

На основу члана 35. став. 7. 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, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20 и 52/21) и члана 37. тачка 6. Статута Града Ниша ("Службени лист Града Ниша", бр. 88/08, 143/16 и 18/19),

Скупштина Града Ниша, на седници одржаној __. __. 2021. године, донела је

ТРЕЋЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ МЕДИЈАНА

А. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОДНЕ НАПОМЕНЕ

Изради Трећих измена и допуна Плана генералне регулације подручја Градске општине Медијана (у даљем тексту: Треће измене и допуне Плана), приступа се на основу Одлуке о изради Трећих измена и допуна Плана генералне регулације подручја Градске општине Медијана („Сл.лист Града Ниша“, бр.108/20), у даљем тексту (Одлука о изради) и Иницијативе Главног урбанисте Града Ниша бр.620/2020-06 од 12.11.2020. године.

Треће измене и допуне Плана израђују се за део грађевинског подручја у обухвату Првих измена и допуна Плана генералне регулације подручја Градске општине Медијана ("Сл.лист Града Ниша", бр. 105/2015, 26/2018 и 35/21) (у даљем тексту: План генералне регулације), а на основу Програма развоја Града Ниша за 2020.годину ("Сл.лист Града Ниша", 107/19), Поглавље 2.1. "Студијска, урбанистичка и планска документација-уређење простора".

Циљ израде Трећих измена и допуна Плана је повећање висине и сагледавање осталих пратећих параметара у оквиру намене „Становање у високим објектима“ за дефинисано подручје/границу обухвата измена и допуна, као и прецизирање локација нових јавних функција.

Пратећи циљ израде Трећих измена и допуна Плана је обезбеђивање услова за просторно уређење и изградњу објеката, саобраћајница и инфраструктуре, 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.

Решења у погледу концепције, намене, уређења, коришћења и заштите предметног простора, базирају се на решењима датим Генералним урбанистичким планом Ниша 2010-2025. ("Сл. лист Града Ниша", бр. 43/11, 136/16, 26/18 и)., на основу којих ће се што рационалније плански уредити предметни обухват.

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 Плана генералне регулације подручја Градске општине Медијана на животну средину ("Сл.лист града Ниша", бр.108/20), која је саставни део Одлуке о изради.

I ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

1.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

1.1.1. Правни основ

Прве измене и допуне Плана раде се на основу:

- Закона о планирању и изградњи-члан 27. ("Сл.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 и 37/19-др.закон, 9/20 и 52/21), у даљем тексту: Закон,
- Статута Града Ниша ("Сл.лист Града Ниша", бр. 88/08, 143/16 и 18/19),
- Одлуке о изради Трећих измена и допуна Плана генералне регулације подручја Градске општине Медијана ("Сл.лист Града Ниша", бр.108/20),
- Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл.гласник РС", бр. 32/19).

1.1.2. Плански основ

Плански основ за израду Трећих измена и допуна Плана представљају решења и смернице Генералног урбанистичког плана Ниша 2010-2025. ("Сл. лист Града Ниша", бр. 43/11, 136/16, 26/18 и).

Подручје Трећих измена и допуна Плана део је дефинисаног обухвата Плана генералне регулације, чија су решења релевантна за израду предметног плана.

Сви пројекти и техничка документација којима је разрађиван део простора у обухвату Трећих измена и допуна Плана, представљају стечене обавезе и њихова решења биће преиспитана овим планским документом.

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

Како су плански документи ширег подручја, наведени као плански основ, хијерархијски усаглашени, за потребе израде Плана наводи се само извод из ГУП-а Ниша 2010-2025.

1.2.1. ИЗВОД ИЗ ГУП-а НИША 2010-2025

ГУП-ом Ниша 2010-2025, као планским документом вишег реда, сагледни су потенцијали града, правци развоја саобраћаја, инфраструктуре, становања..., уз дефинисање мера заштите простора и животне средине и утврђивање концепције развоја, уређења простора и грађења на планском подручју, као и критеријума, смерница, урбанистичких норматива и решења за изградњу, реконструкцију и заштиту простора за плански хоризонт до 2025. године.

Концепција развоја у области **саобраћаја** тежи омогућавању развоја и подизању квалитета мреже државних путева 2. реда и општинских путева (регионалне и локалне путне мреже), кроз процес рехабилитације и реконструкције заснован на реализацији просторних услова за дугорочни развој планског подручја, полазећи од идентификованих потреба.

Основни циљеви и концепција развоја у области **комуналних делатности** су: дефинисање просторних, саобраћајних и инфраструктурних услова за дугорочни развој комуналних функција 1) обезбеђењем потребног броја трафостаница свих напонских нивоа; 2) предвиђањем простора за развој гасоводне мреже и објеката; 3) рационализацијом потрошње висококвалитетне воде за пиће изградњом јавне водоводне мреже за реалне потребе за водом високог квалитета; 4) реализацијом канализационе мреже са изградњом сепаратног система, уз обавезну изградњу независног система за евакуацију атмосферских вода, које ће се испуштати у одговарајући подслив.



Постављање нових инфраструктурних мрежа, у оквиру нових траса, треба да буде координирано и у складу са условима одређеним ГУП-ом Ниша.

Реконструкција инфраструктурних мрежа треба да буде координирана, тако да се новим решењима обезбеди бољи и функционалнији распоред мреже.

Основни циљеви и задаци у области **становања** подразумевају одржавање и унапређивање квалитета становања, побољшање постојећег стамбеног фонда, обезбеђење већег броја локација за становање прилагођених потребама становника, за различиту врсту изградње (тржишни услови), повећање стамбене површине по становнику, модернизацију инфраструктуре и комуналне опремљености.

ГУП Ниша 2010-2025 спроводиће се кроз израду и примену "Планских докумената" - планова генералне регулације, уз дефинисање "границе обухвата планова генералне регулације за цело грађевинско подручје", по деловима насеља. Конкретним сагледавањем и разрадом простора плановима генералне регулације даје се могућност да се доминантне градске целине и правци сагледају флексибилније од услова датих планом вишег реда.

1.3. ГРАНИЦА И ОБУХВАТ ТРЕЋИХ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА

Треће измене и допуне Плана израђују се у дефинисаном обухвату Плана генералне регулације, прелиминарне површине од **6,83 ha**, што представља 0,70 % површине Плана генералне регулације.

Подручје Трећих измена и допуна Плана обухвата блокове означене од МЕД-01 до МЕД-11 у две катастарске општине, КО Ћеле-Кула и КО Ниш-Бубањ .

Граница блока **МЕД-01** површине **1,21 ha** креће од најсеверније тачке блока одакле креће у правцу истока низ северне границе к.п. бр. 19775/4, 152/6 и 152/5 КО Ћеле Кула, где скреће у правцу југа источним границама парцела бр. 1977/4, 19775/10 и 19775/12 КО Ћеле Кула, коју заобилази и њеном јужном и западном границом па се враћа до почетне тачке описа уз западне границе к.п. бр. 19775/10 и 19775/4 КО Ћеле Кула.

Обухват катастарских парцела (целих и делова) блока **МЕД-01**:

ЦЕЛЕ: 152/5, 152/6, 19775/4, 19775/10, 19775/12 КО Ћеле Кула.

Граница блока **МЕД-02** површине **1,35 ha** креће од крајње југоисточне координате 87 одакле заобилази блок јужном границом у правцу запада до координате 98 одакле се ломи и креће у правцу севера западно границом све до крајње северне тачке тј координате бр.100 и од ње наставља до почетне тачке описа уз северну и источну границу к.п.19775/11.

	Y	X
1	7574467,33	4797992,56
2	7574461,91	4797986,36
3	7574455,73	4797982,82
4	7574449,20	4797981,70
5	7574440,68	4797982,99
6	7574403,55	4798005,20
7	7574390,10	4798013,39
8	7574376,37	4798021,75
9	7574361,66	4798030,71
10	7574349,93	4798037,85
11	7574333,77	4798047,69
12	7574295,33	4798071,10
13	7574318,83	4798109,68
14	7574321,54	4798109,29

Обухват катастарских парцела (целих и делова) блока **МЕД-02:**

Целе: 19775/11, 169, 165/1, 165/2, 165/4, 158/2, 158/1, 165/3, 162/1, 161/1, 159, 160/1, 158/3, 157/3, 157/1, 157/2, 153/4, 156/2, 156/1, 19777 и 154/1 КО Ћеле Кула.

Делови: 152/3, 152/8, 154/3, 153/5, 160/2, 161/2, 162/2, 163, 164, 166, 167, 168, 170, 171, и 172 КО Ћеле Кула.

Граница блока **МЕД-03** површине **0,93 ha** се поклапа са границом катастарске парцеле 918/3 КО Ћеле Кула.

Обухват катастарских парцела (целих и делова) блока **МЕД-03:**

ЦЕЛА: 918/3 КО Ћеле Кула.

Граница блока **МЕД-04** површине **2,21 ha** креће од најсеверније тачке блока одакле иде у правцу истока низ западне границе к.п. бр. 285, 262/2 КО Ћеле Кула, где наставља по регулационој линији саобраћајнице западно од к.п. бр. 285, 263/2 КО Ћеле Кула, па скреће у правцу југа северном границом парцеле бр. 8048/3 КО Ћеле Кула до места прелома, и наставља у правцу запада источном границом бр. 111271 КО Ћеле Кула (Габровачка река), па се враћа до почетне тачке описа уз јужне границе к.п. бр. 243 и 244 КО Ћеле Кула.

Обухват катастарских парцела (целих и делова) блока **МЕД-04:**

ЦЕЛЕ: 262/1, 263/1 КО Ћеле Кула.

Граница блока **МЕД-05** површине **0,19 ha** се поклапа са границом катастарске парцеле бр. 292 КО Ниш - Бубањ

Обухват катастарских парцела (целих и делова) блока **МЕД-05:**

ЦЕЛА: 292 КО Ниш – Бубањ.

Граница блока **МЕД-06** површине **0,12 ha** се поклапа са границама катастарских парцела 3189/1 и 3189/2 КО Ћеле Кула.

Обухват катастарских парцела (целих и делова) блока **МЕД-06:**

ЦЕЛЕ: 3189/1 и 3189/2 КО Ћеле Кула.

Граница блока **МЕД-07** површине **0,06 ha** се поклапа са границом катастарске парцеле 1047/9 КО Ћеле Кула.

Обухват катастарских парцела (целих и делова) блока **МЕД-07:**

ЦЕЛА: 1047/9 КО Ћеле Кула.

Граница блока **МЕД-08** површине **0,04 ha** се поклапа са границом катастарске парцеле 1047/11 КО Ћеле Кула.

Обухват катастарских парцела (целих и делова) блока **МЕД-08:**

ЦЕЛА: 1047/11 КО Ћеле Кула.

Граница блока **МЕД-09** површине **0,05 ha** се поклапа са границом катастарске парцеле 1047/12 КО Ћеле Кула.

Обухват катастарских парцела (целих и делова) блока **МЕД-09:**

ЦЕЛА: 1047/12 КО Ћеле Кула.

Граница блока **МЕД-10** површине **0,31 ha** се поклапа са границом катастарске парцеле 806/9 КО Ћеле Кула.

Обухват катастарских парцела (целих и делова) блока **МЕД-10:**

ЦЕЛА: 806/9 КО Ћеле Кула.

Граница блока **МЕД-11** површине **0,36 ha** се поклапа са границом катастарске парцеле 806/11 КО Ћеле Кула.

Обухват катастарских парцела (целих и делова) блока **МЕД-11:**

ЦЕЛА: 806/11 КО Ћеле Кула.

Треће измене и допуне Плана раде се на ажурним катастарским и ортофото подлогама.

1.4. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Подручје Трећих измена и допуна Плана обухвата претежно неизграђене блокове.

Саобраћајнице унутар граница измена не постоје, а постојеће ободне саобраћајнице сагледане су ранијим плановима као део будуће планске саобраћајне матрице.

Унутар граница обухвата измена и допуна плана нема постојећих мрежа и објеката комуналне инфраструктуре. Ван обухвата границе плана, а унутар регулације ободних саобраћајница налегних на блокове који се налазе у обухвату измена и допуна плана, важећим планом сагледана је постојећа електроенергетска, топлификациона, гасификациона, телекомуникациона, водоводна и канализациона инфраструктура. Ова постојећа инфраструктура заједно са планираним инфраструктурним мрежама чини целовито решење инфраструктурног опремања планског подручја које је дефинисано важећим Планом генералне регулације.

1.5. ПРИКУПЉЕНИ УСЛОВИ И ПОДАЦИ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

У складу са Чланом 45а Закона о планирању и изградњи ("Сл.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), Градска управа за грађевинарство се са захтевом за издавање услова и података од интереса за израду Трећих измена и допуна Плана обратила следећим надлежним институцијама:

Табела 1: Преглед услова

	Институција	датум слања захтева	датум добивања услова	број предмета
1	ЈКП Градска топлана Ниш	20.01.2021.	02.03.2021.	02-324/2
2	ЈКП Горица Ниш	20.01.2021.	14.09.2021.	964-001/21
3	ЈКП "Тржница" Ниш	20.01.2021.	14.09.2021.	1-1928
4	ЈКП "Медијана" Ниш	20.01.2021.		
5	ЈКП за водовод и канализацију "Naissus" Ниш	20.01.2021.	18.02.2021.	2043/2
6	ЈКП Дирекција за јавни превоз Града Ниша	20.01.2021.	28.01.2021.	183/21
7	Завод за заштиту споменика културе Ниш	20.01.2021.	25.02.2021.	127/4-03
8	Завод за заштиту природе Србије - Радна јединица у Нишу	20.01.2021.	15.03.2021.	03 бр. 020- 197/2
9	Градска Управа за имовину и одрживи развој (организациони део за имовинско-правне послове), Ниш	20.01.2021.		
10	Градска Управа за имовину и одрживи развој (организациони део за заштиту животне средине), Ниш	20.01.2021.	18.02.2021.	353-46/2021
11	Градска Управа за комуналне делатности и инспекцијске послове, Ниш	20.01.2021.		

12	Канцеларија за локални економски развој, Ниш	20.01.2021.		
13	Министарство заштите животне средине, Београд	20.01.2021.		
14	Министарство одбране - Сектор за материјалне ресурсе - Управа за инфраструктуру, Београд	20.01.2021.		
15	Министарство рударства и енергетике, Београд	20.01.2021.	22.03.2021.	350-01-4/2021-06
16	Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације - Одељење за ванредне ситуације у Нишу	20.01.2021.	28.01.2021.	217-116/21
17	АД "Електромрежа Србије" - Инвестиције и стратегија, Београд	20.01.2021.	11.02.2021.	130-00-UTD-003-95/2021-002
18	"Теленор" д.о.о., Нови Београд	20.01.2021.		
19	"VIP Mobile" д.о.о., Нови Београд	20.01.2021.	18.03.2021.	821
20	Предузеће за изградњу гасоводних система, транспорт и промет природног гаса, АД. "Југоросгас", Београд	20.01.2021.	23.03.2021.	И/И-123
21	"Железнице Србије" а.д., Београд	20.01.2021.	01.04.2021.	3/2021-426
22	ЈП "Путеви Србије", Сектор за стратегију, пројектовање и развој, Београд	20.01.2021.	18.02.2021.	953-2150/21-1
23	ЈВП "СРБИЈАВОДЕ", Водопривредни центар "Морава" Ниш	20.01.2021.	11.02.2021.	1397/1
24	Оператор дистрибутивног система ЕПС Дистрибуција д.о.о. - Огранак Електродистрибуција Ниш	20.01.2021.		
25	"Телеком Србија" а.д., Регија Ниш/ИЈ Ниш/Служба за планирање и развој Ниш, Одељење за планирање и развој приступне мреже Ниш	20.01.2021.	01.02.2021.	A334-28539/2-2021CJ
26	Директорат цивилног ваздухопловства Републике Србије, Београд	26.01.2021.	08.03.2021. 16.09.2021.	4/3-10-0007/2021-0002 06-268/2021-06
27	Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, Београд	18.02.2021.	16.03.2021.	350-01-00240/2021-11

II ПЛАНСКИ ДЕО

Предмет Трећих измена и допуна Плана је увођење нове намене "Становање у високим објектима" у оквиру блока МЕД-01, промена намене „Култура“ у намену „Парковско зеленило“ за дефинисани блок МЕД-02, проширење намене „Саобраћајне површине“ на целу катастрску парцелу бр. 918/3 КО Ћеле Кула за дефинисани блок МЕД-03, промена намене „Пословно трговински комплекс“ у намену „Култура“ за дефинисани блок МЕД-04, пренамена пословно стамбене зоне у зону културе за дефинисани блок МЕД-05 и увођење површина јавне намене за потребе функционисања објекта и парцела унутар блока за дефинисане блокове МЕД-06, МЕД-07 МЕД-08 МЕД-09, МЕД-10 и МЕД-11.

II.1. ИЗМЕНЕ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

У Тачки 1.1. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА, након Става 3, додаје се Став 4, који гласи:

Површина у границама Трећих измена и допуна Плана износи **6,83 ha**, што представља **0,70 %** подручја Плана.

У Тачки 1.1. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА, Подтачка 1.1.1. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА, Став 2, мења се и гласи:

Граница парцијалних измена дефинисана је Одлуком о изради Других, Четвртих и Трећих измена и допуна Плана, као и границама које су дефинисане у циљу решавања актуелне проблематике везане за уређење и изградњу простора. Обухват подручја дефинисан је у графичким прилозима П.0. "Прегледна карта" и П.1. "Граница плана са планираном претежном наменом површина".

У Тачки 1.1. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА, Подтачка 1.1.1. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА, брише се Став 3.

У Тачки 1.2. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА И ТИПОЛОГИЈА КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ГРАЂЕВИНСКИХ ЗОНА ИЛИ ЦЕЛИНА ОДРЕЂЕНИХ ПЛАНОМ, I Земљиште у грађевинском подручју, Подтачка 5, допуњује се, и гласи:

5. Становање
 - Становање умерених густина у градском подручју
 - Становање средњих густина у градском подручју
 - Становање великих густина у градском подручју
 - Пословно-стамбена зона
 - Становање у високим објектима

У Тачки А/1.3. КУЛТУРА, Подтачка А/1.3.1. КУЛТУРА, Став 1, мења се и гласи:

Г/1.1 *Култура*- површине предвиђене за ову намену планирају се на 6,62 ha, што представља 0,69 % подручја Плана.

У Тачки Г/1. САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ И ТЕРМИНАЛИ, Подтачка Г/1.1. САОБРАЋАЈНА ПОВРШИНА, Став 1, мења се и гласи:

Г/1.1 *Саобраћајна површина* предвиђена је на површини од укупно 13,39 ha, што представља 1,39 % подручја Плана.

У Тачки Ђ/1. СТАНОВАЊЕ, Подтачка Ђ/1.2. СТАНОВАЊЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА У ГРАДСКОМ ПОДРУЧЈУ, Став 1, мења се и гласи:

Намена *Становање средњих густина*, обухвата укупну површину од 81,36 ha, што представља 8,48 % подручја Плана.

У Тачки Ђ/1. СТАНОВАЊЕ, Подтачка Ђ/1.4. ПОСЛОВНО СТАМБЕНА ЗОНА, Став 1, мења се и гласи:

Намена **Пословно стамбена зона**, обухвата укупну површину од 56,72 ха, што представља 5,91 % подручја Плана.

У Тачки Ђ/1. СТАНОВАЊЕ, након Подтачке Ђ/1.4. ПОСЛОВНО СТАМБЕНА ЗОНА, додаје се Подтачка Ђ/1.5. која гласи:

Ђ/1.5. Становање у високим објектима

Намена **Становање у високим објектима**, обухвата укупну површину од 1,21 ха, што представља 0,13 % подручја Плана.

Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње у оквиру Поглавља 2. Намена „Становање у високим објектима“.

У Тачки Е/1. ПОСЛОВНЕ И РАДНЕ ЗОНЕ, Подтачка Е/1.1. ПОСЛОВНО-ТРГОВИНСКИ КОМПЛЕКСИ, Став 1, мења се и гласи:

Е/1.1. *Пословно-трговински комплекси*, обухвата укупну површину од 58,40 ха, што представља 6,08% подручја Плана.

Табела 4. ОДНОС ОРИЈЕНТАЦИОНО ПРЕДЛОЖЕНИХ НАМЕНА ПОВРШИНА, мења се и гласи:

ОЗНАКА	НАМЕНА	ПЛАН Укупно (ха)	У односу на укупну површину Плана(%)
	ПОДРУЧЈЕ ПЛАНА	959,00	100,00
I	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ		
	ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ		
	ПОВРШИНЕ САОБРАЋАЈНИЦА	183,29	19,11
	ЈАВНЕ СЛУЖБЕ		
A/1.1	УПРАВА И ДРЖАВНИ ОРГАНИ	3,39	0,35
A/1.1.1	Јавна управа	2,44	0,25
A/1.1.2	Полиција	0,27	0,02
A/1.1.3	Ватрогасна служба	0,68	0,07
A/1.2	ОБРАЗОВАЊЕ	21,20	2,21
A/1.2.1	Основно образовање	11,29	1,17
A/1.2.2	Средњешколско образовање	5,77	0,60
A/1.2.3	Високо и више образовање	3,23	0,33
A/1.2.4	Дом ученика и студената	0,91	0,09
A/1.3.	КУЛТУРА И ИНФОРМИСАЊЕ	32,97	3,34
A/1.3.1.	Култура	6,62	0,69
A/1.3.2.	Археолошко налазиште	28,57	2,98
A/1.4	СОЦИЈАНА И ДЕЧИЈА ЗАШТИТА	6,53	0,68
A/1.4.1	Предшколско образовање	5,49	0,57
A/1.4.2	Социјална заштита	1,04	0,11
A/1.5	ЗДРАВСТВЕНА ЗАШТИТА	24,93	2,60
A/1.5.1	Основна здравствена заштита	2,90	0,30
A/1.5.2	Клинички центар	22,03	2,29
Б/1.	СПОРТ И ФИЗИЧКА КУЛТУРА	30,47	3,17
Б/1.1	Спорт и рекреација	30,47	3,17
В/1.	КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ	187,92	19,59
В/1.1	Гробље	0,90	0,09
В/1.2	Пијаца	1,17	0,12

В/1.4	Водоснабдевање	180,46	18,81
В/1.5	Трафостаница	0,68	0,07
В/1.6	Топлана	3,04	0,31
Г/1.	САОБРАЋАЈНИ ТЕРМИНАЛИ	16,66	1,73
Г/1.1	Саобраћајне површине	13,39	1,39
Г/1.2	Шира пешачка зона са пролазом за возила јавног превоза	1,00	0,10
Г/1.3	Пешачка зона	2,59	0,27
	ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА		
Д/1.	ЗЕЛЕНЕ И СЛОБОДНЕ ПОВРШИНЕ	45,35	4,72
Д/1.1	Заштитно зеленило	5,44	0,56
Д/1.2	Парковско зеленило	39,90	4,16
Д/1.3	Рекреативне површине	2,71	0,28
Ђ/1.	СТАНОВАЊЕ	340,57	35,52
Ђ/1.1	Становање умерених густина у градском подручју	131,47	13,71
Ђ/1.2	Становање средњих густина у градском подручју	81,36	8,48
Ђ/1.3	Становање великих густина у градском подручју	70,82	7,38
Ђ/1.4	Пословно-стамбена зона	56,72	5,91
Ђ/1.5	Зона становања у високим објектима	1,21	0,13
Е/1.	ПОСЛОВНЕ И РАДНЕ ЗОНЕ	62,79	6,54
Е/1.1	Пословно-трговински комплекс (пословање)	58,40	6,08
Е/1.2	Угоститељство и туризам	0,82	0,08
Ж/1.	ВЕРСКИ ОБЈЕКТИ	2,90	0,30

**Табела 5. ОДНОС ПОВРШИНА ПРЕДВИЂЕНИХ ЗА ДАЉУ УРБАНИСТИЧКУ
РАЗРАДУ, мења се и гласи:**

	Површина (ha)	Учешће (%)
ПОДРУЧЈЕ ПЛАНА	959,00	100,00
ПДР	2,20	0,23
УП	261,62	27,28
УКУПНО	263,14	27,51

У Тачки 1.3.3.2.5. КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА, након Става 6 додаје се нови Став и гласи:

Основни услов развоја канализационе мреже на подручју Плана је изградња канализационе мреже за употребљене воде на територији целог Плана дуж свих саобраћајница, како би се комунално опремио и сагледао апсолутно сваки корисник. Један од приоритета је изградња колектора за употребљене воде дуж планиране сервисне саобраћајнице паралелне Булевару Св.Цара Константина (сервисни колектор). Такође планира се изградња Чаирског колектора пречника од Ø500mm до Ø900mm, Јужног колектора пречника Ø1600mm и колектора Учитељ Милина пречника Ø1000mm. Због новог Клиничког центра у Ул.Михајла Пупина неопходна је реконструкција постојеће канализације пречника Ø300mm. Планирати реконструкцију постојеће канализације мањег профила од Ø300mm. Изградњом планираног колектора за употребљене воде од насеља Малче према насељу Доња Врежина (Малчански колектор) који је ван границе Плана, планира се да се сифонски, испод Нишаве, Малчански колектор доведе до постојећег пумпног постројења на подручју Плана, а касније и до постојећег Нишко-бањског колектора. Реализацијом и изградњом ових колектора сакупљале би се употребљене воде са овог подручја и умногоме растеретио постојећи канализациони систем на подручју Плана, чиме би се створили услови да се сагледа сваки корисник. Реализацију канализационе мреже ускладити са изградњом планираних саобраћајница односно реконструкцијом постојећих, као и са планираним колекторима. Канализациону мрежу за употребљене воде полагати у осовини сабраћајница. На простору

инфраструктурног коридора забрањена је изградња свих врста објеката супраструктуре као и садња свих врста биља, растиња или дрвећа. Заштитни коридор је укупне ширине 3,5m, тј. по 1,75m са сваке стране постојећег колектора рачунајући осу колекторског цевовода.

У Тачки 1.3.3.2.5. КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА, брише се Став 10.

У Тачки 1.9. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО ИЗРАЂУЈЕ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ, ОДНОСНО РАСПИСУЈЕ УРБАНИСТИЧКИ ИЛИ АРХИТЕКТОНСКИ КОНКУРС, Став 5 мења се и гласи:

Приликом спровођења Плана, за потребе урбанистичко-архитектонског обликовања површина јавне намене и урбанистичко-архитектонске разраде локација, могућа је, код сложених и специфичних локација израда урбанистичког пројекта, иако то Планом није предвиђено. Кроз разраду урбанистичким пројектом, а на основу спроведене урбанистичке анализе, ради унапређења функционалног и обликовног решења могуће је:

- одступити од планом дефинисаног индекса заузетости, уз поштовање дефинисаног индекса изграђености,
- дефинисати и мање ширине фронта парцеле код изградње у низу,
- одступити од планом предвиђене типологије.

Ово се неће сматрати одступањем од Плана.

У Тачки 1.10. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА, ПРАВИЛА И УСЛОВИ УСМЕРАВАЈУЋЕГ КАРАКТЕРА И ОСТАЛИ УСЛОВИ УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА ЗА ДАЉУ ПЛАНСКУ РАЗРАДУ, након Става 3 додаје се:

Треће измене и допуне Плана спроводиће се директно кроз израду и верификацију Урбанистичког пројекта. Уколико се у поступку спровођења планског документа за зону „Становања у високим објектима“, у оквиру предметног стамбеног блока захтева измена односа површина јавне и осталих намена, или није могуће рационално формирање грађевинских парцела у оквиру предметног блокова, као и у другим оправданим случајевима, могуће је приступити изради плана детаљне регулације.

У блоку у коме се предвиђа изградња објеката високе спратности неопходно је обезбедити стабилан извор топлотне енергије за снабдевање корисника. Предвидети снабдевање објеката топлотном енергијом прикључком на постојеће топоводе система централног снабдевања топлотном енергијом града или прикључком објеката на гасоводну мрежу, у зависности од расположивости и близине постојећих топовода и гасовода. За снабдевање објеката високе спратности топлотном енергијом може се предвидети изградња нових топлотних извора (котларница), у оквиру објеката или ван њих. Планиране котларнице као погонско гориво могу користити пелет, дрвну сечку, природни гас и друге енергенте или термотехничке системе који имају минимални утицај на загађење животне средине.

У случају да не постоји могућност изградње котларница за прикључивање објеката као ни могућност индивидуалних прикључака тих објеката на гасоводну и топоводну мрежу, могуће је користити електричну енергију за загревање и хлађење објеката користећи високоефикасне системе као што су топлотне пумпе свих врста или друге комбинације различитих термотехничких система високе ефикасности. Дозвољава се коришћење обновљивих извора енергије самостално или у комбинацији са другим системима за потребе грејања објеката, загревања санитарне воде и других потреба корисника.

Уколико се накнадно, условима надлежних институција или на терену приликом изградње утврди постојање инфраструктурних мрежа и објеката, обавезно је предвидети њихову заштиту и уколико је то неопходно предвидети измештање тих мрежа и објеката.

Ради обезбеђења напајања електричном енергијом планираних објеката у овим блоковима неопходно је предвидети изградњу нових трафостаница ТС 10/0.4 kV/kV.

У тачки 2.1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА, након Става 6 додају се следећи Ставови:

- Уколико објекат на суседној парцели није постављен у складу са удаљењем од суседне парцеле у складу са Планом примењује се принцип равноправности изградње на суседним парцелама. Уколико се не предвиђа изградња у низу минимално растојање од граница парцеле износи 1/4 максималне висине објекта која је предвиђена Планом уколико објекти имају отворе за осветљење стамбених просторија, и 1/8 максималне висине објекта која је предвиђена Планом уколико објекти немају отворе за осветљење стамбених просторија. Уколико на суседној парцели постоји објекат који има искоришћене капацитете изградње (изграђеност до 25% мање у односу на параметре дате овим Планом), а има отворе за дневно осветљење стамбених просторија потребно је остварити минимално удаљење од половине висине вишег објекта.

- Уколико на парцели постоји објекат који заузима преко 90% површине парцеле и не постоји економска оправданост за уклањање објекта, могућа је доградња до једне етаже при чему минимални проценат зеленила у директном контакту са тлом није обавезујући, али је неопходно испунити укупан проценат зеленила. При томе је неопходно испунити све остале урбанистичке параметре.

- Кровне терасе (проходне и непроходне) се не урачунавају у БРГП.

У тачки 2.1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА, Став 9 мења се, и гласи:

Могуће је формирати грађевинску парцелу и у случајевима када су планом предвиђене две компатибилне намене. Код парцела које су обухваћене двама компатибилним наменама дозвољава се парцелација, препарцелација и изградња објекта уз претходну разраду урбанистичким пројектом са предлогом парцелације/препарцелације. У таквим случајевима се примењује правило да није дозвољено повећање укупне БРГП која је предвиђена Планом и да максимална вредност БРГП представља збир БРГП које су предвиђене за појединачне намене.

У тачки 2.1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА, Подтачки 2.1.2. Услови за формирање грађевинске парцеле, парцелацију, препарцелацију и исправку граница суседних парцела, Поднаслов *Услови за формирање грађевинске парцеле*, додаје се задњи Став и гласи:

За постојеће парцеле, за потребе санације, адаптације, реконструкције, инвестиционог одржавања, текућег (редовног) одржавања објекта, доградње у смислу надзиђивања објекта до једне етаже, доградње објекта до 70m² и рестаураторских, конзерваторских и радова на ревитализацији културних добара, задржава се ширина фронта и величина парцеле, уз поштовање осталих параметара.

У тачки 2.1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА, Подтачки 2.1.2. Услови за формирање грађевинске парцеле, парцелацију, препарцелацију и исправку граница суседних парцела, Поднаслов *Исправка граница суседних парцела*, задњи Став брише се, и додаје се нови Став који гласи:

У циљу усклађивања висине објекта у оквиру појединачних намена у блоку, у случају када грађевинска парцела има облик, величину и позицију на којој се функционално може организовати објекат веће висине и изграђености од Планом дефинисаних за ту величину парцеле, могу се користити максимална висина и изграђеност дефинисане Планом за парцеле

веће површине за ту појединачну намену, што се доказује кроз урбанистичку анализу и израду урбанистичког пројекта.

У тачки 2.1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА, Подтачки 2.1.8. Максимална висина објекта у односу на нагиб терена, након задњег става додаје се нови Став који гласи:

За одређивање удаљења од суседног објекта или бочне границе парцеле, референтна је висина фасаде окренута према суседу, односно бочној граници парцеле. Уколико се објекат каскадно смиче референта висина за одређивање растојања од суседног објекта или бочне границе парцеле сваког од делова објекта је висина тог дела објекта.

У тачки 2.1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА, додаје се нова Подтачка 2.1.21. Зоне полетно-слетних равни аеродрома, која гласи:

Све локације приликом спровођења Плана треба да буду дефинисане у складу са прописаним равнима зона полетно-слетних стаза авио превоза, односно максимална висина објекта у току спровођења плана прилагођава се зонама полетно-слетних стаза. У свакој фази спровођења локације подлежу контроли Директората цивилног ваздухопловства Републике Србије. Зоне полетно-слетних стаза обележене су у оквиру графичког прилога: П 7.0. Зоне полетно-слетних равни аеродрома на територији Града Ниша.

Приликом спровођења Плана максималне висине објекта прописане се у складу са условима за приступне равни полетно-слетних стаза аеродрома.

Табела карактеристика блокова ради дефинисања максималних висина градње у односу на зоне полетно - слетних равни аеродрома:

Блок	површина блока (ha)	надморска висина блока минимум	надморска висина блока максимум	дистанца од почетка полетне стазе
МЕД-01	1,21	193	194	3653

ЈАВНЕ НАМЕНЕ	површина блока (ха)	надморска висина блока минимум	надморска висина блока максимум	дистанца од почетка полетне стазе
МЕД-02	1,35	192	193	3597
МЕД-03	0,93	194	195	4319
МЕД-04	2,21	194	198	4529
МЕД-05	0,19	191	192	2256

За Блок МЕД-01 надморска висина терена Блока је 193 m - 194 m, а максимална висина објекта је 50 m у складу са максималном висином постојећих објекта у зони Булевара Немањина (постојећи максимум П+17, односно 56 m) - Топлана (висина постојећег димњака 60 m), Блок има дистанцу од почетка полетне стазе 3597 m.

У поглављу 2.0. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА, у Тачки 2.3. ПОЈЕДИНАЧНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА, бришу се све одреднице које се односе на зелене површине и замењују се следећим:

Минимални проценат зелених површина износи 25% површине парцеле, од чега је 10% површине парцеле под зеленим површинама у директном конаткту са тлом.

Под зеленим површинама подразумевају се све зелене површине, укључујући и високо зеленило, зелене кровове, зеленило изнад подземних етажа, и то у следећем односу:

- Високо зеленило - једна садница вреднује се као 5,0m² зеленила;
- Зелени кров - обрачунава се 50% површине крова под зеленилом;
- Зелена фасада – обрачунава се 50% површине фасаде под зеленилом;
- Зеленило изнад подземних етажа - 50% површине зеленила;
- Зеленило у директном контакту са тлом – 100% површине зеленила.

У поглављу 2.0. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА, у Тачки 2.3. ПОЈЕДИНАЧНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА, бришу се све одреднице које се односе на максималну дозвољену спратност објеката. Одреднице које се односе на максималну висину објеката остају на снази, а све у складу са чланом 31. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ бр. 72/2009, 81/2009, 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013- одлука УС, 98/2013- одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон , 9/2020 и 52/21).

У Тачки 2.3. ПОЈЕДИНАЧНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА, 2.3.1.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПГ-02, А/1.2. ОБРАЗОВАЊЕ, након Подтачке 2.1. Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели, додаје се нова Подтачка „Положај објекта у односу на границе грађевинске парцел“, и гласи:

Положај објекта у односу на границе грађевинске парцеле дефинише кроз израду УП-а.

У Тачки 2.3. ПОЈЕДИНАЧНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА, 2.3.1.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПГ-02, А/1.2. ОБРАЗОВАЊЕ, Подтачка 2.2. Паркирање и гаражирање, мења се, и гласи:

Паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле, у складу са одговарајућим прописима, стандардима и нормативима за конкретни ниво образовања.

У Тачки 2.3. ПОЈЕДИНАЧНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА, 2.3.1.4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПГ-15, Б/1 СТАНОВАЊЕ, Б/1.1. СТАНОВАЊЕ УМЕРЕНИХ ГУСТИНА У ГРАДСКОМ ПОДРУЧЈУ, Подтачка 2.1. Положај објекта у односу на границе грађевинске парцеле, мења се, и гласи:

- за слободностојеће објекте на делу дворишта северне оријентације 1,50m
- за слободностојеће објекте на делу дворишта јужне оријентације 2,50m
- за слободностојеће објекте на делу дворишта источне и западне оријентације 2,0m
- за објекте у прекинутом низу 4,0m.

За изграђене објекте чије је растојање од границе парцеле мање од претходно прописаних не могу се на суседним странама предвиђати отвори за дневно осветљење (осим отвора за помоћне просторије-кухиње, купатила, оставе, ходници и сл.).

У Тачки 2.3. ПОЈЕДИНАЧНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА, 2.3.1.4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПГ-15, Б/1 СТАНОВАЊЕ, Б/1.1. СТАНОВАЊЕ УМЕРЕНИХ ГУСТИНА У ГРАДСКОМ ПОДРУЧЈУ, Подтачка 2.2. Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели, мења се, и гласи:

Дозвољена је изградња више објеката на парцели. Објекти на парцели се могу постављати један уз други, или на одређеној међусобној удаљености. Међусобна удаљеност објеката на истој парцели, који нису постављени један уз други, износи најмање половину висине вишег објекта, односно четвртину висине вишег објекта уколико објекти на наспрамним странама не садрже отворе за осветљење стамбених просторија (осим отвора за помоћне просторје). Ова одредница се не односи на удаљења од помоћних објеката. Удаљеност од другог објекта било које врсте изградње не може бити мања од 4,0 m.

У Тачки 2.3. ПОЈЕДИНАЧНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА, 2.3.1.15. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПГ-16, Ђ/1 СТАНОВАЊЕ, Ђ/1.2. СТАНОВАЊЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА У ГРАДСКОМ ПОДРУЧЈУ, Подтачка 2.1. Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели, мења се, и гласи:

Дозвољена је изградња више објеката на парцели. Објекти на парцели се могу постављати један уз други, или на одређеној међусобној удаљености. Међусобна удаљеност објеката на истој парцели, који нису постављени један уз други, износи најмање половину висине вишег објекта, односно четвртину висине вишег објекта уколико објекти на наспрамним странама не садрже отворе за осветљење стамбених просторија (осим отвора за помоћне просторје). Ова одредница се не односи на удаљења од помоћних објеката. Удаљеност од другог објекта било које врсте изградње не може бити мања од 4,0 m.

У Тачки 2.3. ПОЈЕДИНАЧНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА, 2.3.1.16. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПГ-17, Ђ/1 СТАНОВАЊЕ, Ђ/1.3. СТАНОВАЊЕ ВЕЛИКИХ ГУСТИНА У ГРАДСКОМ ПОДРУЧЈУ, Подтачка 2.1. Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели, мења се, и гласи:

Дозвољена је изградња више објеката на парцели. Објекти на парцели се могу постављати један уз други, или на одређеној међусобној удаљености. Међусобна удаљеност објеката на истој парцели, који нису постављени један уз други, износи најмање половину висине вишег објекта, односно четвртину висине вишег објекта уколико објекти на наспрамним странама не садрже отворе за осветљење стамбених просторија (осим отвора за помоћне просторје). Ова одредница се не односи на удаљења од помоћних објеката. Удаљеност од другог објекта било које врсте изградње не може бити мања од 4,0 m.

У Тачки 2.3. ПОЈЕДИНАЧНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА, 2.3.1.17. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПГ-18, Ђ/1 СТАНОВАЊЕ, Ђ/1.4. ПОСЛОВНО СТАМБЕНА ЗОНА, Подтачка 2.1. Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели, мења се, и гласи:

Дозвољена је изградња више објеката на парцели. Објекти на парцели се могу постављати један уз други, или на одређеној међусобној удаљености. Међусобна удаљеност објеката на истој парцели, који нису постављени један уз други, износи најмање половину висине вишег објекта, односно четвртину висине вишег објекта уколико објекти на наспрамним странама не садрже отворе за осветљење стамбених просторија (осим отвора за помоћне просторје). Ова одредница се не односи на удаљења од помоћних објеката. Удаљеност од другог објекта било које врсте изградње не може бити мања од 4,0 m.

У поглављу 2.0. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА, Тачка 2.3. ПОЈЕДИНАЧНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА, након правила грађења 2.3.1.17. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПГ-18, додају се нова појединачна правила грађења која се односе на становање у оквиру Зона високих објеката, и гласе:

2.3.2.18. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПГ-19

Ћ.1. Становање:

Ћ.1.5. СТАНОВАЊЕ У ВИСОКИМ ОБЈЕКТИМА

Основни габарит и волумен високог објекта састоји се од следећих делова:

- База (подијум) високог објекта (Б)
- Тело високог објекта (Т)
- Врх тела високог објекта (В)

Базу (подијум) високог објекта (Б) чини корпус моноволуменског карактера у свом приземном или вишестажном волумену који је намењен комерцијалним делатностима, надземној гаражи и озелењеној кровној тераси.

Тело високог објекта (Т) чини корпус на нивоима изнад Базе (подијума) високог објекта (Б) који је намењен вишепородичном становању са пратећим потребним техничким просторијама.

Врх тела високог објекта (В) може бити посебно обликован са отвореним и полунаткривеним просторима, као и техничким и споредним просторима изнад кога се планира постављање потребних антена и других техничких штапова и механизма.

Бр.	Правила грађења	Табела ПГ-19
1.0	<u>УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ</u>	
1.1.	Намена - доминантна	становање, пословање, обавезан пословни простор у делу приземља. за потребе становника блока обавезни садржаји биће прописани и димензионисани приликом израде УП-а.
1.2.	Намена - компатибилна	комерцијалне услуге, занатске услуге, трговина, административне услуге, угоститељство, сервисне услуге, здравство, школство, дечије установе, култура, установе социјалне заштите
1.3.	Намена - забрањена	производни објекти, складишта, становање у Базе (подијуму)
1.4.	Услови за формирање грађевинске парцеле	минимална површина грађевинске парцеле је 5.000 m ² ; минимална ширина уличног фронта парцеле је 50 m; максимална површина грађевинске парцеле је површина целе зоне у блоку
1.5.	Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле	до 30% – габарит хоризонталне пројекције Тела високог објекта (Т) до 60% – габарит хоризонталне пројекције Базе (подијума) високог објекта (Б)
1.6.	Највећа дозвољена висина објеката	до 50 m максимална висина Базе је 18 m
2.0.	<u>ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ</u>	
2.1.	Положај објекта на парцели	високи објекти могу бити слободностојећи – објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле; дозвољена је изградња више објеката на парцели; високе објекте постављати у оквиру зоне грађења која је дефинисана грађевинским линијама; грађевинска линија подземног дела објекта може

		обухватити максимално 90% парцеле; подземне етаже могу прећи грађевинску, али не и регулациону линију; испади на објекту не могу прелазити регулациону линију; хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску линију; најмање дозвољено растојање од најистуреније тачке објекта до границе суседне парцеле је 5 m, осим за приземне помоћне и инфраструктурне објекте; приземне помоћне и инфраструктурне објекте (котларнице, трафостанице и сл) је могуће поставити између грађевинске и регулационе линије, односно границе суседне парцеле.
2.2.	Удаљеност објекта - најмања дозвољена међусобна удаљеност објекта	међусобна удаљеност нових слободностојећих и околних објеката (околним објектима се не сматрају помоћни објекти и слични) износи најмање половину висине вишег објекта, односно четвртину висине вишег објекта уколико се наспрам високог објекта не налази стамбени објекат. Код провере минималног растојања у обзир се узима Тело високог објекта. Удаљеност од другог објекта било које врсте изградње не може бити мања од 5 m (ова одредница се не односи на удаљења од помоћних и сличних објеката)
2.3.	Архитектонско обликовање	спољни изглед објекта, материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским решењем; кров се може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен; применити материјале у складу са наменом
2.4.	Кота приземља	кота приземља не може бити нижа од коте терена; кота приземља је максимум 0,6 m виша од коте приступне саобраћајнице (тротоара)
2.5.	Постављање оgrade	грађевинске парцеле не могу се огорађивати према регулационој линији; према суседним грађевинским парцелама могуће је поставити живу зелену ограду висине до 1,4 m
2.6.	Паркирање и гаражирање	паркинг или гаражно место (ПМ) предвидети у оквиру грађевинске парцеле; за сваку стамбену јединицу потребно је обезбедити минимум 1 ПМ по стану и 1 ПМ место на 70 m² корисне површине пословног, комерцијалног, административног, образовног и сл. простора
2.7.	Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простору за паркирање	сваки објекат мора да има одговарајућу везу са приступним саобраћајницама, саобраћај унутар грађевинске парцеле треба да буде добро организован, са функционалним приступом простору за паркирање
2.8.	Услови за прикључење објекта на мрежу комуналне инфраструктуре	у складу са условима надлежних комуналних и осталих предузећа
2.9.	Услови за слободне и зелене површине	обезбедити минимално 30% слободних и зелених површина на грађевинској парцели, од чега најмање 10% мора бити у директном контакту са тлом; слободне и зелене површине за кориснике простора потребно је квалитетно решити са приказом просторних односа и веза са основним и компатибилним наменама предметног објекта уз

		формирање простора за игру деце (за узраст 1-6 година); у оквиру условима задатих минималних слободних и зелених површина не могу се планирати паркинг места и интерне саобраћајнице, осим приступних путева за ватрогасна возила; слободне и зелене површине кровне терасе, односно делова кровне терасе на Бази (подијуму) високог објекта (Б) намењене за јавно коришћење улазе у обрачун условима задате минималне површине; слободне и зелене површине кровне терасе, односно делова кровне терасе на Бази (подијуму) високог објекта (Б) које су саставни делови стамбених јединица не улазе у обрачун условима задате минималне површине
2.10.	Остало	саставни део урбанистичког пројекта је и анализа која потврђује испуњеност критеријума за изградњу високог објекта

II. 2. ИЗМЕНЕ ГРАФИЧКОГ ДЕЛА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

II.2.1. ИЗМЕНЕ ПЛАНИРАНИХ НАМЕНА ПОВРШИНА

У графичком прилогу Трећих измена и допуна Плана *Карта бр.П.1.0. Граница плана и граница планираног грађевинског подручја са претежном планираном наменом површина*, за блок МЕД-01 уводи се нова намена „Становање у високим објектима“. За блок МЕД-02 извршена је пренамена површине опредељене за културу у површину за парковско зеленило. Наменом „Саобраћајне површине“ обухваћен је дефинисани блок МЕД-03. Извршена је пренамена површине „Пословно трговински комплекс“ у намену „Култура“ за дефинисани блок МЕД-04, и пренамена пословно стамбене зоне у зону културе за дефинисани блок МЕД-05. У оквиру блока МЕД-06 извршено је пренамена дела стамбене и саобраћајне површине у површину јавне намене за потребе функционисања објеката и парцела унутар блока. Додата је нова карта *бр.П.7.0. Зоне полетно слетни равни*“.

II.2.2. ИЗМЕНЕ САОБРАЋАЈНОГ РЕШЕЊА

У графичком прилогу Трећих измена и допуна Плана - *Карта П.2.1. Саобраћајно решење са регулационим, нивелационим и аналитичко-геодетским елементима*, за обележено подручје (зона укрштаја Улице Војводе Гојка и Улице Чарнојевића) извршено је усклађивање осовине саобраћајнице и регулационих линија са решењима из Петих измена и допуна Плана генералне регулације подручја ГО Палилула - прва фаза ("Сл.лист Града Ниша", бр.106/19).

II.2.3. ИЗМЕНЕ РЕШЕЊА ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СА ГРАЂЕВИНСКИМ ЛИНИЈАМА

У графичком прилогу Трећих измена и допуна Плана, *Карта бр. П.2./П.3.0 Саобраћајно решење и површине јавне намене са аналитичко-геодетским елементима / Урбанистичка регулација са грађевинским линијама*, који представља синтезу појединачних карата *бр.П.2.2 и бр. П.3.0. Плана генералне регулације*, у оквиру блокова МЕД-01 до МЕД-11, утврђен је положај грађевинских линија уз аналитичко дефинисање удаљења од регулационих линија. За дефинисане блокове МЕД-06, МЕД-07 МЕД-08 МЕД-09, МЕД-10 и МЕД-11 уведене су површина јавне намене за потребе функционисања објеката и парцела унутар блока.

II.2.4. ИЗМЕНЕ ИНФРАСТРУКТУРНИХ РЕШЕЊА

Трасе, коридори и капацитети инфраструктурних мрежа утврђени Планом генералне регулације се задржавају.

II.2.5. ИЗМЕНЕ НАЧИНА СПРОВОЂЕЊА ПЛАНА

У графичком прилогу Трећих измена и допуна Плана, *Карта бр. П.6.0. "Начин спровођења плана"*, за блок МЕД-01 прописује се обавеза израде урбанистичког пројекта, док се за остале блокове потврђује обавеза израде истог.

Б. САДРЖАЈ ГРАФИЧКОГ ДЕЛА ПЛАНА

2. ПЛАНСКА РЕШЕЊА

П.0.0. Прегледна карта	Р 1:5000
П.1.1. Граница плана и граница планираног грађевинског подручја са претежном планираном наменом површина.....	Р 1:2500
П.2.1. Саобраћајно решење са регулационим, нивелационим и аналитичко-геодетским елементима.....	Р 1:2500
П.2.2.-П.3.0. Саобраћајно решење и површина јавне намене са аналитичко-геодетским елементима / Урбанистичка регулација са грађевинским линијама	Р 1:2500
П.6.0. Начин спровођења плана.....	Р 1:5 000
П.7.0. Зоне полетно слетних равни на територији Града Ниша	Р 1:10 000

В. САДРЖАЈ ДОКУМЕНТАЦИОНЕ ОСНОВЕ

Документациона основа Трећих измена и допуна Плана садржи:

- Иницијативу Главног урбанисте града Ниша (бр. 620/2020-06 од 12.11.2020. године);
- Одлуку о изради Трећих измена и допуна Плана генералне регулације подручја Градске општине Медијана („Сл.лист Града Ниша“, бр.108/20);
- Одлуку о неприступању изради стратешке процене утицаја Трећих измена и допуна Плана генералне регулације подручја Градске општине Медијана на животну средину ("Сл.лист града Ниша", бр.108/20);
- Извештај Комисије за планове Града Ниша о извршеној стручној контроли Нацрта плана (бр. 353-931/2021-06 од 16.07.2021.године);
- Оглашавање на јавни увид;
- Став Обрађивача;
- Извештај Комисије за планове Града Ниша након обављеног јавног увида у Нацрт плана (бр. 353-1038/2021-06 од 13.10.2021.године);
- Извештај Комисије за планове Града Ниша о извршеној поновној стручној контроли Нацрта плана (бр. 353-1038/2021-06 од 24.11.2021.године);
- Услове и сагласности надлежних министарстава, завода и предузећа:
 - 1 ЈКП Градска топлана Ниш
 - 2 ЈКП Горица Ниш
 - 3 ЈКП "Тржница" Ниш
 - 4 ЈКП "Медијана" Ниш

-
- 5 ЈКП за водовод и канализацију "Naissus" Ниш
 - 6 ЈКП Дирекција за јавни превоз Града Ниша
 - 7 Завод за заштиту споменика културе Ниш
 - 8 Завод за заштиту природе Србије - Радна јединица у Нишу
 - 9 Градска Управа за имовину и одрживи развој (организациони део за имовинско-правне послове), Ниш
 - 10 Градска Управа за имовину и одрживи развој (организациони део за заштиту животне средине), Ниш
 - 11 Градска Управа за комуналне делатности и инспекцијске послове, Ниш
 - 12 Канцеларија за локални економски развој, Ниш
 - 13 Министарство заштите животне средине, Београд
 - 14 Министарство одбране - Сектор за материјалне ресурсе - Управа за инфраструктуру, Београд
 - 15 Министарство рударства и енергетике, Београд
 - 16 Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације - Одељење за ванредне ситуације у Нишу
 - 17 АД "Електромрежа Србије" - Инвестиције и стратегија, Београд
 - 18 "Теленор" д.о.о., Нови Београд
 - 19 "VIP Mobile" д.о.о., Нови Београд
 - 20 Предузеће за изградњу гасоводних система, транспорт и промет природног гаса, А.Д. "Југоросгаз", Београд
 - 21 "Железнице Србије" а.д., Београд
 - 22 ЈП "Путеви Србије", Сектор за стратегију, пројектовање и развој, Београд
 - 23 ЈВП "СРБИЈАВОДЕ", Водопривредни центар "Морава" Ниш
 - 24 Оператор дистрибутивног система ЕПС Дистрибуција д.о.о. - Огранак Електродистрибуција Ниш
 - 25 "Телеком Србија" а.д., Регија Ниш/ИЈ Ниш/Служба за планирање и развој Ниш, Одељење за планирање и развој приступне мреже Ниш
 - 26 Директорат цивилног ваздухопловства Републике Србије, Београд
 - 27 Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, Београд
- Образложење Трећих измена и допуна Плана.
-

Г. ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

По доношењу Треће измене и допуне Плана се достављају: Министарству грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, Градској управи за грађевинарство, Дирекцији за изградњу Града Ниша, Архиву Града Ниша и ЈП-у Завод за урбанизам Ниш.

За потребе Централног регистра Треће измене и допуне Плана се достављају у дигиталном облику.

Републичком геодетском заводу се доставља прилог *"Саобраћајно решење са регулационим линијама улица и површина јавне намене и нивелационим планом"* у аналогном и дигиталном облику.

Даном ступања на снагу Трећих измена и допуна Плана престаје да важи графички део Првих измена и допуна Плана генералне регулације подручја Градске општине Медијана ("Сл.лист Града Ниша", бр. 105/2015, 26/2018 и 35/21), у границама обухвата Трећих измена и допуна Плана. Текстуални део Првих измена и допуна Плана примењиваће се на целокупном подручју обухвата основног планског документа.

Даном ступања на снагу Трећих измена и допуна Плана престаје да важи Урбанистички пројекат за изградњу вишенаменског објекта културе у Нишу, потврђен 09.12.2019. године.

План ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу Града Ниша", а доступан је на увид јавности и у електронском облику.

СКУПШТИНА ГРАДА НИША

Број: _____

У Нишу, _____ 2021. год.

Председник,

др Бобан Џунић

