



ГРАД НИШ – СКУПШТИНА ГРАДА НИША

ЈП ЗАВОД
ЗА УРБАНИЗАМ
НИШ



**ПРВЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ
РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ
ЦРВЕНИ КРСТ- прва фаза**

-РАНИ ЈАВНИ УВИД-

Ниш, 2015. године



**ГРАД НИШ
СКУПШТИНА ГРАДА НИША**

**ПРВЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА
ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ ЦРВЕНИ КРСТ**

- прва фаза -

**НАРУЧИЛАЦ ПЛАНА
„ПРИМО-ИНВЕСТ“ Д.О.О НИШ**

**НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА
УПРАВА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ ГРАДА НИША**

ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

Одговорни урбаниста,

Директор,

**Лидија Стефановић-Николић, дипл.инж.арх.
лиценца број 200 139013**

Љубиша Митић, дипл.инж.грађ.

Ниш 2015. година

НА ИЗРАДИ ПРВИХ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА
ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ ЦРВЕНИ КРСТ - прва фаза - , УЧЕСТВОВАЛИ СУ:

НАРУЧИЛАЦ:	„ПРИМО-ИНВЕСТ“ Д.О.О Ниш
НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ: НИША	УПРАВА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ ГРАДА
ОБРАЂИВАЧ:	ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ
СТРУЧНИ ТИМ	
РУКОВОДИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:	Лидија Стефановић-Николић, дипл.инж.арх. лиценца бр. 200139013
Полазне основе, урбанизам:	Лидија Стефановић-Николић, дипл.инж.арх. лиценца бр. 200139013 Владимир Димитријевић, грађ.инж.
Саобраћај:	Слободан Мицић, дипл.инж.грађ. лиц. бр. 202097107
Геодезија:	Зорица Голубовић, инж.геод.
Правна регулатива:	Стратимир Младеновић, дипл. прав.
Техничка подршка:	Зоран Павловић, ел.тех. Марко Тодорвић, мат.гимн. Синиша Станковић, фигурнат
Консултанти:	Никола Лечић, дипл.инж.арх. лиценца бр. 200135212 Др Милица Максић, лиценца бр.200125411
СТРУЧНА КОНТРОЛА:	Бранимир Ћирић, дипл.инж.арх. лиценца бр. 200080104

Д и р е к т о р,

Љубиша Митић, дипл.инж.грађ.

С а д р ж а ј

А. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1.0. Полазне основе	1
1.1.Основе за израду Плана	1
1.2.Обавезе услови и смернице из планских докумената вишег реда	1
1.2.1. Извод из ГУП-а Ниша 2010-2025	
1.2.2. Извод из Плана генералне регулације подручја Градске општине Црвени Крст-прва фаза	1
2.0. Опис постојећег стања начин коришћења простора и основних ограничења.....	1
2.1. Граница плана и обухват грађевинског подручја	1
2.2. Анализа постојећег стања	1
3.0. Основна концептуална развојна планска решења.....	3
3.1. Општи циљеви израде плана	4
3.2. Планирана претежна намена површина	4
3.3. Предлог основних урбанистичких параметара	4
3.4. Процена планиране бруто развијене грађевинске површине	4
4.0. Очекивани ефекти планирања у погледу унапређења начина коришћења простора	4

Б. ГРАФИЧКИ ДЕО

1.0. Граница измена и допуна плана.....	1:2500
2.0.Извод из Генералног урбанистичког плана Ниша 2010-2025	1:10 000
3.0.Извод из Плана генералне регулације подручја Градске општине Црвени Крст I фаза.....	1:5000
4.0.Граница обухвата са прелиминарном наменом површина и шематским приказом саобраћајног решења.....	1:2500

В. ДОКУМЕНТАЦИЈА

1.0. Одлука о изради Првих измена и допуна Плана генералне регулације подручја Градске општине Црвени Крст-прва фаза ("Сл.лист Града Ниша, бр.53/15")	
---	--



ПРВЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ ЦРВЕНИ КРСТ - прва фаза -

1.0. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

Изradi Првих измена и допуна Плана генералне регулације подручја Градске општине Црвени Крст прва фаза (у даљем тексту План) ,приступа се на основу Одлуке о изradi Првих измена и допуна Плана генералне регулације подручја Градске општине Црвени Крст прва фаза ("Сл.лист Града Ниша, бр.53/15").

Изradi Првих измена и допуна Плана приступа се за део обухвата План генералне регулације подручја Градске општине Црвени крст прва фаза ("Сл.лист Града Ниша, бр.111/12"), у површини од 7,30 ха.

Прве измене и допуне Плана усклађене су са важећом правном регулативом и планским документима вишег реда.

Прве измене и допуне Плана представља плански основ за изradу техничке документације за изградњу планираних објеката. Првим изменама и допунама Плана се стварају услови за реализацију и обликовање, као и за урбанистичко и архитектонско унапређење простора.

1.1. ОСНОВЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

Правни основ за изradу и доношење Плана садржан је у одредбама:

- 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 и 145/14), (у даљем тексту: "Закон");
- Правилника о садржини, начину и поступку изrade планских докумената просторног и урбанистичког планирања, ("Службени гласник РС", бр. 64/15),
- Одлука о изradi Првих измена и допуна Плана генералне регулације подручја Градске општине Црвени крст прва фаза (Сл.лист Града Ниша“ бр.53/15).

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

Плански основ садржан је у Генералном урбанистичком плану Ниша 2010-2025 ("Сл. лист Града Ниша", бр.43/11-у даљем тексту ГУП Ниша 2010-2025) и Плану генералне регулације подручја Градске општине Црвени Крст прва фаза ("Сл.лист Града Ниша, бр.102/12");

1.2.1. Извод из ГУП-а Ниша 2010-2025

Циљеви, правци и потенцијали привредног развоја - Индустија:

- прихватање нових технологија и иновација,
- спровођење структурних промена у привреди које одговарају новонасталим ситуацијама и потребама домаћег и иностраног тржишта,
- стварање амбијента и услова за подстицај привредног развоја,
- стварање просторних услова за формирање индустријских и складиштених зона поред важнијих саобраћајница,

Циљеви и концепција развоја у овој области су обезбеђење просторних, саобраћајних и инфраструктурних услова за дугорочни привредни развој.

Посебан потенцијал представљају постојеће радне зоне које нису у функцији ревитализовати и треба их третирати као простор за "браунфилд" инвестиције.

1.2.2.Извод из Плана генералне регулације подручја Градске општине Црвени Крст прва фаза

Радна зона 12. фебруар - "Север" формирана је у северозападном делу града, према Булевару 12. фебруар као излазном магистралном правцу према Београду. Булевар раздваја ову целину на две подцелине: подцелину западно од Булевара (3а) и подцелину источно од Булевара (3б).

Доминантну врсту изградње чине објекти у оквиру радне зоне Север, са источне и западне стране Булевара 12. фебруар (сервисно-складишни, индустријски и производни комплекси, трговински и пословни комплекси).

Концепт планског решења подразумева:

- формирање пословно-стамбених зона уз Булевар 12. фебруар;

2.0. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА

2.1. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Првим изменама и допунама Плана разрађује се подручје од 7,30 ха које у целини припада КО Ниш-Црвени Крст.

Граница планског подручја почиње у тачки пресека катастарских парцела број 1377/3 и 1376/3, од ове тачке правцем североистока, прати северну границу к.п.бр.1377/3, 1377/7, 1377/6, 1377/1, 1382/3, 1382/1, даље граница скреће ка југозападу источном границом к.п.бр.1382/1, затим скреће ка североистоку и прати јужну границу к.п.бр.1382/1, 1381/1, 1381/2, 1381/3, одавде правцем североистока наставља источном границом к.п.бр.2925/4 до почетне тачке описа.

2.2. АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Производни програм „Поморавље“ ад Ниш реализује се у погонима фабрике који су издвојени као засебне целине у зависности од технолошког процеса производње и намене производа.

Према постојећем стању комплекс је сагледан као јединствена целина и као такав у фази реструктуирања функционише у отежаним условима.

У делу комплекса постојеће интерне саобраћајнице које дају могућност кружног кретања унутар комплекса.

Унутар комплекса постоје два колосека, од којих је један у функцији.

Комплекс се састоји од 17 објеката и резервоара запаљивих течности на кат.парцели број 1382/1 КО Ниш – Црвени Крст као и објеката на кат.парцелама бр.1382/3 1382/6, 1383, 1384, 1385.

Редни број објекта	Намена објекта	Кат.пар.бр.	површина објекта (m²)
Објекти на катастарској парцели бр. 1382/1			
1	Зграда за производњу боја	1382/1	6 822
2	Трафо станица	1382/1	37
3	Помоћна зграда	1382/1	152
4	Помоћна зграда	1382/1	152
5	Котларница	1382/1	178

6	Испаривачка станица	1382/1	21
7	Помоћна зграда	1382/1	77
8	Зграда за производњу боја	1382/1	342
9	Помоћна зграда	1382/1	172
10	Помоћна зграда	1382/1	357
11	Погон	1382/1	126
12	Претакаоница	1382/1	52
13	Помоћна зграда	1382/1	728
14	Помоћна зграда	1382/1	90
15	Зграда пословних услуга	1382/1	145
16	Управна зграда	1382/1	399
17	Помоћна зграда	1382/1	85
18-32	Резервоари запаљивих течности	1382/1	175
Објекти на осталим катастарских парцелама у комплексу			
1	Помоћна зграда	1382/3	13
1	Гасна станица	1382/6	4
1	Зграда пословних услуга	1383	192
1	Зграда пословних услуга	1384	354
1	Помоћна зграда	1385	36

Табела 1: Преглед постојећих објеката

Укупна површина кат.парцеле бр. 1382/1 износи 58 986 m², док површина под објектима износи 10 110m².

Укупна површина кат.парцеле бр. 1382/3 износи 1 201 m², док површина под објектима износи 13m².

Индекс заузетости катастарских парцела бр.1382/6, 1383, 1384 и 1385 према постојећем стању износи 100% па је самим тим укупна површина катастарских парцела једнака површини под објектима.

Катастарске парцеле бр. 1382/2, 1382/4 и 1382/5 немају терет.

У обухват Првих измена и допуна плана поред наведених катастарских парцела комплекса „Поморавље“ улазе и катастарске парцеле бр. 1377/1, 1377/2, 1377/3, 1377/4, 1377/5, 1377/6, 1377/7, 1377/8, 1377/9, 1377/10, 1377/11, 1377/12, 1378/1, 1378/2, 1378/3, 1378/4, 1378/5, 1378/6, 1379/1, 1379/2, 1379/3, 1379/4, 1379/5, 1379/6, 1380/1, 1380/2, 1380/3, 1380/4, 1380/5, 1381/1, 1381/2, 1381/3 КО Ниш-Црвени Крст.

Према постојећем стању објекти на кат.парцелама бр. 1382, 1384 и 1385 су у функцији становања.

3.0. ОСНОВНА КОНЦЕПТУАЛНА РАЗВОЈНА ПЛАНСКА РЕШЕЊА

3.1. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗАДЕ ПРВИХ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА

Циљ доношења Првих измена и допуна Плана представља:

- обезбеђење услова за просторно уређење и изградњу.
- спровођење структурних промена у привреди које одговарају новонасталим ситуацијама и потребама домаћег и иностраног тржишта,
- стварање амбијента и услова за подстицај привредног развоја,
- стварање просторних услова за формирање индустријских и складиштених зона поред важнијих саобраћајница.

Израда Првих измена и допуна плана има за циљ формирање јавних саобраћајних површина унутар комплекса чиме ће бити омогућено формирање независних грађевинских парцела и изградња истих као и остваривање саобраћајне везе индустријског комплекса са Улицом Ваздухопловаца а самим тим и остваривање једноставније везе са државним путем Ia реда.

3.2. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА

Решења у погледу концепције, претежне намене простора и коришћења земљишта базирају се на решењима из Генералног урбанистичког плана Ниша 2010-2025 ("Сл. лист Града Ниша", бр.43/11-у даљем тексту ГУП Ниша 2010-2025) и Плана генералне регулације подручја Градске општине Црвени Крст прва фаза ("Сл.лист Града Ниша, бр.102/12"), на основу којих ће, у складу са дефинисаном претежном наменом простора, моћи на рационалнији начин плански уредити предметни комплекс у обухвату Првих измена и допуна Плана.

У северном делу обухвата Првих измена и допуна Плана предвиђена је пословно стамбена зона, у западном делу пословно трговински комплекс док је планирана намена у преосталом делу обухвата у намени индустрије и радних зона.

3.3. ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТРА

Урбанистички параметри из основног План генералне регулације подручја Градске општине Црвени крст прва фаза ("Сл.лист Града Ниша, бр.111/12") за појединачну намену остају да важе.

Правила изградње која се односе на величину грађевинске парцеле и изградњу у складу са постојећим објектима и будућом препарцелацијом биће дата кроз Нацрт плана у складу са саобраћајним решењем.

3.4. ПРОЦЕНА ПЛАНИРАНЕ БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ

Планирана прелиминарна бруто развијана грађевинска површина за максималну искоришћеност простора према планираним коефицијентима износи приближно 103 933.76 m².

Претежна намена површина	Прелиминарна површина (m ²)		Максимални индекс изграђеност и парцеле	Бруто развијена грађевинска површина (m ²)
		70%		
Пословно стамбена зона	11 224	7 856.8	3,2	25 141.76
Пословно трговински комплекс	9 896	6 927.2	2,1	14 574.12
Индустрија и радне зоне	43 704	30 592.8	2,1	64 244.88
Укупно	64 824	45 376.8		103 933.76
Прелиминарна површина планираних саобраћајница износи 8 176 m ²				

Табела 2: Планирана бруто развијана грађевинска површина

Према постојећем стању укупна површина под објектима у комплексу износи 10 656m²

Прве измене и допуне плана имају за циљ између осталог и већу искоришћеност простора предметне „баундфилд“ локације.

4.0. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Ефекти планираних решења треба да подстакну реструктурирање привреде и развој индустрије и привредно-индустријске зоне. Предузимањем мера за унапређење инфраструктурне и комуналне опремљености постојеће зоне и локалитета треба подстакнути висок степен искоришћености.

Циљеви и концепција развоја у области индустрије су обезбеђење просторних, саобраћајних и инфраструктурних услова за дугорочни привредни развој;

Сви комплекси у оквиру РЗ "12 фебруар" Северозапад су у процесу реструктурирања у оквиру кога се намена из претежно производне трансформише у складишну, услужну,

сервисну, а значајни делови комплекса су ван функције. У целини гледано, постоје значајни неискоришћени капацитети у оквиру неизграђених делова комплекса, као и у оквиру постојећих погона који не раде. Ови потенцијали омогућавају коришћење комплекса за "brownfield" инвестиције.

Ефекти планирања у погледу унапређења начина коришћења простора огледају се пре свега у што бољем искоришћењу постојечих капацитета. Дефинисање јавних саобраћајних површина унутар предметног комплекса и остваривање саобраћајне везе са Улицом Ваздухопловаца а самим тим и директну везу како са постојећом кружном раскрсницом у оквиру државног пута IIb реда бр.158 тако и са државним путем Ia реда, омогућило би формирање независних парцела унутар комплекса а самим тим и активирање неискоришћених потенцијала комплекса