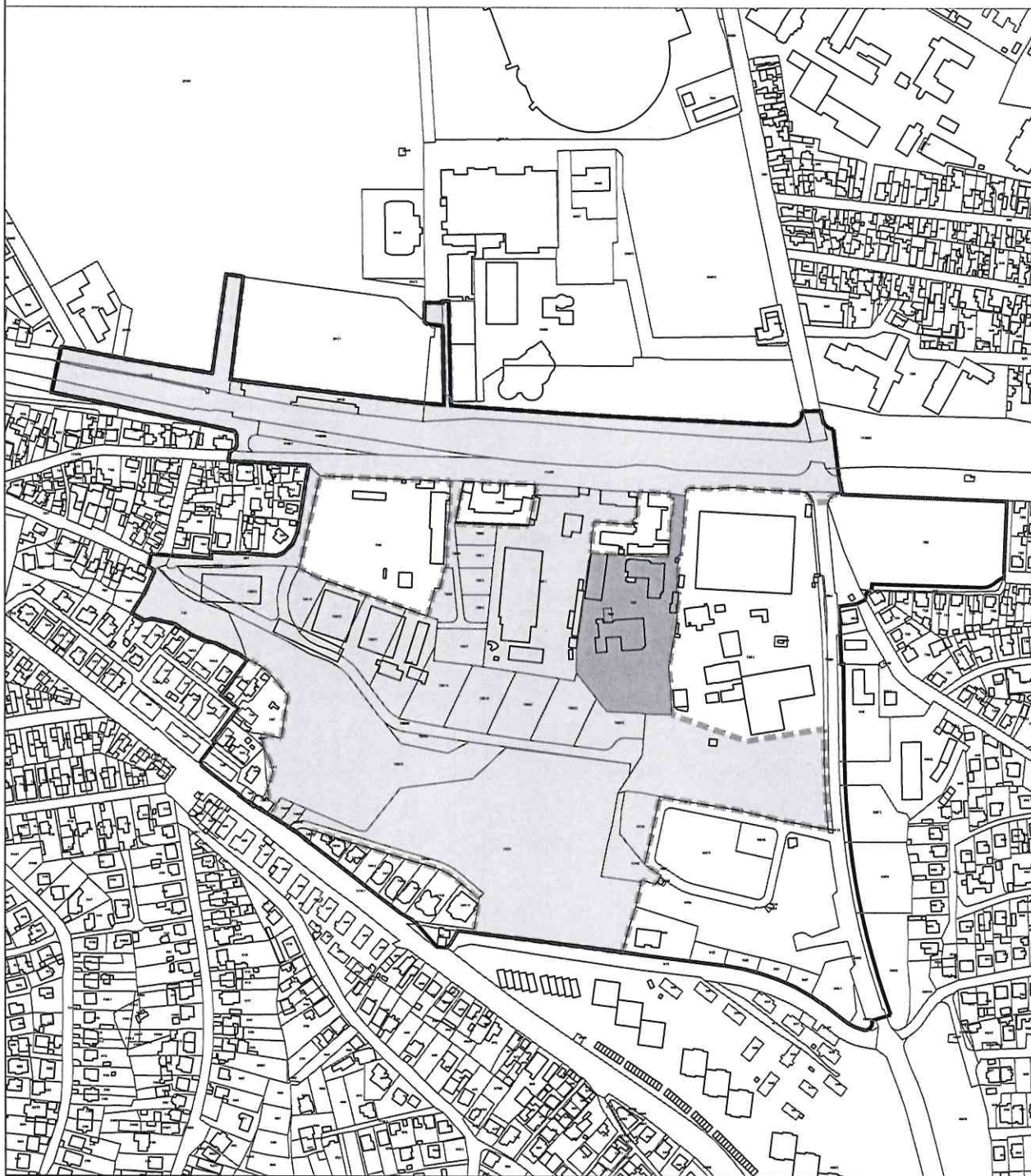




# ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗОНЕ МЕШОВИТЕ НАМЕНЕ, НА ПОДРУЧЈУ ИЗМЕЂУ УЛИЦА МОКРАЊЧЕВЕ, ЗЕТСКЕ И СРЦ ЧАИР



- ОБУХВАТ ДРУГИХ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ 24,9 ha
- — — ОБУХВАТ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ 15,5 ha



P 1:5 000

ЈП ЗАВОД  
ЗА УРБАНИЗАМ  
НИШ





На основу члана 9. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", број 135/04 и 88/10), Градска управа за грађевинарство, по претходно прибављеном мишљењу Градске управе за имовину и одрживи развој, број 501-32/2022-04 од дана 05.05.2022.године доноси

**О Д Л У К У**  
**О ПРИСТУПАЊУ ИЗРАДИ СТРАТЕШКЕ ПРОЦЕНЕ УТИЦАЈА**  
**ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗОНЕ МЕШОВИТЕ НАМЕНЕ, НА ПОДРУЧЈУ**  
**ИЗМЕЂУ УЛИЦА МОКРАЊЧЕВЕ, ЗЕТСКЕ И СРЦ ЧАИР**  
**на животну средину**

**Члан 1.**

Приступа се изради Извештаја о стратешкој процени утицаја **Плана детаљне регулације зоне мешовите намене, на подручју између улица Мокрањчеве, Зетске и СРЦ Чаир** (у даљем тексту: План детаљне регулације), на животну средину. Извештај о стратешкој процени утицаја на животну средину израђује се у складу са чланом 5. став 2. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину.

**Члан 2.**

Планом детаљне регулације разрађује се подручје између Улице Мокрањчеве, Зетске и СРЦ Чаир, на територији градских општина Палилула и Медијана, укупне површине око 15,5ha.

Планом детаљне регулације обухваћена је зона мешовите намене, која је дата Трећим изменама и допунама Генералног урбанистичког плана Ниша („Службени лист града Ниша“ бр. 129/2021), и која се разрађује Другим изменама и допунама Плана генералне регулације подручја Градске општине Палилула - друга фаза, парцијалне измене (Одлука о изради „Службени лист града Ниша“ бр. 108/2020).

Подручје Плана детаљне регулације обухвата катастарске парцеле на територији КО Ниш-Теле Кула. Коначан обухват Плана детаљне регулације биће дефинисан утврђивањем нацрта Плана детаљне регулације.

Плански основ за израду Плана детаљне регулације представљају решења и смернице Генералног урбанистичког плана Ниша 2010-2025. ("Службени лист Града Ниша", бр. 43/11, 136/16, 26/18 и 129/2021), као и Плана генералне регулације подручја Градске општине Палилула - друга фаза ("Службени лист Града Ниша", бр. 73/2013 и 118/2018).

Израда Плана детаљне регулације прати израду Других измена и допуна Плана генералне регулације подручја Градске општине Палилула - друга фаза, парцијалне измене (Одлука о изради „Службени лист града Ниша“ бр. 108/2021).

Решења у погледу концепције, претежне намене, уређења, коришћења и заштите простора, базираће се на решењима дата Генералним урбанистичким планом Ниша 2010-2025 ("Службени лист Града Ниша", бр. 43/11, 136/16, 26/18 и 129/2021), и морају бити усаглашена са решењима Других измена и допуна Плана генералне регулације подручја Градске општине Палилула - друга фаза, парцијалне измене (Одлука о изради „Службени лист града Ниша“ бр. 108/2021), на основу којих ће се на што рационалнији начин плански уредити предметни обухват.

Циљ израде Плана детаљне регулације је испитивање могућности за изградњу високих објеката у предметном обухвату и урбанистичка регулација, као и утврђивање просторних односа различитих компатибилних намена, у првом реду становања, пословања, спортско-рекреативних садржаја и др. јавних и осталих намена које ће бити утврђене Планом детаљне регулације.

Истовремено, циљ израде Плана детаљне регулације је обезбеђивање адекватног саобраћајног и инфраструктурног решења, у складу са урбанистичким решењима у широј зони.

### Члан 3.

На основу карактеристика Плана детаљне регулације из члана 2. ове одлуке и анализе критеријума садржаних у Прилогу I Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Сл. гласник РС“, бр. 135/2004, 88/2010), оцењено је да постоји могућност значајних утицаја на животну средину.

Значај Плана детаљне регулације за заштиту животне средине и одрживи развој, као и проблеми заштите животне средине Плана детаљне регулације и могућности утицаја на ваздух, воде, земљиште, климу, биљни и животињски свет, станишта и биодиверзитет, заштићена природна добра, становништво и здравље, градове и друга насеља, културно-историјску баштину, инфраструктурне, индустријске и друге објекте, друге створене вредности биће обрађени у Извештају о стратешкој процени утицаја *Плана детаљне регулације зоне мешовите намене, на подручју између улица Мокрањчеве, Зетске и СРЦ Чаир.*

Карактеристике утицаја вероватноћа, интензитет, сложеност, реверзибилност; временска димензија (трајање, учесталост, понављање), просторна димензија, кумулативна и синергијска природа утицаја, ризици по људско здравље и животну средину, деловање на области од природног, културног и другог значаја; деловање на угрожене области (прекорачени стандарди квалитета животне средине или граничне вредности; интензивно коришћење земљишта; постојећи ризици; смањени капацитет животне средине; посебно осетљиве и ретке области; екосистеми и биљне и животињске врсте) биће такође обрађени у Извештају о стратешкој процени утицаја *Плана детаљне регулације зоне мешовите намене, на подручју између улица Мокрањчеве, Зетске и СРЦ Чаир.*

### Члан 4.

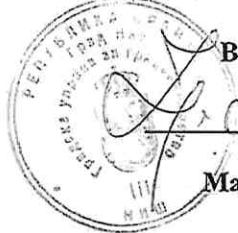
Ова одлука представља саставни део Одлуке о изради Плана детаљне регулације зоне мешовите намене, на подручју између улица Мокрањчеве, Зетске и СРЦ Чаир.

### Члан 5.

Ова одлука ступа на снагу даном ступања на снагу Одлуке о изради Плана детаљне регулације зоне мешовите намене, на подручју између улица Мокрањчеве, Зетске и СРЦ Чаир.

Број: 353-667/2022-06  
Ниш, 17.05.2022. године

ГРАДСКА УПРАВА ЗА ГРАЂЕВИНАРСТВО,



В. Д. НАЧЕЛНИК

Марина Малбаша, дипл.инж.грађ.



**ОБРАЗЛОЖЕЊЕ ОДЛУКЕ О ИЗРАДИ  
ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗОНЕ МЕШОВИТЕ НАМЕНЕ, НА ПОДРУЧЈУ  
ИЗМЕЂУ УЛИЦА МОКРАЊЧЕВЕ, ЗЕТСКЕ И СРЦ ЧАИР**

Приступа се изради Плана детаљне регулације зоне мешовите намене, на подручју између улица Мокрањчеве, Зетске и СРЦ Чаир (у даљем тексту: План детаљне регулације), на основу члана 46. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/13 - одлука УС, 98/13 - одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20 и 52/21) и члана 37. став 1. тачка 6. Статута града Ниша ("Службени лист града Ниша", бр. 88/08, 143/16 и 18/19), и на основу иницијативе Главног урбанисте Града Ниша бр. 21-5/2022-02 од 11.02.2022. године.

Планом детаљне регулације а се разрађује подручје од око 15.5 ха. Подручје Плана детаљне регулације се налази између Улице Мокрањчеве, Зетске и СРЦ Чаир, на територији градских општина Палилула и Медијана, што представља оквирну границу обухвата планског документа.

Подручје Других измена и допуна Плана обухвата катастарске парцеле на територији КО Ниш-Ћеле Кула.

Плански основ за израду Плана детаљне регулације представљају решења и смернице Генералног урбанистичког плана Ниша 2010-2025. ("Службени лист Града Ниша", бр. 43/2011, 136/2016, 26/2018 и 129/2021), као и Плана генералне регулације подручја Градске општине Палилула - друга фаза ("Службени лист Града Ниша", бр. 73/2013 и 118/2018) и Првих измена и допуна Плана генералне регулације подручја Градске општине Медијана („Службени лист Града Ниша“, бр. 105/2015, 26/2018, 35/2021 и 129/2021).

Израда Плана детаљне регулације прати израду Других измена и допуна Плана генералне регулације подручја Градске општине Палилула - друга фаза, парцијалне измене (Одлука о изради „Службени лист града Ниша“ бр. 108/2021).

Циљ израде Плана детаљне регулације је испитивање могућности за изградњу високих објеката у предметном обухвату и урбанистичка регулација, као и утврђивање просторних односа различитих компатибилних намена, у првом реду становања, пословања, спортско-рекреативних садржаја и др. јавних и осталих намена које ће бити утврђене Планом детаљне регулације.

Истовремено, циљ израде Плана детаљне регулације је обезбеђивање адекватног саобраћајног и инфраструктурног решења, у складу са урбанистичким решењима у широј зони.


Наручилац Плана детаљне регулације је Град Ниш. Носилац израде Плана детаљне регулације је Градска управа за грађевинарство. Обрађивач Плана детаљне регулације, стратешке процене утицаја Плана детаљне регулације на животну средину и студијске анализе, која је саставни део Плана детаљне регулације су ЈП Завод за урбанизам Ниш у саварњи са ТЕКИНГ д.о.о. Ниш.

Динамика израде појединих фаза израде Плана детаљне регулације уређује се на основу утврђених градских приоритета и координације између Наручиоца и Обрађивача.

Средства за израду Плана детаљне регулације, стратешке процене утицаја Плана детаљне регулације на животну средину и студијске анализе, која је саставни део Плана детаљне регулације обезбеђује Финансијер ТЕСЛА ПАРК д.о.о. Ниш.

Сходно Одлуци о приступању изради стратешке процене утицаја Плана детаљне регулације на животну средину, број 353-667/2022-06 од 17.05.2022. године, приступа се изради стратешке процене утицаја Плана детаљне регулације на животну средину.

Имајући у виду наведено, предлаже се доношење Одлуке о изради у Законом прописаној процедури, као и по процедури прописаној Статутом града Ниша и другим прописима.

**ГРАД НИШ**  
**ГРАДСКА УПРАВА ЗА ГРАЂЕВИНАРСТВО**  
в. д. НАЧЕЛНИК  
  
**Марина Малбаша, дипл.инж.грађ.**

