



ГРАД НИШ – СКУПШТИНА ГРАДА НИША



**ПЕТЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ
ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПОДРУЧЈА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ ПАЛИЛУЛА
- ПРВА ФАЗА**

-РАНИ ЈАВНИ УВИД-

Ниш, 2017. године



**ГРАД НИШ
СКУПШТИНА ГРАДА НИША**

**ПЕТЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ
ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПОДРУЧЈА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ ПАЛИЛУЛА
- ПРВА ФАЗА
- РАНИ ЈАВНИ УВИД -**

**НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ ГРАДА НИША**

**НАРУЧИЛАЦ ПЛАНА:
ГРАД НИШ**

ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА:



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

Одговорни урбаниста,

Директор,

Душица ШЕГОВИЋ, дипл.инж.арх.
лиценца број 200 0748 04

Љубиша Митић, дипл.инж.грађ.

Ниш, 2017. година

**ПЕТЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПОДРУЧЈА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ ПАЛИЛУЛА - ПРВА ФАЗА
- РАНИ ЈАВНИ УВИД -**

**НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЕТИХ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ:
ГРАД НИШ, ГРАДСКА УПРАВА, СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ**

**НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЕТИХ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ:
ГРАД НИШ**

**ИНСТИТУЦИЈА КОЈА РАДИ ПЕТЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ:
ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ**

СТРУЧНИ ТИМ ЗА ИЗРАДУ МАТЕРИЈАЛА ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД:

**Одговорни урбаниста,
руководилац израде Плана:**

Душица ШЕГОВИЋ, дипл.инж.арх.
(лиценца број 200 0748 04)

Саобраћај:

Владимир БОГДАНОВИЋ, дипл.инж.грађ.
(лиценца број 202 1089 08)

Техничка подршка:

Синиша СТАНКОВИЋ, маш.техн.

ДИРЕКТОР,

Љубиша Митић, дипл.инж.грађ.

**ПЕТЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПОДРУЧЈА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ ПАЛИЛУЛА - ПРВА ФАЗА
- РАНИ ЈАВНИ УВИД -**

С А Д Р Ж А Ј:

А ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

1.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

1.1.1. Правни основ

1.1.2. Плански основ

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

1.2.1. Извод из Генералног урбанистичког плана Ниша 2010-2025.

1.3. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

1.4. ОСНОВНИ ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ И ЊЕГОВЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ

**2. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И
ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА**

2.1. Грађевинско подручје са наменом површина

2.2. Објекти и површине јавне намене

2.2.1. Трасе, коридори и регулација саобраћајница

2.2.2. Мреже и капацитети јавне комуналне инфраструктуре

2.2.3. Јавно и друго зеленило

2.3. Заштићени културно – историјски споменици и природна добра

3. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

4. ОСНОВНА КОНЦЕПТУАЛНА ПЛАНСКА РЕШЕЊА

4.1. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА

4.1.1. Оријентационо предвиђено грађевинско подручје

4.1.2. Површине јавне намене

4.1.3. Површине за остале намене

4.2. ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТРА

4.3. ПРОЦЕНА ПЛАНИРАНЕ БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ

**5. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ
УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА**

Б ГРАФИЧКИ ДЕО

1. 1.Извод из Генералног урбанистичког плана Ниша 2010-2025.	1: 10 000
1. 2.Извод из Првих измена и допуна генералног урбанистичког плана Ниша 2010-2025.....	1: 10 000
2. 1.Извод из Плана генералне регулације подручја Градске општине Палилула – прва фаза	1: 10 000
2. 2.Извод из Првих измена и допуна плана генералне регулације подручја Градске општине Палилула – прва фаза	1: 5 000
2. 3.Извод из Трећих измена и допуна плана генералне регулације подручја Градске општине Палилула – прва фаза	1: 5 000
3.Намена површина	1: 10 000

**ПЕТЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ
ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПОДРУЧЈА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ ПАЛИЛУЛА
- ПРВА ФАЗА
- РАНИ ЈАВНИ УВИД -**

А ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

Петим изменама и допунама плана генералне регулације подручја Градске општине Палилула – прва фаза (у даљем тексту: "Пете измене и допуне плана") обезбеђују се услови за изградњу по зонама и целинама, чинећи основ за директно спровођење или за даљу урбанистичку разраду (израду планова детаљне регулације и урбанистичких пројеката).

Планом се утврђују намена површина, границе површина за јавне намене, трасе и капацитети за саобраћајну и комуналну инфраструктуру и услови за уређење простора и изградњу објеката.

За потребе израде Петих измена и допуна плана, врши се валоризација потреба и могућности даљег уређења, коришћења и заштите простора, уз ослањање на стечене обавезе, расположива истраживања и анализе стања по секторима развоја.

Предмет равног јавног увида, као фазе у изради Петих измена и допуна плана, су основна концептуална планска развојна решења, која се не односе на услове, могућности и ограничења грађења на појединачним катастарским или грађевинским парцелама.

Разлог израде Петих измена и допуна плана је разрада подручја за које је Генералним урбанистичким планом Ниша 2010-2025 ("Службени лист града Ниша", бр.43/11 и 136/16), предвиђена израда планова генералне регулације, а, пре свега, да би се извршило усаглашавање планских решења са катастром непокретности, с обзиром на то да је основни план генералне регулације рађен на подлогама катастра земљишта.

Циљ израде Петих измена и допуна плана је преиспитивање планских решења у складу са новонасталим потребама и дефинисање актуелне проблематике уређења и изградње простора, као и усклађивање планских решења са катастром непокретности.

Планирана решења у материјалу за рани јавни увид ће бити прецизирана решењима у фази израде нацрта Петих измена и допуна плана, а нарочито имајући у виду да је материјал за рани јавни увид рађен на подлогама катастра земљишта.

1.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

1.1.1. Правни основ

Пете измене и допуне плана се раде на основу:

- Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14 и 145/14), у даљем тексту: "Закон",
- Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл.гласник РС", број 64/15), у даљем тексту: "Правилник";
- Статута Града Ниша ("Службени лист града Ниша", број 88/08 и 143/16) и
- Одлуке о изради Петих измена и допуна плана генералне регулације подручја Градске општине Палилула - прва фаза ("Службени лист града Ниша", број 18/17), у даљем тексту: "Одлука о изради".

1.1.2. Плански основ

Плански основ за израду Петих измена и допуна плана представљају решења и смернице Генералног урбанистичког плана Ниша 2010-2025. ("Службени лист града Ниша", бр. 43/11 и 136/16), у даљем тексту: "ГУП Ниша" и Просторног плана административног подручја града Ниша 2021. ("Службени лист града Ниша", бр. 45/11).

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

1.2.1. Извод из Генералног урбанистичког плана Ниша 2010-2025.

Генерални урбанистички план Ниша је стратешки развојни план, са општим елементима просторног развоја. Генералним урбанистичким планом се дугорочно утврђује концепција развоја, уређења простора и грађења насеља, утврђују се критеријуми, смернице и урбанистички нормативи и решења за изградњу, реконструкцију, уређење и заштиту подручја Ниша за временски хоризонт до 2025. године.

Пете измене и допуне плана преузимају све смернице и одреднице Генералног урбанистичког плана Ниша.

1.3. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Подручје Петих измена и допуна плана припада територији Градске општине Палилула. Планом се разрађује подручје прелиминарне површине од око 1328ha.

Граница планског подручја: северна граница Петих измена и допуна плана почиње у пресеку источне међе катастарске парцеле број 6121/7 КО Ниш – Црвени Крст и планираног Булеvara Ивана Милутиновића, иде на исток у целисти јужном регулацијом реке Нишаве, све до планиране Улице Драинчеве, ломи се на југ, пресеца катастарске парцеле број 1541/1,2, иде источном границом катастарских парцела број 1543, 1550, 1549, 1551, 1553, 1554, 1555, источном и јужном границом катастарске парцеле број 1556, источном регулационом линијом Улице Драгољуба Стаменковића Турјанца, скреће на запад и наставља западном регулационом линијом, пресеца Улицу генерала Милојка Лешјанина и иде југозападном регулационом линијом Улице Драинчеве. Одатле скреће ка југоистоку сече управно Улицу Јована Ристића, наставља источном регулационом линијом Улице Шумадијске, сече је управно до северне међне тачке катастарске парцеле број 3856 и наставља ка југоистоку јужном регулационом линијом Улице Војводе Гојка, ломи се ка југоистоку и иде југозападном регулационом линијом Улице епископске, затим се ломи ка југозападу и иде југоисточном регулационом линијом Улице Станоја Бунушевца, а затим источном регулационом линијом Улице Божидарчеве, ломи се ка западу иде јужном регулационом линијом Улице Васе Чарапића, скреће на југ и иде источном регулационом линијом Улице Васе Чарапића, скреће на југозапад и наставља источном регулационом линијом Улице Марка Јовановића до међне тачке катастарских парцела број 7714/4 и 7840/8 КО Ниш – Бубањ. Од ове тачке граница се ломи на северозапад и даље наставља граничном линијом између КО Ниш – Бубањ и КО Доње Влазе, КО Ћурлина (општина Дољевац) и КО Паси Пољана до југоисточне регулационе линије пута за Горње Међурово, иде овом линијом до укрштаја са државним путем другог реда 132 ("стари аутопут"). Граница даље иде североисточном регулационом линијом "старог аутопута" до укрштаја са Улицом топличког партизанског одреда, а затим јужном регулационом линијом ове улице до западне границе парцеле железничког земљишта, одакле наставља на североисток до западне регулационе линије "старог аутопута" до границе са КО Поповац, иде том границом до северне регулационе линије планираног Булеvara Ивана Милутиновића, све до почетне тачке описа.

Целокупно планско подручје истовремено је и градско грађевинско подручје.

Коначна граница Петих измена и допуна плана биће дефинисана утврђивањем нацрта планског документа.

1.4. ОСНОВНИ ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ И ЊЕГОВЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ

План генералне регулације подручја Градске општине Палилула - прва фаза ("Службени лист Града Ниша", бр. 111/12) је урађен на подлогама катастра земљишта и донет у децембру 2012.године.

Прве измене и допуне плана генералне регулације подручја Градске општине Палилула - прва фаза ("Службени лист Града Ниша", бр. 90/15) донете су у новембру 2015.године.

Површина у границама планског подручја износи 7,67 ха, што представља 0,57% подручја Плана генералне регулације подручја ГО Палилула - прва фаза, а односи се на пословно – трговински комплекс и део Булеvara Ивана Милутиновића, у североисточном делу основног плана.

Треће измене и допуне плана генералне регулације подручја Градске општине Палилула - прва фаза ("Службени лист Града Ниша", бр. 136/16) је урађен на подлогама катастра непокретности и донет у новембру 2016.године.

Површина у границама планског подручја износи 239,81ха, што представља 18,06% подручја Плана генералне регулације подручја ГО Палилула - прва фаза, а подручје Трећих измена и допуна плана се састоји од четири енклаве, а њихове границе су:

- енклава 1 у зони Булеvara Димитрија Туцовића: са источне стране Улица Петра Ранђеловића, са југоисточне стране Улица Бубањских хероја (пут за Доње Међурово), са југозападне стране стари аутопут за Лесковац и са северне стране Булевар Димитрија Туцовића укључујући зону насеља Милка Протић између Казнено – поправног завода на западу, железничког појаса пруге Ниш - Скопље на северу и комплекса Метроа на истоку (површина 210,08ха);

- енклава 2 у зони Улице Ивана Милутиновића: са јужне стране Улица Ивана Милутиновића, са северозападне стране река Нишава, са источне стране граница ПДР блока "М" и са североистока саобраћајница у наставку Улице Симе Матавуља (површина 22,95ха);

- енклава 3 у зони Отвореног тржног центра: са запада улице Шумадијска и Даничићева, са севера Улица косовска, са истока појас железничке пруге и са југа Улица генерала Милојка Лешјанина (површина 4,80ха) и

- енклава 4 у зони нишке млекаре: са истока Улица Никодија Стојановића Татка, са севера Улица динарска, са запада и југа комплекси породичног становања (површина 1,98ха).

Петим изменама и допунама плана, у материјалу за рани јавни увид, преузета су решења основног плана, као и првих и трећих измена и допуна плана.

Такође, Петим изменама и допунама плана су преузета решења из **Четвртих измена и допуна плана генералне регулације подручја Градске општине Палилула - прва фаза**, које се налазе у поступку израде (рани јавни увид био у периоду од 01. до 15.јуна 2017.године), а прелиминарне границе обухвата парцијалних измена су:

- подручје Отвореног тржног центра, између Улица генерала Милојка Лешјанина, Шумадијске улице, Даничићеве улице, Косовске улице и појаса железничке пруге (прелиминарне површине од око 5,0ха);

- комплекс касарне „Филип Кљајић“ (прелиминарне површине од око 3,2ха);

- подручје између Његошеве улице, Улице Милана Ракића, Улице Старца Вујадина и Улице Расадињ (прелиминарне површине од око 0,9ха).

2. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА

2.1. Грађевинско подручје са наменом површина

Намене површина у обухвату Петих измена и допуна плана које нису јавне намене су становање, пословање и радне зоне, угоститељство и туризам и верски објекти.

2.2. Објекти и површине јавне намене

Намена за јавне службе, са шест припадајућих делатности, је следећа:

Предшколско образовање одвија се у оквиру Предшколске установе "Пчелица", у наменски изграђеном објектима "Бајка" у Улици Салвадора Аљендеа и "Лане" у Улици Станоја Бунушевца. Постојећи објекти не задовољавају потребе становништва.

Основно образовање се одвија у објектима четири основне школе: "Краљ Петар I", "Бубањски хероји", "Коле Рашић" и "Милка Протић". Потребно је комплетирање мреже основних школа.

Средње образовање се одвија у оквиру гимназије "Светозар Марковић".

На подручју Плана функционишу и две специјалне школе за основно и средње образовање: специјална школа "14. октобар" и специјална школа са домом ученика, за децу са оштећеним слухом "Бубањ".

Високо образовање на подручју Петих измена и допуна плана одвија се у три државна факултета, који су у саставу Универзитета у Нишу: Факултет спорта и физичког васпитања, Факултет заштите на раду и Природно – математички факултет.

Здравствена заштита се одвија кроз основни вид здравствене заштите и апотекарску делатност. На подручју Петих измена и допуна плана, грађани остварују здравствену заштиту у оквиру здравствених станица ("Расадник" – Улица старца Вујадина и "Бубањ" - Улици Салвадора Аљендеа) и здравствених амбуланти ("Милка Протић" – III улица у насељу Милка Протић) здравствене установе Дом здравља Ниш и здравствене диспанзере (Завод за здравствену заштиту радника железнице Србије – Београд) и здравствене амбуланте ("Лака" – Улица Бранка Радичевића и "Житопек" – Булевар Димитрија Туцовића) Завода за здравствену заштиту радника Ниш. Подручје Петих измена и допуна плана је прилично добро покривено мрежом здравствених установа.

Социјална заштита се одвија у сарадњи са Центром за социјални рад "Свети Сава".

На територији општине Палилула налази се Нишки културни центар, који је носилац многих *културних активности*, али је објекат ван границе Петих измена и допуна плана. На подручју Петих измена и допуна плана нема значајнијих објеката културе. Општина Палилула традиционално организује манифестацију Палилулско вече, која је просторно везана за део територије у захвату Петих измена и допуна плана.

Рад државних органа и локалне самоуправе је остварен кроз службе општинске управе (зграда општине Палилула у Улици Бранка Радичевића, објекат Месне канцеларије "Расадник" у Улици старца Вујадина) и правосуђа (Апелациони суд, Казнено – поправни завод Ниш).

Спорт и рекреација остварује се кроз рад спортских организација и клубова на територији општине Палилула, привредних и образовних организација, подразумевајући и активности у оквиру школске наставе.

Капацитете спортских садржаја на подручју Петих измена и допуна плана чине: тениски терени на Бубњу у Улици требињској, игралиште у оквиру комплекса парк – шуме Бубањ, фудбалски стадион "Цар Константин", базен код Казнено – поправног завода Ниш и игралиште у насељу Милка Протић. Корисник објеката физичке културе је становништво са подручја Петих измена и допуна плана, општине Палилула и града Ниша. Објеката и површина за потребе спорта и рекреације нема довољно.

Комуналне делатности се одвијају на посебним, наменски уређеним комплексима и наменски изграђеним објектима.

Градско гробље, које одржава ЈКП "Горица", а на подручју је Петих измена и допуна плана, је Ново гробље Бубањ у постојећим границама, као и нови комплекс који представља проширење ка северу. Неопходно је изместити саобраћајницу која сада дели комплекс на две неповезане целине.

Старо гробље "Горица" је ван функције и предстоји његово уређење као меморијалног парка.

Јеврејско гробље је меморијални парк, коме се много година уназад нарушава функција, узурпира простор и оштећују споменици, те треба да, што пре, добије адекватну заштиту и буде уређено.

Од пијаца на територији Града Ниша (зелене пијаце, мешовите пијаце, робне пијаце), а све се налазе на градском подручју и послују у оквиру ЈКП "Тржница" Ниш, на подручју Петих измена и допуна плана су: *мешовита пијаца "Бубањ"* и *робна пијаца "Отворени тржни центар"*. Неопходно је даље уређење и опремање пијаца на подручју Петих измена и допуна плана.

Сточна пијаца се налази у насељу Мрамор, не послује у оквиру ЈКП "Тржница" Ниш и у ингеренцији је ветеринарске станице. Роба се допрема из околних насеља, те ову чињеницу треба имати у виду при саобраћајном сагледавању простора.

Ветеринарски специјалистички институт Ниш је најстарија ветеринарско – специјалистичка организација у земљи. Покрива подручје 5 округа југа Србије: Нишавски, Топлички, Јабланички, Пиротски и Пчињски. Налази се у Булевару Димитрија Туцовића, на адекватној локацији, у одговарајуће опремљеном простору.

Ветеринарска станица Ниш налази се у Улици Ивана Милутиновића, а своје амбуланте има у Горњој Топоници, Хуму, Доњем Матејевцу, Јелашници, Тешици и Мозгову. Подручје које покрива зависи од одлуке ресорног министарства, превазилази подручје једног града или општине, тако да диспозиција амбуланти у простору подлеже корекцијама сваке три године. Ветеринарска станица величином простора и самом организацијом рада задовољава садашње потребе. Објекат је у добром грађевинском стању.

Депонија комуналног отпада налази се на Бубњу и у процесу је санације. Лоцирана је на граници територија града Ниша (тј. Градске општине Палилула) и општине Доњевац. Површина комплекса депоније отпада (територија Града Ниша и општине Доњевац) је 40,60ха, од чега је на територији Града Ниша површине 32,56ха. Комплекс постојеће депоније реализује се према Плану детаљне регулације депоније отпада "Бубањ" на територији Града Ниша из 2015.године.

2.2.1. Трасе, коридори и регулација саобраћајница

Подручје Петих измена и допуна плана пресецају: градске магистрале, градске саобраћајнице и сабирне улице.

Градске магистрале су Булевар Димитрија Туцовића (у дужини од око 8,2km) од Трга Мије Станимировић до кружне раскрснице код Казнено – поправног завода Ниш, а затим ка југу трасом „старог аутопута“, који је уједно и државни пут другог реда број 158, и Булевар Ивана Милутиновића (у дужини од око 5,4km) од Улице Симе Матавуља до укрштаја са „старим аутопутем“.

Градске саобраћајнице су Булевар Петра Аранђеловића и Улица војводе Путника.

Мрежа сабирних улица је хијерархијски повезана на тангентне саобраћајнице вишег реда.

Подручје Петих измена и допуна плана пресеца железничка пруга "Ниш путничка" – Нишка Бања и "Ниш путничка" – "ранжирна Црвени Крст". У границама захвата Петих измена и допуна плана налази се железничка станица "Ниш путничка".

2.2.2. Мреже и капацитети јавне комуналне инфраструктуре

У захвату Петих измена и допуна плана постоје објекти енергетске, телекомуникационе и водопривредне инфраструктуре.

2.2.3. Јавно и друго зеленило

Јавно зеленило на подручју Петих измена и допуна плана чине парк - шума Бубањ (површине око 40ха), заштитно зеленило уз Нишаву, меморијални парк Јеврејско гробље, као и Старо гробље, а онда и мали паркови, дрвореди, травњаци. И поред великог фонда зеленила, подручје Петих измена и допуна плана нема довољно уређених јавних зелених површина.

2.3. Заштићени културно – историјски споменици и природна добра

Решењима надлежних републичких и градских институција проглашени су, на подручју Петих измена и допуна плана **споменици културе**, а као најзначајнији се истичу Инжењеријска касарна и Старо гробље.

Знаменито место од изузетног значаја је Спомен парк Бубањ.

Археолошко налазиште Бубањ код Новог Села је, такође, непокретно културно добро на подручју Петих измена и допуна плана.

На подручју Петих измена и допуна плана нема заштићених природних добара.

3. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Планска решења биће усмерена ка остварењу следећих циљева:

- утврђивање режима јавног/појединачног интереса за реализоване и планиране намене;
- омогућавање остварења компактности и континуалности изграђеног ткива;
- стварање услова за опремање подручја Плана комплетном инфраструктуром;
- стварање просторних услова за инвестициона улагања привредних субјеката;
- омогућавање даљег развоја у условима очувања и унапређења животне средине.

4. ОСНОВНА КОНЦЕПТУАЛНА ПЛАНСКА РЕШЕЊА

4.1. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА

4.1.1. Оријентационо предвиђено грађевинско подручје

У обухвату Петих измена и допуна плана предвиђају се следеће претежне намене:

1. Јавне службе:
 - образовање,
 - социјална и дечија заштита,
 - здравствена заштита,
 - култура и информисање,
 - спорт и физичка култура,
 - управа и државни органи;
2. Комуналне делатности:
 - резервоар воде/пумпна станица,
 - трафостаница,
 - топлана,
 - пошта,
 - пијаца,
 - велетржница,
 - ветеринарска станица,
 - гробље,
 - депонија;
3. Саобраћајнице и терминали:
 - саобраћајне површине,
 - приградска аутобуска станица,
 - железничка станица;
4. Зелене и слободне површине:
 - парковско зеленило,
 - парк шума,
 - заштитно зеленило;
5. Становање:
 - становање великих густина у градском подручју,
 - становање средњих густина у градском подручју,
 - становање умерених густина у градском подручју,
 - становање умерених густина у приградским насељима,
 - становање ниских густина у приградском подручју - викенд зоне,
 - пословно – стамбена зона,
 - социјално становање;
6. Градски центри:
 - секундарни градски центар,
 - специјализовани градски центар;
7. Пословне и радне зоне:
 - индустрија и радне зоне,
 - пословно-производно-трговински комплекс,
 - пословно-трговински комплекс;

8. Угоститељство и туризам;
9. Верски објекти.

Све намене дефинисане основним планом биће преиспитане и по потреби кориговане у фази израде нацрта Петих измена и допуна плана.

4.1.2. Површине јавне намене

ЈАВНЕ СЛУЖБЕ

Мрежа јавних служби биће комплетирана у складу са потребама становништва, општине Палилула и Града Ниша и у складу са могућностима на подручју Петих измена и допуна плана.

СПОРТ И ФИЗИЧКА КУЛТУРА

Простори намењени спорту и рекреацији планирају се у мери у којој ће пружити повољне услове за бављење становништва спортом и рекреацијом.

КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ

Планирањем комуналне инфраструктуре тежиће се покривености подручја Петих измена и допуна плана (и Града Ниша с обзиром на то да су неки садржаји градског значаја), као и већој ефикасности у коришћењу и функционисању.

ЗЕЛЕНЕ И СЛОБОДНЕ ПОВРШИНЕ

Уређење зелених и слободних површина биће условљено предложеном наменом простора, саобраћајним решењем, положајем подземних инсталација, противпожарним захтевима и сл.

ПОВРШИНЕ ЗА САОБРАЋАЈ

Преиспитаће се све саобраћајнице из основног плана. Белине између намена на карти Намена површина не представљају саобраћајнице. Све саобраћајнице и терминали биће дефинисани у складу са катастром непокретности, постојећим стањем у простору и новонасталим потребама становника, корисника предметног простора и Града Ниша. Одвијање саобраћаја унутар планског подручја планира се сабирним и приступним саобраћајницама које треба да обезбеде приступ до сваке грађевинске парцеле.

4.1.3. Површине за остале намене

СТАНОВАЊЕ

Зона становања је одређена постојећим стамбеним блоковима и утврђеним правцима ширења. Формира се, делимично попуном постојећих блокова, а делимично формирањем нових простора за стамбену изградњу, уз поштовање принципа рационалног коришћења грађевинског земљишта.

ГРАДСКИ ЦЕНТРИ

Секундарни градски центар ће представљати концентрацију централних функција и пословања.

ПОСЛОВНЕ И РАДНЕ ЗОНЕ

Радно-производна зона ће ширити постојеће капацитете северно од Булевара Димитрија Туцовића и уз саму наведену саобраћајницу (РЗ "Север"), уз анимирање и опремање новог простора (РЗ "Запад") уз западну и југозападну границу подручја Петих измена и допуна плана и окретање чистој производњи и складиштењу као приоритетима. Предлаже се стварање услова у радној зони за комплексе за мала и средња предузећа.

УГОСТИТЕЉСТВО И ТУРИЗАМ

Туристичко-угоститељски садржаји развијаће се у склопу просторног сагледавања манифестације Палилулско вече, као и значајније презентације широј јавности Спомен парка Бубањ, а онда и у контексту градских манифестација и знаменитости. Објекти и површине за угоститељске услуге моћи ће да се нађу у оквиру и других урбанистичких зона, а не само на локацијама конкретно опредељеним за наведену намену.

ВЕРСКИ ОБЈЕКТИ

Планира се локација за нови верски објекат уз Булевар Петра Аранђеловића.

4.2. ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

Предлог основних урбанистичких параметра дат је за претежне планиране намене површина и представља нормативе из основног плана, а исти ће бити преиспитани у фази израде нацрта Петих измена и допуна плана.

Образовање

Основна намена: образовање, смештај ученика/студената

Допунска намена: култура, здравство, спорт и рекреација, дејча и социјална заштита, становање у функцији основне делатности (домар)

Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле: до 60%

Индекс изграђености грађевинске парцеле: до 2,2

Највећа дозвољена спратност објеката: до П+2, до П+6 за домове ученика/студената

Највећа дозвољена висина објеката: 15m, односно 25m

Социјална и дејча заштита

Основна намена: социјална заштита, дејча заштита

Допунска намена: административне услуге, становање у функцији основне делатности (домар)

Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле: до 50%

Индекс изграђености грађевинске парцеле: до 1,6

Највећа дозвољена спратност објеката: до П+2 за дејчу заштиту, односно до П+4 за социјалну заштиту

Највећа дозвољена висина објеката: 15m, односно 20m

Здравствена заштита

Основна намена: здравство

Допунска намена: рекреација, трговина, административне услуге, комерцијалне услуге, угоститељство, занатске услуге, култура, становање у функцији основне делатности, инфраструктурни објекти

Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле: до 70%

Индекс изграђености грађевинске парцеле: до 2,4

Највећа дозвољена спратност објеката: до П+4, за хотелске капацитете у здравству до П+6

Највећа дозвољена висина објеката: 20m, односно 25m

Култура и информисање

Основна намена: култура, информисање

Допунска намена: комерцијалне услуге, угоститељство, трговина, занатске услуге

Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле: до 80%

Индекс изграђености грађевинске парцеле: до 3,2

Највећа дозвољена спратност објеката: до П+3

Највећа дозвољена висина објеката: 18m

Јавна управа

Основна намена: управа, државни органи, пошта, комунална администрација

Допунска намена: комерцијалне услуге, административне услуге, инфраструктурни објекти

Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле: до 70%

Индекс изграђености грађевинске парцеле: до 2,1

Највећа дозвољена спратност објеката: до П+3

Највећа дозвољена висина објеката: 18m

Спорт и физичка култура

Основна намена: спорт и рекреација

Допунска намена: трговина, угоститељство, здравство, комерцијалне услуге, занатске услуге, административне услуге, инфраструктурни објекти

Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле: до 60%

Индекс изграђености грађевинске парцеле: до 2,1

Највећа дозвољена спратност објеката: до П+3

Највећа дозвољена висина објеката: 25m

Пијаца

Основна намена: пијаца

Допунска намена: трговина, угоститељство, комерцијалне услуге, занатске услуге, административне услуге, инфраструктурни објекти

Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле: до 70%

Индекс изграђености грађевинске парцеле: до 2,1

Највећа дозвољена спратност објеката: до П+1, за вишенаменску тржницу П+3

Највећа дозвољена висина објеката: 12m, односно 18m

Гробље

Основна намена: сахрањивање

Допунска намена: трговина, административне услуге, инфраструктурни објекти

Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле: до 10%

Индекс изграђености грађевинске парцеле: до 0,1

Највећа дозвољена спратност објеката: до П

Највећа дозвољена висина објеката: 5m

Депонија

Основна намена: одлагање отпада

Допунска намена: селектовање отпада, рециклажа, инфраструктурни објекти

Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле: до 10%

Индекс изграђености грађевинске парцеле: до 0,1

Највећа дозвољена спратност објеката: до П

Највећа дозвољена висина објеката: 10m

Саобраћајнице и терминали

Основна намена: саобраћајнице, терминали

Допунска намена: трговина, угоститељство, здравство, комерцијалне услуге, занатске услуге, административне услуге, инфраструктурни објекти

Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле: до 70%

Индекс изграђености грађевинске парцеле: до 2,1

Највећа дозвољена спратност објеката: до П+1

Највећа дозвољена висина објеката: 14m

Зелене и слободне површине

Основна намена: зеленило, рекреација

Допунска намена: трговина, угоститељство, инфраструктурни објекти

Индекс заузетости грађевинске парцеле: до 1%

Индекс изграђености грађевинске парцеле: до 0,01

Највећа дозвољена спратност објеката: до II

Највећа дозвољена висина објеката: 5m

Становање великих густина у градском подручју

Основна намена: становање, пословање, социјално становање

Допунска намена: комерцијалне услуге, занатске услуге, трговина, административне услуге, угоститељство, сервисне услуге, здравство, образовање, култура, дечје установе, установе социјалне заштите, инфраструктурни објекти

Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле: до 70%

Индекс изграђености грађевинске парцеле: до 4,2

Највећа дозвољена спратност објеката: до II+6

Највећа дозвољена висина објеката: 27m

Становање средњих густина у градском подручју

Основна намена: становање, пословање, социјално становање

Допунска намена: комерцијалне услуге, занатске услуге, трговина, административне услуге, угоститељство, сервисне услуге, здравство, образовање, култура, дечје установе, установе социјалне заштите, инфраструктурни објекти

Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле: до 60%

Индекс изграђености грађевинске парцеле: до 3,2

Највећа дозвољена спратност објеката: до II+4

Највећа дозвољена висина објеката: 20m

Становање умерених густина у градском подручју

Основна намена: становање, пословање, социјално становање

Допунска намена: комерцијалне услуге, занатске услуге, трговина, административне услуге, угоститељство, сервисне услуге, здравство, образовање, култура, дечје установе, установе социјалне заштите, инфраструктурни објекти

Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле: до 50%

Индекс изграђености грађевинске парцеле: до 1,6

Највећа дозвољена спратност објеката: до II+2+IIк

Највећа дозвољена висина објеката: 14m

Становање умерених густина у приградским насељима

Основна намена: становање, пословање, социјално становање

Допунска намена: комерцијалне услуге, занатске услуге, трговина, административне услуге, угоститељство, сервисне услуге, здравство, образовање, култура, дечје установе, установе социјалне заштите, инфраструктурни објекти

Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле: до 40%

Индекс изграђености грађевинске парцеле: до 1,0

Највећа дозвољена спратност објеката: до II+2

Највећа дозвољена висина објеката: 12m

Становање ниских густина у приградском подручју-викенд зоне

Основна намена: становање, пословање

Допунска намена: комерцијалне услуге, занатске услуге, трговина, угоститељство, сервисне услуге, здравство, образовање, култура, дечје установе, установе социјалне заштите, инфраструктурни објекти

Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле: до 30%

Индекс изграђености грађевинске парцеле: до 0,6

Највећа дозвољена спратност објеката: до П+1

Највећа дозвољена висина објеката: 10m

Пословно - стамбена зона

Основна намена: пословање, становање, обавезан пословни простор у приземљу

Допунска намена: комерцијалне услуге, занатске услуге, трговина, административне услуге, угоститељство, сервисне услуге, здравство, образовање, култура, дечје установе, установе социјалне заштите, инфраструктурни објекти

Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле: до 60%

Индекс изграђености грађевинске парцеле: до 3,2

Највећа дозвољена спратност објеката: до П+6

Највећа дозвољена висина објеката: 27m

Индустрија и радна зона

Основна намена: индустрија

Допунска намена: пословање, производња, складиштење, магацински простор, трговина, угоститељство, административне услуге, комерцијалне услуге, занатство, сервисне услуге, продаја половне робе, инфраструктурни објекти

Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле: до 70%

Индекс изграђености грађевинске парцеле: до 2,1

Највећа дозвољена спратност објекта: до П+3

Највећа дозвољена висина објеката: 18m

Пословно-производно-трговински комплекс

Основна намена: пословање, производња, складиштење и трговина

Допунска намена: пијаца, полигон за обуку возача, простор за изложбено-сајамске манифестације, магацински простор, угоститељство, здравство, образовање, дечије установе, култура, установе социјалне заштите, административне услуге, комерцијалне услуге, занатство, сервисне услуге, продаја половне робе, инфраструктурни објекти

Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле: до 70%

Индекс изграђености грађевинске парцеле: до 2,1

Највећа дозвољена спратност објекта: до П+3

Највећа дозвољена висина објеката: 18m

Пословно-трговински комплекс

Основна намена: пословање, сајам

Допунска намена: трговина, простор за изложбено-сајамске манифестације, угоститељство, здравство, образовање, дечије установе, култура, установе социјалне заштите, административне услуге, комерцијалне услуге, занатство, сервисне услуге, рекреација, инфраструктурни објекти

Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле: до 70%

Индекс изграђености грађевинске парцеле: до 2,1

Највећа дозвољена спратност објекта: до П+3

Највећа дозвољена висина објеката: 18m

Угоститељство и туризам

Основна намена: угоститељство, туризам

Допунска намена: пословање, комерцијалне услуге, занатске услуге, здравство, образовање, култура, дечје установе, установе социјалне заштите, трговина, спорт и рекреација, инфраструктурни објекти, становање у функцији основне делатности

Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле: до 70%

Индекс изграђености грађевинске парцеле: до 2,1

Највећа дозвољена спратност објеката: до П+4

Највећа дозвољена висина објеката: 20m

Верски објекти

Основна намена: верски објекти, култура

Допунска намена: туризам, комерцијалне услуге, угоститељство, рекреација, инфраструктурни објекти

Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле: до 70%

Индекс изграђености грађевинске парцеле: до 1,2

Највећа дозвољена висина објеката: П

Највећа дозвољена висина објеката: 20m

4.3. ПРОЦЕНА ПЛАНИРАНЕ БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ

Планирана бруто развијена грађевинска површина за максималну искоришћеност простора према планираним урбанистичким параметрима биће увећана у односу на постојећу бруто развијену грађевинску површину.

5. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Планским решењима биће утврђено коришћење, уређење и заштита простора у циљу остваривања континуитета и даљег развоја подручја Петих измена и допуна плана, уз поштовање постојећег стања изграђености, локалних и градских интереса, као и компаративних предности подручја, а предложена планска решења биће у функцији спровођења смерница и циљева развоја утврђених плановима вишег реда и релевантним планским документима.

Уређењем простора и дефинисањем његовог начина коришћења очекује се подизање квалитета живота становништва. Планира се употпуњавање пословних, социјалних, културних и туристичких делатности ради подизања квалитета живота.

Ефекти планираних решења имају за циљ предузимање мера које ће дати одговор на актуелну проблематику везану за уређење, изградњу простора, унапређење инфраструктурне и комуналне опремљености постојећих и планираних локација.

Б ГРАФИЧКИ ДЕО

1. 1.Извод из Генералног урбанистичког плана Ниша 2010-2025.	1: 10 000
1. 2.Извод из Првих измена и допуна генералног урбанистичког плана Ниша 2010-2025.	1: 10 000
2. 1.Извод из Плана генералне регулације подручја Градске општине Палилула – прва фаза	1: 10 000
2. 2.Извод из Првих измена и допуна плана генералне регулације подручја Градске општине Палилула – прва фаза	1: 5 000
2. 3.Извод из Трећих измена и допуна плана генералне регулације подручја Градске општине Палилула – прва фаза	1: 5 000
3.Намена површина	1: 10 000