



ГРАД НИШ – СКУПШТИНА ГРАДА НИША



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

- ЗОНА УЛИЦА САРАЈЕВСКЕ И ЛОЖИОНИЧКЕ -

МАТЕРИЈАЛ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД

Ниш, 2018. године



ГРАД НИШ
СКУПШТИНА ГРАДА НИША

**ПРВЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ
ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПОДРУЧЈА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ ЦРВЕНИ КРСТ
ТРЕЋА ФАЗА
- ЗОНА УЛИЦА САРАЈЕВСКЕ И ЛОЖИОНИЧКЕ -**

МАТЕРИЈАЛ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД

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

**ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА:
ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ
ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ**



Руководилац израде плана,

Директор,

Александар Ристић, дипл.инж.арх.
лиценца број 200 1367 13

Мр Мирољуб Станковић, дипл.инж.арх.

Одговорни урбаниста материјала за РЈУ:

М. Станковић, дипл.инж.арх.
лиценца број 200 0008 03

Ниш, 2018. године

ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

На изради Првих измена и допуна Плана генералне регулације подручја Градске Општине Црвени Крст - Трећа фаза
- зона улица Сарајевске и Ложионичке учествовали су:

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:

Градска управа Града Ниша
Секретаријат за планирање и изградњу

ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА:

ЈП Завод за урбанизам Ниш

ОРГАНИЗАЦИЈА И СПРОВОЂЕЊЕ ЈАВНОГ УВИДА:

Градска управа Града Ниша
Секретаријат за планирање и изградњу

РУКОВОДИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:

Александар РИСТИЋ, дипл.инж.арх.

Одговорни урбаниста материјала за РЈУ:

М. Станковић, дипл.инж.арх.

СТРУЧНИ ТИМ:

Саобраћај:

Марија МАРКОВИЋ, дипл.инж.грађ.

Инфраструктурне мреже и објекти:

Ивица ДИМИТРИЈЕВИЋ, дипл.инж.ел.

Милан МИЛОСАВЉЕВИЋ, дипл.инж.маш.

Весна СТОЈАНОВИЋ, дипл.инж.грађ.

Марко МАРСЕНИЋ, дипл.инж.грађ.

Геодезија и аналитика:

Зорица ГОЛУБОВИЋ, инж.геодезије

Драгомир ИВАНОВИЋ, геометар

Ивана ВУЧКОВИЋ, геометар

Александар СТОЈАДИНОВИЋ, геометар

Сања НИКОЛИЋ, геометар

Техничка подршка:

Зоран ПАВЛОВИЋ, ел.техн.

Марко ТОМОВИЋ, мат.гимн.

Синиша СТАНКОВИЋ, маш.техн.

Консултант:

Бранимир ЋИРИЋ, дипл.инж.арх.

Директор,

Мр Мирољуб Станковић, дипл.инж.арх.

Садржај:

А. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1.	Полазне основе	1
1.1.	Опис границе Првих измена и допуна плана	1
1.2.	Основ за израду Првих измена и допуна плана	2
1.2.1.	Правни основ за израду Првих измена и допуна плана.....	2
1.2.2.	Плански основ за израду Првих измена и допуна плана.....	2
2.	Извод из планских докумената ширег подручја и других развојних докумената	
2.1.	Генерални урбанистички план Ниша 2010-2025.....	2
2.2.	Планови генералне регулације.....	5
3.	Опис постојећег стања, начина коришћења простора и основних ограничења	6
4.	Основни циљ израде Првих измена и допуна плана	9
5.	Основна концептуална планска развојна решења.....	9
5.1.	Оријентационо планирани капацитети мрежа инфраструктуре	9
5.2.	Планирана претежна намена површина	9
5.3.	Предлог основних урбанистичких параметара	10
5.3.1.	Становање – Становање умерених густина у градском подручју	10
5.3.2.	Пословно - производно - трговински комплекс	10
5.4.	Процена планиране бруто развијене грађевинске површине	11
6.	Очекивани ефекти планирања у погледу унапређења начина коришћења простора..	11

Б. ГРАФИЧКИ ДЕО

К.1.	Геодетска подлога са границом измена и допуна плана	Р 1:1.000
К.2.	Изводи из ГУП-а и ПГР-ова.....	Р 1:2.500
К.3.	Граница плана са планираном претежном наменом површина	Р 1:1.000

ПРВЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ ЦРВЕНИ КРСТ - ТРЕЋА ФАЗА - ЗОНА УЛИЦА САРАЈЕВСКЕ И ЛОЖИОНИЧКЕ -

МАТЕРИЈАЛ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД

А. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. Полазне основе

Прве измене и допуне Плана генералне регулације подручја Градске Општине Црвени Крст- трећа фаза - зона улица Сарајевске и Ложионичке, у даљем тексту: „Прве измене и допуне плана“, раде се на основу Одлуке о изради првих измена и допуна Плана генералне регулације подручја Градске Општине Црвени Крст - трећа фаза - зона улица Сарајевске и Ложионичке бр. 06-790/2016-9-02 донете од стране Скупштине Града Ниша 28.12.2016. године („Службени лист Града Ниша“, бр. 155/16), у даљем тексту „Одлука“.

Циљ израде Првих измена и допуна плана дефинисан Чланом 5. Одлуке представља преиспитивање и редеофинисање претежне намене простора, уз поштовање намене површина дефинисане Генералним урбанистичким планом Ниша 2010-2025. („Службени лист Града Ниша“, бр. 43/11, 136/16 и 17/18), постојећег стања изграђености, као и саобраћајног решења.

Решења у погледу концепције, претежне намене, уређења, коришћења и заштите простора, базираће се на решењима датим Генералним урбанистичким планом Ниша 2010-2025. („Службени лист Града Ниша“, бр. 43/11, 136/16 и 17/18), на основу којих ће се, уз поштовање дефинисане претежне намене простора, на што рационалнији начин уредити плански обухват.

Носилац израде Првих измена и допуна плана је Градска управа Града Ниша - Секретаријат за планирање и изградњу, док је за обрађивача одређено Јавно предузеће Завод за урбанизам Ниш.

У складу са одредбама Члана 10. Одлуке не приступа се изради стратешке процене утицаја Првих измена и допуна плана на животну средину.

Материјал за рани јавни увид, као прва фаза у изради Првих измена и допуна плана, израђује се ради упознавања јавности са општим циљевима и сврхом израде плана, могућим решењима за развој просторне целине, могућим решењима за урбану обнову, као и ефектима планирања у погледу унапређења начина коришћења простора, у складу са чланом 45. а став 1. 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 и 145/14). Предмет равног јавног увида су основна концептуална планска развојна решења која се не односе на услове, могућности и ограничења грађења на појединачним катастарским или грађевинским парцелама.

1.1. Опис границе Првих измена и допуна плана

Првим изменама и допунама плана разрађује се простор површине око **5,94 ha** у оквиру граница преклапања Плана генералне регулације подручја Градске Општине Црвени Крст - трећа фаза („Службени лист Града Ниша“, бр. 17/16) са обухватом Плана генералне регулације подручја Градске Општине Црвени Крст - прва фаза („Службени лист Града Ниша“, бр. 102/12).

ПРЕЛИМИНАРНО планско подручје обухвата простор северно од улице Сарајевске, између обухвата Плана генералне регулације обилазне пруге на подручју Града Ниша („Службени лист Града Ниша“, бр. 55/2016) на истоку, намене спорт и рекреација предвиђене Планом генералне регулације подручја Градске Општине Црвени Крст - трећа фаза („Службени лист Града Ниша“, бр. 17/16) на северу и обухвата Плана детаљне регулације уређења корита Рујничке реке

предвиђеног истим планом на западу, док ће прецизне границе Првих измена и допуна плана бити одређене нацртом Првих измена и допуна плана.

Подручје Првих измена и допуна плана приказано је и на графичком приказу К.3: „Граница плана са претежном планираном наменом површина“.

1.2. Основ за израду Првих измена и допуна плана

1.2.1. Правни основ за израду Првих измена и допуна плана

Правни основ за израду Првих измена и допуна 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 израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, бр. 64/15), у даљем тексту: „Правилник“ и другим законима и подзаконским актима који регулишу предметну област.

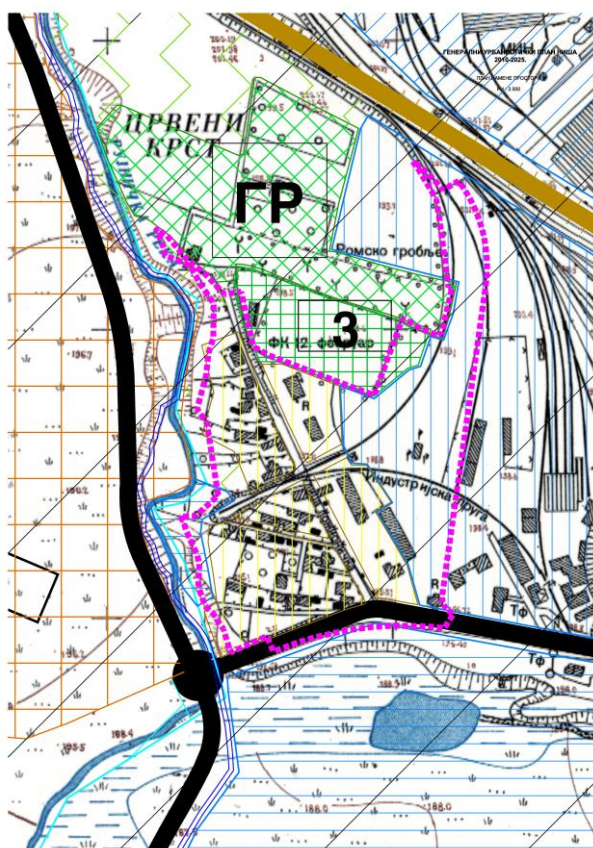
1.2.2. Плански основ за израду Првих измена и допуна плана

Плански основ за израду Првих измена и допуна плана представља Генерални урбанистички план Ниша 2010-2025. („Службени лист Града Ниша“, бр. 43/11, 136/16 и 17/18), у даљем тексту „ГУП Ниша“.

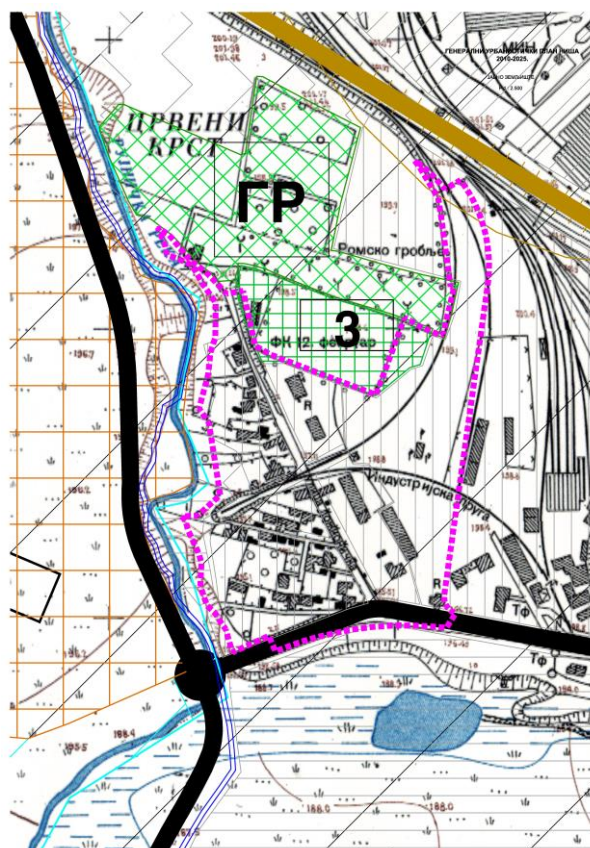
2. Извод из планских докумената вишег реда и других развојних докумената

2.1. Генерални урбанистички план Ниша 2010 – 2025.

ГУП Ниша је као стратешки развојни документ на основу евидентираних потенцијала, дефинисао опште елементе просторног развоја Ниша за временски хоризонт до 2025. године. Њиме су утврђена генерална решења и дефинисани основни правци свеобухватног просторног и функционалног развоја уз утврђивање мера заштите природних и непокретних културних добара, животне средине и живота и здравља људи. Подручје Првих измена и допуна плана припада просторној целини ЦК-18-32. У складу са планираним садржајем подручја Првих измена и допуна плана, наводе се планска решења ГУП-а Ниша из области становања умерених густина у градском подручју, пословно-производно-трговинских комплекса, саобраћаја, инфраструктурних система, уређења зелених и слободних површина, као и заштите и обликовање простора (слика 1).



Слика 1: План намене простора према ГУП-у Ниша у обухвату Првих измена и допуна плана



Слика 2: Површине јавне намене према ГУП-у Ниша у обухвату Првих измена и допуна плана

На планском подручју ГУП-ом Ниша нема предвиђених површина и објеката јавних намена осим слободних површина намењених формирању саобраћајница (слика 2).

У области становања предвиђа се повећање стамбене површине по становнику, модернизација инфраструктурне и комуналне опремљености на просторима који су угрожени већом густином становања, побољшање инфраструктурне опремљености станова, санирање бесправно изграђених подручја и обнова постојећег стамбеног фонда.

Намена Становање умерених густина у градском подручју предвиђена је у западном делу обухвата Првих измена и допуна плана и уз источну страну Ложионичке улице. Доминантна намена у оквиру ових зона је становање, уз пословање које је дефинисано компатибилним наменама: комерцијалне услуге, занатске услуге, трговина, административне услуге, угоститељство, сервисне услуге, здравство, школство, дечије установе, култура и социјалне установе. Забрањена је изградња производних објеката и складишта.

Индекс заузетости грађевинске парцеле је до 50%, а индекс изграђености грађевинске парцеле до 1,6 за парцеле површине до 400 m² и до 1,2 за парцеле површине преко 400 m². Највећа дозвољена спратност објеката је П+2+Пк уз могућност изградње подземних етажа, а највећа дозвољена висина објеката је 12 m.

Грађевинска парцела за породично становање мора да има површину од минимално: 300 m² за слободностојећи објекат, 400 m² (две по 200 m²) за двојни објекат, 150 m² за објекат у непрекинутом низу, 130 m² за полуатријумски објекат и 200 m² за објекат у прекинутом низу. Најмања ширина грађевинске парцеле је 10,0 m за слободностојећи објекат, 16,0 m (две по 8,0 m) за двојни објекат и 5,0 m за објекат у непрекинутом низу.

У области пословних и радних зона планско решење представља обезбеђење просторних, саобраћајних и инфраструктурних услова за дугорочни привредни развој. Посебан потенцијал представљају постојећи радни комплекси које нису у функцији и за које се предвиђа ревизализација као *brownfield* инвестиција. Планско решење у погледу развоја пословних и радних зона подразумева и обезбеђење нових, неизграђених површина намењених формирању

радних зона као *greenfield* инвестиција које је потребно комунално и инфраструктурно опремити.

Намена Пословно - производно - трговински комплекс предвиђена је уз источни део обухвата Првих измена и допуна плана. У оквиру ове зоне доминантне намене су пословање, производња, складиштење и трговина, док су допунске, могуће намене пијаца, полигон за обуку возача, простор за изложбено-сајамске манифестације, магацински простор, административне услуге, комерцијалне услуге, занатство, угоститељство, здравство, школство, дечије установе, култура и социјалне установе, сервиси, продаја половне робе, пумпна станица и инфраструктурни објекти. Забрањене су намене из области становања и јавних функција.

Индекс заузетости грађевинске парцеле за производне комплексе је 40-60%, а за пословно - трговинске комплексе до 70%, док индекс изграђености грађевинске парцеле за производне комплексе износи 0,6-1,2, а за пословно - трговинске комплексе до 2,1. Највећа дозвољена спратност објеката је П+3 уз могућност изградње подземних етажа, док је највећа дозвољена висина објеката 18 m.

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

Правилима грађења инфраструктурних мрежа и објеката одређени су услови за изградњу саобраћајне, водоводне, канализационе мреже, електроенергетске, ТТ мреже, гасоводне и топоводне мреже, као и регулацију водотокова.

У складу са положајем Града Ниша, на раскрсници основних саобраћајних коридора, планска решења из области саобраћаја су формирана како би омогућила интеграцију у европски транспортни систем путног и железничког саобраћаја развојем и подизањем квалитета регионалне и локалне путне мреже кроз процес рехабилитације и реконструкције.

У том циљу дефинисани су основни параметри за извођење саобраћајница.

Попречни профил магистралних и градских саобраћајница је са коловозом, тротоарима, разделном траком и банкима.

У изграђеном делу обавезни садржај попречног профила чине коловоз, тротоари и заштитна трака између коловоза и тротоара, свуда где то дозвољавају просторне могућности. На неизграђеном и простору планираном за изградњу обавезна је заштитна трака.

Планирана ширина коловоза на свим градским саобраћајницама је 7,0 m. Изузетно може се применити ширина коловоза 6,0 m. Минимална ширина тротоара код ових саобраћајница је 1,5 m. Минимална ширина разделне траке је 1,5 m.

У области електроенергетског снабдевања предвиђа се обезбеђење потребног броја трафостаница свих напонских нивоа.

За изградњу мреже и објеката електроенергетског система и обезбеђења његове заштите као и заштите других објеката од којих могу бити угрожени од мреже и објеката овог система дефинисани су следећи услови, правила и мере за уређење простора и грађење.

Коридор далековода 35 kV треба да износи 16,0 m код једноструког, а 20,0 m код двоструког вода и то 8,0 m код једноструког, односно 10,0 m код двоструког вода са обе стране од осовине далековода. Стубна места дуж трасе треба да буду удаљена најмање 3,0 m од ивичњака коловоза насељских саобраћајница, а најмање 10,0 m (уз сагласност 5,0 m) од коловоза регионалних саобраћајница.

Трасе водова 35 kV и 110 kV и трафостанице 10/04 kV утврђиваће се посебном урбанистичком документацијом.

Кончан облик и величина парцеле дефинисаће се по одлуци Електродистрибуције Ниш о варијанти трафостанице даљом разрадом ГУП-а Ниша, кроз одговарајуће урбанистичке планове.

У области гасификације основно планско решење подразумева обезбеђење простора за развој гасоводне мреже и објеката.

У појасу ширине од 5 m на једну и другу страну, рачунајући од осе цевовода забрањена је садња биљака (дрвећа) чији корени досежу дубину већу од 1,0 m, односно за које је потребно да се земљиште обрађује дубље од 0,5 m.

Трасе свих гасоводних система (притиска од 6 бара до 50 бара) решаваће се посебном урбанистичком документацијом.

Дистрибутивна гасоводна мрежа (полиетилен) до 4 бара дефинисаће се плановима, а изградња на основу локацијске дозволе (члан 54. Закона).

Локације мернорегулационих станица за широку потрошњу решаваће се изразом планова.

Изградњу прикључне гасоводне мреже од дистрибутивне мреже ниског притиска за широку потрошњу до КМРС потрошача, као и постављање КМРС вршити решењем којим се одобрава извођење радова (члан 145. Закона), јер се сматрају посебном врстом објеката за које се не издаје грађевинска дозвола.

Основни принципи при утврђивању смерница развоја урбаних облика и елемената обликовања простора полазе од циљева и интереса просторног развоја и неопходности планског усмеравања адекватне презентације наслеђених природних и створених вредности као и формирања и уношења нових облика у простор:

- Поштовање и заштита постојећих ликовних и урбаних вредности и њихово истицање и уклапање приликом интервенција у градском језгру које садржи естетски вредне елементе, архитектонске објекте и амбијенталне целине;
- Коришћење природних вредности, а пре свега водених површина, парковског зеленила и дрвореда ради оплемењивања животне средине;
- Уношење нових ликовних елемената у простор пешачке зоне, паркова, школских, туристичких, здравствених и радних комплекса;
- Постизање равнотеже између технолошких и социо-хуманитарних захтева у обликовању урбане средине;
- Развијање интереса, права и обавеза грађана да унапређују изглед своје животне средине.

У области формирања и уређења зелених и слободних површина концепт развоја је стварање зона уређених, неизграђених површина за боравак у природи, рекреацију становништва, заштиту стамбених и јавних функција од транзитних саобраћајница, комуналних постројења и производних зона.

Зелене површине у зонама водотокова и заштитног зеленила треба формирати као парк-шуме, а остале зелене површине као класичне паркове у којима је пожељно лоцирање скулптура, споменика, чесми и фонтана.

Приликом пројектовања и реализације зелених површина треба поштовати услове да зеленило буде равномерно распоређено, односно распоређено по систему који најбоље одговара природним условима (рељефу, ружи ветрова, тлу и сл.), да испуњава услове заштите од ерозије и заштите тока реке и да су изабране одговарајуће врсте које обезбеђују потребне санитарно-хигијенске услове.

Приликом избора врста треба се оријентисати према фитоценолошкој заједнице сладуна и цара (*Quercetum frainetto-cerris*), као локалној аутохтоној флори Ниша и већег дела источног Балканског полуострва. Могу се укључити и нове дендролошке врсте које су у симбиози са свезом *Quercetum frainetto-cerris carpinetosum betuli*, која су потпорнија на аеро загађења у односу на аутохтону вегетацију и веће биолошку, хигијенску и естетску вредност.

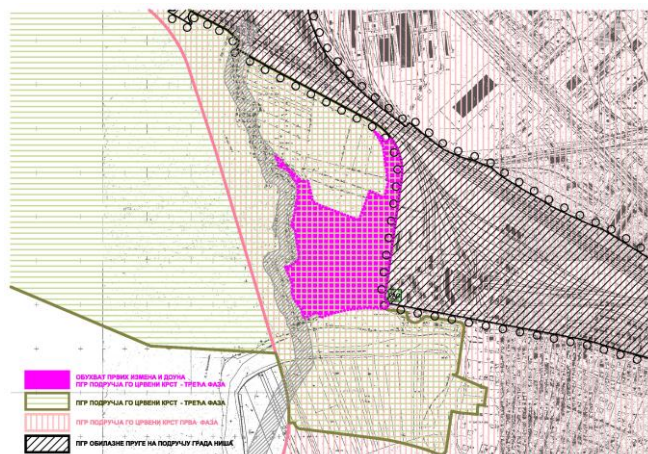
2.2. Планови генералне регулације

На простору Првих измена и допуна Плана генералне регулације подручја Градске Општине Црвени Крст- трећа фаза - зона улица Сарајевске и Ложионичке израђена су и донета три плана генералне регулације, чија планска решења треба, у складу са основном наменом из ГУП-а у континуитету разрадити:

1/ План генералне регулације подручја Градске Општине Црвени Крст - прва фаза („Службени лист Града Ниша“, бр. 102/12), 2/ План генералне регулације подручја Градске Општине Црвени Крст - трећа фаза („Службени лист Града Ниша“, бр. 17/16) и 3/ План генералне регулације обилазне пруге на територији Града Ниша („Службени лист Града Ниша“, бр. 55/16).

3. Опис постојећег стања, начина коришћења простора и основних ограничења

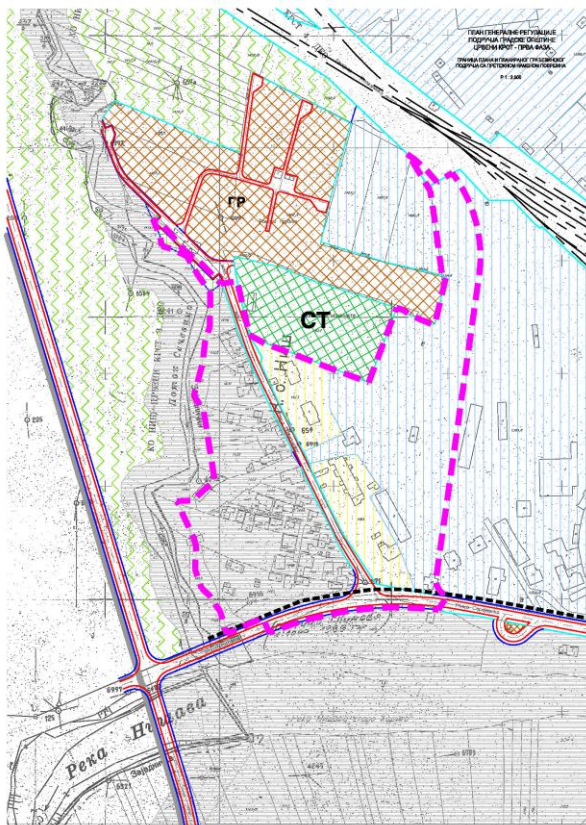
Планско подручје територијално припада Градској Општини Црвени Крст. У источном делу се планско подручје граничи са обухватом Плана генералне регулације обилазне пруге на подручју Града Ниша („Службени лист Града Ниша“, бр. 55/16) обухватајући целе катастарске парцеле бр. 1423 и 1469 и мањи део катастарске парцеле бр. 1399/1 све КО Црвени Крст Ниш, на северу се пружа до намене гробље и спорт и рекреација предвиђене Планом генералне регулације Градске Општине Црвени Крст – трећа фаза („Службени лист Града Ниша“, бр. 17/16), на западу са обухватом Плана детаљне регулације уређења корита Рујничке реке предвиђеног истим планом и на југу са Сарајевском улицом.



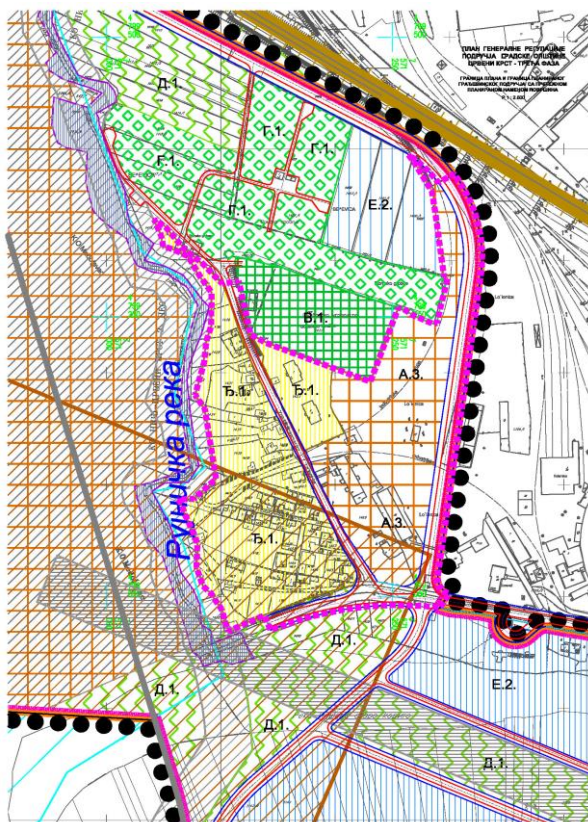
У склопу разраде грађевинског подручја ГУП-а Ниша планско подручје је најпре било сагледано Планом генералне регулације Градске Општине Црвени Крст – прва фаза („Службени лист Града Ниша“, бр. 102/12) чија су решења у предметном подручју накнадно стављена ван снаге Планом генералне регулације Градске Општине Црвени Крст – трећа фаза („Службени лист Града Ниша“, бр. 17/16) и подручје разрађено њиме. Накнадно је уз источну границу планског обухвата донет ППР Обилазне пруге на подручју Града Ниша (слика 3).

Слика 3: Положај обухвата Првих измена и допуна плана у односу на планове истог ранга

Приликом обраде кроз План генералне регулације Градске Општине Црвени Крст – трећа фаза („Службени лист Града Ниша“, бр. 17/16) дошло је до одступања од намене дефинисане Генералним урбанистичким планом Ниша 2010-2025. („Службени лист Града Ниша“, бр. 43/11, 136/16 и 17/18), којим је у источном делу улице Ложионичке била у складу са постојећим начином коришћења земљишта дефинисана намена "становање умерене густине у градском подручју", тако што је приказана намена "А.3. Железнички терминал - станица Црвени крст", која је иначе удаљена неколико стотина метара према истоку.



Слика 4: Претежна намена простора у обухвату Првих измена и допуна плана према Плану генералне регулације Градске општине Црвени Крст – прва фаза



Слика 5: Претежна намена простора у обухвату Првих измена и допуна плана према Плану генералне регулације Градске општине Црвени Крст – трећа фаза

3.1. Постојећи начин коришћења простора

У западном делу планског подручја доминантно је заступљен комплекс стамбених објеката намењеним индивидуалном становању, док у источном делу обухвата постоји неколико

вишепородичних стамбених објеката ниже спратности у оквиру катастарских парцела бр. 1423 и 1469 КО Црвени Крст – Ниш у јавном власништву.

3.2. Имовинско-правни статус

У делу планског обухвата источно од Ложионичке улице, непосредно уз железничку станицу Црвени Крст земљиште се налази у јавној својини, а користи га ЈП Железнице Србије (катастарске парцеле бр. 1423 и 1469 и део катастарске парцеле бр. 1399/1 КО Црвени Крст – Ниш,), док се у осталом делу обухвата углавном налази у приватном или мешовитом власништву.

3.3. Објекти и површине јавне намене

У границама Првих измена и допуна плана површине и објекти јавне намене су саобраћајнице и заштитно зеленило.

3.4. Објекти и површине осталих намена

Од површина и објеката остале намена среће се становање умерених густина у градском подручју на свим катастарским парцелама западно од Ложионичке улице и на катастарским парцелама бр. 1423 и 1469 КО Црвени Крст – Ниш источно од Ложионичке улице.

3.5. Тресе, коридори и регулација саобраћајница

Унутар границе Плана пролазе Ложионичка улица и више саобраћајница нижег ранга, док га јужном границом тангира Сарајевска улица.

Саобраћај унутар планског подручја се одвија сабирним и приступним саобраћајницама, док је источним ободом планског подручја Планом генералне регулације Градске општине Црвени Крст - трећа фаза („Службени лист Града Ниша“, бр. 17/16) предвиђена и саобраћајница на подручју катастарске парцеле бр. 1399/1 КО Црвени Крст – Ниш.

3.6. Мреже јавне комуналне инфраструктуре

У захвату Првих измена и допуна плана постоје објекти комуналне, енергетске и телекомуникационе инфраструктуре који делимично задовољавају потребе корисника.

3.7. Евидентирани и заштићени објекти и амбијенталне целине

Према подацима из расположиве планске документације на планском подручју нема непокретних културних добара, нити евидентираних непокретности, а не постоје ни амбијенталне целине које је потребно штитити.

3.8. Природна добра

Према подацима из расположиве планске документације, планско подручје се не налази унутар заштићеног природног добра за које је спроведен или покренут поступак заштите, нити у простору евидентираних природних добара, а на планском подручју нема ни споменика природног нити гео-наслеђа.

3.9. Јавно и друго зеленило

На планском подручју према тренутном стању изграђености не постоје површине под јавним зеленилом.

3.10. Основна ограничења

Отежавајућу околност за несметани развој планског подручја представљају:

- Власничко-кориснички односи на катастарским парцелама источно од Ложионичке;
- Заштитна зона полетно-слетне стазе аеродрома „Константин Велики“ у Нишу;

У југозападном делу планског обухвата зони које се налази у обухвату зоне забрањене градње одређене условима у околини аеродрома „Константин Велики“ могу се градити само објекти неопходни за обављање ваздушног саобраћаја на аеродрому, а који су пројектовани и изграђени у складу са захтевима ICAO Annex 14.

У случају озакоњења постојећих објеката у обухвату заштитних зона неопходних за функционисање аеродрома и евентуалне изградње објеката нискоградње, високоградње и постављање инфраструктурних водова, потребно је прибављање сагласности и услова Директората цивилног ваздухопловства Републике Србије.

4. Основни циљ израде плана

Чланом 4. Одлуке основни циљ израде Првих измена и допуна плана представља „преиспитивање и редифинисање претежне намене простора, као и саобраћајног решења“.

5. Основна концептуална планска развојна решења

Увидом у постојећу планску документацију установљено је да подручје у оквиру прелиминарних граница Првих измена и допуна плана није било обухваћено Изменама и допунама ГУП-а Ниша, али и да важећи План генералне регулације Градске општине Црвени Крст - Трећа фаза („Службени лист Града Ниша“, бр. 17/16) не прати решења ГУП-а Ниша.

У обухвату Првих измена и допуна плана, на делу катастарске парцеле бр 1399/1 КО Црвени Крст – Ниш, ГУП-ом Ниша је предвиђен *Пословно-производно-трговински комплекс*, док је у обухвату катастарских парцела бр. 1423 и 1469 КО Црвени Крст ГУП-ом Ниша предвиђено *Становање умерених густина у градском подручју*.

У делу планског обухвата западно од Ложионичке улице задржава се намена *Становање умерених густина у градском подручју*, у складу са решењима ГУП-а Ниша. Правни статус постојећих стамбених објеката ће моћи да се регулише уз издату сагласности управљача инфраструктуре у форми решења, у складу са чланом 5. став 3. Закона о озакоњењу објеката („Службени гласник РС“, бр. 96/15).

Изградња нових и озакоњење постојећих објеката на катастарским парцелама које се налазе у обухвату зона заштите полетно-слетне стазе аеродрома „Цар Константин“ биће усклађено са специфичним режима коришћења и ограничењима која су прописана у оквиру тих зона, уз обавезу прибављања сагласности управљача инфраструктуре.

5.1. Оријентационо планирани капацитети мрежа инфраструктуре

За детаљну разраду планских решења потребно је да се прибаве услови надлежних предузећа и власника предметних инсталација који ће омогућити потребне податке за даљу израду Првих измена и допуна плана.

5.2. Планирана претежна намена површина

На основу анализе стања, наслеђених обавеза преузетим из виших планских докумената и важеће урбанистичко-техничке документације, а узимајући у обзир постојећи начин коришћења простора, потребе његових корисника, као и могућности за унапређење услова живота и становања, предвиђају се следеће претежне намене:

- Становање умерених густина у градском подручју
- Пословно - производно - трговински комплекс
- Саобраћајна површина
- Заштитно зеленило

5.3. Предлог основних урбанистичких параметара

5.3.1. СТАНОВАЊЕ:

- Становање умерених густина у градском подручју

<u>УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ</u>	
намена - доминантна	Становање, пословање, социјално становање
намена - допунска, могућа	Комерцијалне услуге, занатске услуге, трговина, административне услуге, угоститељство и туризам, сервисне услуге, здравство, школство, дечије установе, култура и социјалне установе
намена - забрањена	Производни објекти, складишта
индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле	до 50% (до 80% за социјално становање)
индекс изграђености грађевинске парцеле	до 1,6 за парцеле површине до 400m ² , до 1,2 за парцеле површине преко 400m ² , (до 1,6 за социјално становање)
услови за образовање грађевинске парцеле	Грађевинска парцела за породично становање мора да има површину од минимално: 300m ² за слободностојећи објекат, 400m ² (две по 200m ²) за двојни објекат, 150m ² за објекат у непрекинутом низу, 130m ² за полуатријумски објекат и 200m ² за објекат у прекинутом низу; најмања ширина грађевинске парцеле је 10,0m за слободностојећи објекат, 16,0m (две по 8,0m) за двојни објекат и 5,0m за објекат у непрекинутом низу (за социјално становање минимална површина грађевинске парцеле: 250-300m ² за слободностојећи објекат; 80-150m ² за објекат у непрекинутом низу) Приликом формирања грађевинске парцеле, од прописаних вредности у погледу величине парцеле и ширине фронта, може се одступити до 5% У случају легализације изграђених објеката не ограничава се минимална површина грађевинске парцеле
остало	Уколико зона обухвата споменике културе, за њих се претходни нормативи умањују на затечене вредности

5.3.2. Пословно-производно-трговински комплекс

<u>УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ</u>	
намена-доминантна	пословање, производња, складиштење, трговина
намена-допунска	пијаца, полигон за обуку возача, простор за изложбено-сајамске манифестације, магацински простор, административне услуге, комерцијалне услуге, занатство, угоститељство, здравство, школство, дечије установе, култура и социјалне установе, сервиси, продаја половне робе, станица за снабдевање гасом и горивом, инфраструктурни објекти
намена-забрањена	становање, јавне службе
индекс заузетости грађевинске парцеле	За производне комплексе до 60% За пословно-трговинске комплексе до 70%
максимална спратност објекта	П+3
услови за формирање	Најмања ширина грађевинске парцеле за нову изградњу износи

грађевинске парцеле	16,0m
<u>ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ</u>	
услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	На истој грађевинској парцели/комплексу могу се градити други објекти, као и помоћни објекти. Распоред објеката у комплексу мора да задовољи услов обезбеђивања интерног противпожарног пута, ширине 3,50m односно 6m за двосмеран саобраћај
постављање оgrade	Грађевинске парцеле/комплекси могу се оградити зиданом оградом висине до 2,20m - транспарентном са парпетом до 0,60m или пуном
паркирање и гаражирање	Паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле/комплекса; број паркинг места - 1 паркинг место на 70m ² корисне површине простора, а за складиштење 1 п.м. на 200m ²
зелене и слободне површине	За зеленило и слободне површине предвидети најмање 10% површине парцеле/комплекса. По ободу комплекса ослободити простор најмање ширине 3,50m за противпожарне интервенције. Уколико контактна зона грађевинске парцеле/комплекса није зона зелених површина или пољопривредно земљиште, формирати линеарно зеленило у појасу ширине најмање 6,0m.
остало	Индекс изграђености грађевинске парцеле: - за производне комплексе до 1,2, - за пословно-трговинске комплексе до 2,1. Максимална висина објекта износи 18,0m, осим за технолошке објекте (силоси и сл.) где се може утврдити и већа висина према технолошким потребама. Уколико су посебни објекти виши од 30,0m неопходно је прибавити мишљење и сагласност институција надлежних за безбедност ваздушног саобраћаја.

5.4. Планиране бруто развијене грађевинске површине

Назив урбанистичке целине	Површина а (бруто)	Површина а (нето)*	Максимални и индекс изграђеност и	Бруто развијена грађевинска површина
	ha	ha	%	ha
Пословно - производно - трговински комплекс	1,65	1,48	2,10	3,10
Становање умерених густина у градском подручју	2,87	2,58	1,20	3,09
Саобраћајна површина	1,33	1,33	-	
Заштитно зеленило	0,09	0,09		
Σ Планско подручје	5,94	5,47	-	6,19

* Бруто површина умањена за претпостављено учешће унутарблоковских саобраћајница (10%)

6. Очекивани ефекти планирања у погледу унапређења начина коришћења простора

Прве измене и допуне плана ће омогућити реструктурирање и развој обухваћеног подручја, уз унапређење инфраструктурне и комуналне опремљености постојећих стамбених објеката и планираних садржаја.

Б. ГРАФИЧКИ ДЕО

К.1. Геодетска подлога са границом измена и допуна плана Р 1:1.000

К.2. Изводи из ГУП-а и ППР-ова Р 1:2.500

К.3. Граница плана са планираном претежном наменом површина Р 1:1.000

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ
ПРВИХ ИЗМЕНА И ДОПУНА
ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПОДРУЧЈА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ ЦРВЕНИ КРСТ - ТРЕЋА ФАЗА,
ЗОНА УЛИЦА САРАЈЕВСКЕ И ЛОЖИОНИЧКЕ

- МАТЕРИЈАЛ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -

Прве измене и допуне Плана генералне регулације подручја Градске Општине Црвени Крст - трећа фаза, зона улица Сарајевске и Ложионичке, у даљем тексту: „Прве измене и допуне плана“, раде се на основу Одлуке о изради Првих измена и допуна Плана генералне регулације подручја Градске Општине Црвени Крст - трећа фаза, зона улица Сарајевске и Ложионичке бр. 06-790/2016-9-02 донете од стране Скупштине Града Ниша 28.12.2016. године („Службени лист Града Ниша“, бр. 155/16), у даљем тексту „Одлука“, 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 и 145/14), у даљем тексту: „Закон“ и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, бр. 64/15), у даљем тексту: „Правилник“.

Носилац израде Првих измена и допуна плана је Градска управа Града Ниша - Секретаријат за планирање и изградњу.

Израда Првих измена и допуна плана на основу Члана 4. Одлуке је поверена Јавном предузећу Завод за урбанизам Ниш, док се средства за њихову израду обезбеђују у оквиру буџета Града Ниша.

План обухвата подручје прелиминарне површине од око **5,94 ha** у оквиру граница преклапања Плана генералне регулације подручја Градске Општине Црвени Крст - трећа фаза („Службени лист Града Ниша“, бр. 17/16) са обухватом Плана генералне регулације подручја Градске Општине Црвени Крст - прва фаза („Службени лист Града Ниша“, бр. 102/12).

Рани јавни увид, као прва фаза у изради планског документа, израђује се ради упознавања јавности са општим циљевима и сврхом израде плана, могућим решењима за развој просторне целине, могућим решењима за урбану обнову, као и ефектима планирања у погледу унапређења начина коришћења простора, у складу са чланом 45.а став 1. Закона. Предмет равног јавног увида јесу основна концептуална планска развојна решења, која се не односе на услове, могућности и ограничења грађења на појединачним катастарским или грађевинским парцелама.

У складу са Одлуком о неприступању изради стратешке процене утицаја Првих измена и допуна Плана генералне регулације подручја Градске Општине Црвени Крст – трећа фаза зона улица Сарајевске и Ложионичке бр. 353- 940/2016-06 донете од стране Скупштине Града Ниша 21.12.2016. по претходно прибављеном мишљењу органа надлежног за послове заштите животне средине бр. 501-125/2016-05 од 20.12.2016. године, не приступа се изради стратешке процене утицаја Првих измена и допуна плана на животну средину.

ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

Директор,

Мр Миролуб Станковић, дипл.инж.арх.

ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА НИША
Секретаријат за планирање и изградњу

Секретар,

Игор Игић, дипл.инж.грађ.