

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ ТРЕЋИХ ИЗМЕНА И ДОПУНА ГЕНЕРАЛНОГ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА НИША 2010-2025

Изради Трећих измена и допуна Генералног урбанистичког плана Ниша 2010-2025 ("Службени лист Града Ниша", бр. 43/2011, 136/2016 и 26/2018), у даљем тексту: Треће измене и допуне Плана, приступа се на основу Одлуке о изради Трећих измена и допуна Генералног урбанистичког плана Ниша 2010- 2025. ("Службени лист Града Ниша", бр.108/2020) у даљем тексту: Одлука о изради, и Иницијативе Главног урбанисте Града Ниша од 13.11.2020. године.

Треће измене и допуне Плана израђују се за део грађевинског подручја у обухвату Генералног урбанистичког плана Ниша 2010-2025. ("Службени лист Града Ниша", бр. 43/2011, 136/2016 и 26/2018), у даљем тексту: "Основни план", а на основу Програма развоја Града Ниша за 2020.годину ("Службени лист Града Ниша", 107/2019), Поглавље 2.1. "Студијска, урбанистичка и планска документација-уређење простора".

Повод израде Трећих измена и допуна Плана је преиспитивање планских решења дефинисаних Основним планом, у складу са насталим потребама уређења и изградње простора, уз поштовање утврђених генералних праваца и коридора за саобраћајну, енергетску, водопривредну и другу инфраструктуру, и стварање планског основа за уређење и изградњу блокова / комплекса мешовитих намена.

Циљ израде Трећих измена и допуна Плана је сагледавање могућности за изградњу високих објеката и дефинисање осталих параметара у обухвату Трећих измена и допуна Плана, као и прецизирање локација нових јавних функција. Пратећи циљ израде Трећих измена и допуна Плана је обезбеђивање услова за просторно уређење и изградњу објеката, у складу са генералним урбанистичким решењима у широј зони и планираном саобраћајном матрицом, као и преиспитивање планских решења у складу са потребама уређења и изградње простора.

Треће измене и допуне Плана јесу парцијалне измене којима се поштује континуитет планских поставки Основног плана као стратешког документа, уз стварање основа за формирање зона мешовите намене, потенцијалних локација за изградњу високих објеката, и решава потреба за локацијама јавне намене.

За потребе израде Трећих измена и допуна Плана, извршена је анализа критеријума за одређивање могућих карактеристика значајних утицаја Плана на животну средину, на основу које је Секретаријат за планирање и изградњу, уз претходно мишљење Секретаријата за животну средину, донео Одлуку о неприступању изради стратешке процене утицаја Трећих измена и допуна Генералног урбанистичког плана Ниша 2010-2025. - на животну средину, број 353-1389/2020-06 од 25.11.2020. године ("Службени лист Града Ниша", бр.108/2020), која је саставни део Одлуке о изради.

Треће измене и допуне Плана израђују се у дефинисаном обухвату Основног плана, на простору укупне површине 170 ha, што представља 0,6% површине Основног плана (266,77 km², односно 26.677 ha).

Трећим изменама и допунама Плана обухваћено је 16 зона на подручју 4 градске општине: ГО Медијана, ГО Црвени Крст, ГО Пантелеј и ГО Палилула (приказ у Табели 1).

Табела 1: Обухват Трећих измена и допуна Плана по градским општинама

градска општина	површина (ha)	%
ГО Медијана	12.6	7%
ГО Црвени Крст	27.9	16%
ГО Пантелеј	52.2	31%
ГО Палилула	77.3	46%
Треће измене и допуне Плана укупно	170	100%

Предметни обухват Трећих измена и допуна Плана биће даље разрађен и утврђен изработом/изменом планова генералне и детаљне регулације.

Трећим изменама и допунама Плана обухваћене су следеће зоне (намене) из Основног плана: становање великих густина у градском подручју, становање средњих густина у градском подручју, становање умерених густина у градском подручју, пословно-стамбена зона, социјално становање, пословно-трговински комплекс, пословно-производно-трговински комплекс, основно образовање, дечија заштита, спортски терен, парковско зеленило, култура и информисање (мултифункционални центар), саобраћајне површине, аутобуска станица, комунални објекти, зелена пијаца.

Од укупно 16 зона обухваћених Трећим изменама и допунама Плана, 7 је дефинисано као "зоне мешовите намене", које обухватају претежно стамбене и пословне зоне укупне површине од око 137 ha, у којима ће се потенцијално градити високи објекти.

Одлуком о изради Трећих измена и допуна Плана биле су обухваћене 23 зоне у којима се потенцијално могу градити високи објекти. Ове зоне претпостављене су према критеријуму планираних претежних намена становања средњих густина, високих густина, као и пословно-стамбене зоне. У процесу израде планског документа, у складу са пристиглим условима надлежних институција, у првом реду Директората цивилног ваздухопловства, као и прелиминарним анализама појединачних локација, њихове величине и положаја, постојеће изградњености, саобраћајне доступности и инфраструктурне опремљености, дошло се до 7 зона које су у коначном дефинисане као „зоне мешовите намене“ у којима ће се потенцијално градити високи објекти, објекти јавне намене и друге компатибилне намене.

Тачан обухват зона мешовите намене утврђује се планом генералне, односно детаљне регулације, сагледавањем капацитета саобраћајне, комуналне и друге инфраструктуре, капацитета потребних зелених површина, површина и објеката јавне намене и других компатибилних намена.

Изградња високих објеката у оквиру зона мешовите намене условљена је анализом и потврдом испуњености критеријума за изградњу високих објеката кроз план генералне, односно детаљне регулације, поштујући смернице из овог Плана.

Правила грађења дата овим Планом представљају опште смернице за изградњу објеката приликом израде планова генералне и детаљне регулације.

Јавни увид обављен је у периоду од 05.08.2021. године до 19.08.2021. године, а поновљени јавни увид у периоду од 19.11.2021. године до 03.12.2021. године.

На Треће измене и допуне Плана прибављено је позитивно мишљење ГО Медијана, Пантелеј, Палилула и Црвени Крст, као и сагласност Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре.

ЈП Завод за урбанизам Ниш

в.д. Директора,

Иван Грмуша, дипл.инж.грађ.

Градска управа за грађевинарство

в.д. Начелника,

мр Мирољуб Станковић, дипл.инж.арх.