



ГРАД НИШ – СКУПШТИНА ГРАДА НИША



**ПРВЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА
ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПОДРУЧЈА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ
ПАЛИЛУЛА – трећа фаза**

- РАНИ ЈАВНИ УВИД -

Ниш, 2021. година



**ГРАД НИШ
СКУПШТИНА ГРАДА НИША**

**ПРВЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ
РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ
ПАЛИЛУЛА – трећа фаза
- РАНИ ЈАВНИ УВИД -**

**НАРУЧИЛАЦ ПЛАНА
ГРАД НИШ**

**НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА
УПРАВА ЗА ГРАЂЕВИНАРСТВО**

ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА



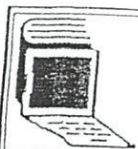
ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

Одговорни урбаниста,

Директор,

Лидија Стефановић-Николић, дипл.инж.арх.
лиценца број 200 1390 13

Мр Мирољуб Станковић, дипл.инж.арх.



8000049787728

ИЗВОД О
РЕГИСТРАЦИЈИ
ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТАРепублика Србија
Агенција за привредне регистре

ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК

Матични / Регистарски број 07261063

СТАТУС

Статус привредног субјекта Активно привредно друштво

ПРАВНА ФОРМА

Правна форма Јавно предузеће

ПОСЛОВНО ИМЕ

Пословно име ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

Скраћено пословно име ЛП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

ПОДАЦИ О АДРЕСАМА

Адреса седишта

Општина Ниш - Медијана

Место Ниш, Ниш - Медијана

Улица 7. Јули

Број и слово 6

Спрат, број стана и слово / /

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ

Подаци оснивања

Датум оснивања 28. фебруар 1990

Време трајања

Време трајања привредног субјекта Неограничено

Претежна делатност

Шифра делатности 7111

Назив делатности

Архитектонска делатност

Остали идентификациони подаци

Порески Идентификациони Број (ПИБ) 100334647

Подаци од значаја за правни промет

Текући рачуни

Дана 16.11.2017. године у 12:17:23 часова

Страна 1 од 3

105-0161200002713-08
325-9500800000616-44
160-0000000007413-50
840-0000000348743-44
105-0000000008161-87
105-0000000000484-32

Подаци о статусу / оснивачком акту

Датум важећег статута

Датум важећег оснивачког акта

23. мај 2013

Законски (статутарни) заступници

Физичка лица

1.	Име	Мирољуб	Презиме	Станковић
	ЈМБГ	2203959730062		
	Функција	Директор		
	Ограничење супотписом	не постоји ограничење супотписом		

Надзорни одбор

Председник надзорног одбора

Име	Данијела	Презиме	Златковић
ЈМБГ	1909966735084		

Чланови надзорног одбора

1.	Име	Дејан	Презиме	Крстић
	ЈМБГ	2808971732517		
2.	Име	Ивица	Презиме	Димитријевић
	ЈМБГ	0805969751028		

Чланови / Сувласници

Подаци о члану

Пословно име GRAD NIŠ

Подаци о капиталу

Новчани

износ

датум

Дана 16.11.2017. године у 12:17:23 часова

Страна 2 од 3

Уписан: 100,00 RSD	
износ	датум
Уписан: 100.000,00 RSD	
износ	датум
Уплаћен: 100,00 RSD	1. јул 2013
износ	датум
Уплаћен: 100.000,00 RSD	24. фебруар 2015
износ(%) Сувласништво удела од 100,00000	

Основни капитал друштва	
Новчани	
износ	датум
Уписан: 100,00 RSD	
износ	датум
Уписан: 100.000,00 RSD	
износ	датум
Уплаћен: 100,00 RSD	1. јул 2013
износ	датум
Уплаћен: 100.000,00 RSD	24. фебруар 2015

Регистратор, Милан Меглов



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи и
Статута Инжењерске коморе Србије

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Лидија Д. Стефановић Николић

дипломирани инжењер архитектуре

ЛИБ 04581078273

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 1390 13



У Београду,
29. августа 2013. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милован Гаврановић
дипл. инж. ел.



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи и
Статута Инжењерске коморе Србије

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Владимир Т. Богдановић

дипломирани грађевински инжењер
ЈМБ 2810973730036

одговорни урбаниста
за руковођење израдом урбанистичких планова за саобраћајнице

Број лиценце

202 1089 08



У Београду,
30. октобра 2008. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Проф. др Драгослав Шумарац
дипл. грађ. инж.

На основу члана 38. став 3. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 одлука УС, 24/11 и 121/12, 42/13–одлука УС, 50/13–одлука УС, 98/13–одлука УС, 132/14, 145/14 и 83/18),

ИЗЈАВЉУЈЕМ

да је плански документ ПРВЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ ПАЛИЛУЛА ТРЕЋА ФАЗА усклађен са овим законом и прописима донетим на основу овог закона.

Одговорни урбаниста,

Лидија Стефановић-Николић, дипл.инж.арх.

(лиценца бр.200 1390 13)

Директор,

мр Мирољуб Станковић, дипл.инж.арх.

НА ИЗРАДИ ПРВЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА
ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ ПАЛИЛУЛА – трећа фаза , УЧЕСТВОВАЛИ СУ:

НАРУЧИЛАЦ:	ГРАД НИШ
НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ:	УПРАВА ЗА ГРАЂЕВИНАРСТВО
ОБРАЂИВАЧ:	ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ
СТРУЧНИ ТИМ	
РУКОВОДИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:	Лидија Стефановић-Николић, дипл.инж.арх.
Полазне основе, урбанизам:	Лидија Стефановић-Николић, дипл.инж.арх.
Саобраћај:	Владимир Богдановић, дипл.инж.грађ.
Енергетска, телекомуникациона и водопровредна инфраструктура:	Милан Милосављевић, дипл.инж.грађ. Весна Стојановић, дипл.инж.грађ. Марија Јанковић, дипл.инж.ел. Миодраг Петровић, дипл.инж.ел. Јелена Златковић, дипл.инж.грађ.
Геодезија:	Зорица Голубовић, инж.геод. Драгомир Ивановић, геометар Александар Стојадиновић, геометар Сања Николић, геометар
Техничка подршка:	Зоран Павловић, сл.тех. Марко Томовић, мат. гимн.
СТРУЧНА КОНТРОЛА:	Никола Лечић, дипл.инж.арх.

Директор,

Мр Миролjub Станковић, дипл.инж.арх.

С а д р ж а ј

ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ.....	1
А. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО	
1. ОСНОВЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА	
1.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА	2
1.1.1. Правни основ	2
1.1.2. Плански основ	2
1.2. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА.....	2
1.3. ОБАВЕЗЕ, УСЛОВИ И СМЕРНИЦЕ ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА	3
1.3.1. Извод из Просторног плана административног подручја града Ниша 2021.	3
2. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА	
2.1. АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА.....	8
2.1.1. Постојеће грађевинско подручје и стање коришћења простора.....	8
2.1.2. Имовинско-правни статус	8
2.1.3. Објекти и површине јавне намене	9
2.1.4. Објекти и површине остале намене.....	9
2.1.5. Трасе, коридори и регулација саобраћајница	9
2.1.6. Мреже и капацитети јавне комуналне инфраструктуре	9
2.1.7. Евидентирани и заштићени објекти и амбијенталне целине	9
2.1.8. Природна добра	9
2.1.9. Јавно и друго зеленило	9
2.1.10. Основна ограничења	10
3. ОСНОВНА КОНЦЕПТУАЛНА ПЛАНСКА РАЗВОЈНА РЕШЕЊА	
3.1. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА	10
3.2. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА	12
3.2.1. Оријентационо предвиђено грађевинско подручје	12
3.2.2. Површине јавне намене	13
3.2.3. Остале намене.....	14
3.3. ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТРА.....	15
3.4. ПРОЦЕНАТ ПЛАНИРАНЕ БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ	18
4. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА	
Б. ГРАФИЧКИ ДЕО	
1.0. Изводи из Генералног урбанистичког плана Града Ниша 2010-2025	Р 1:10 000
2.0. Извод из Плана генералне регулације подручја ГО Палилула - трећа фаза	Р 1:2 500
3.0. Граница Првих измена и допуна плана са планираном претежном наменом површина	Р 1:2 500

ПРВЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ

ПАЛИЛУЛА – трећа фаза

- РАНИ ЈАВНИ УВИД -

ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

Прве измене и допуне плана генералне регулације ГО Палилула трећа фаза, у даљем тексту: "Прве измене и допуне плана", ради се на основу Одлуке о изради Првих измена и допуна плана генералне регулације ГО Палилула трећа фаза ("Сл.лист града Ниша", бр.123/2020) - у даљем тексту: Одлука о изради.

План се израђује за део подручја у обухвату Плана генералне регулације ГО Палилула трећа фаза ("Сл.лист града Ниша", бр.116/2016) на основу иницијативе Главног урбанисте Града Ниша бр. 21-7/2020-02 од 04.02.2020.године.

Прелиминарни обухват Плана је око 62 ха.

Циљ израде Измена и допуна плана је преиспитивање планских решења у складу са новонасталим потребама и дефинисање актуелне проблематике уређења и изградње простора.

Рани јавни увид, као прва фаза у изради планског документа, ради се на основу члана 45а. Закона о планирању и изградњи ("Сл.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, 9/20 и др.закон) садржи *Текстуални део* и *Графички део*, са општим циљевима и сврхом израде Плана, могућим решењима за развој просторне целине, могућим решењима за урбану обнову, као и ефектима планирања.

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.

За потребе израде ове фазе планског документа, прикупљени су подаци о постојећој урбанистичкој документацији, стању и капацитетима инфраструктурних мрежа и објеката, као и други подаци неопходни за израду Плана.

Упоредо са израдом Плана, извршена је анализа критеријума за одређивање могућих карактеристика значајних утицаја Плана на животну средину, на основу које је Градска управа града Ниша - Секретаријат за планирање и изградњу, уз претходно мишљење Секретаријата за привреду, одрживи развој и заштиту животне средине, донела Одлуку о неприступању изради стратешке процене утицаја Првих измена и допуна плана генералне регулације градске општине Палилула – трећа фаза на животну средину број 353-691/2020-06 од 17.12.2020.год.

На основу Одлуке о неприступању изради стратешке процене утицаја Измена и допуна плана на животну средину и претходно утврђених критеријума, није се приступило изради Извештаја о стратешкој процени утицаја Плана на животну средину.

A. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. ОСНОВЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

1.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

1.1.1. Правни основ

План се ради на основу:

- Закона о планирању и изградњи ("Сл.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/, 31/19, 9/20 и др.закон), у даљем тексту: Закон,
- Статута Града Ниша ("Сл.лист Града Ниша", бр.88/08, 143/16 и 18/19),
- Одлуке о изради ("Сл. лист Града Ниша", бр.123/20),
- 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 садржан је у Генералном урбанистичком плану Ниша 2010-2025 ("Службени лист Града Ниша", бр.43/11, 92/16 и 26/18).

1.2. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Изменама и допунама плана се разрађује подручје од око **62 ha**.

Подручје Измена и допуна плана обухвата катастарске парцеле у оквиру Катастарске општине Поповац, Ново Село, Чокот, Доње Међурово и Паси Пољана.

Коначна граница Измена и допуна плана биће дефинисана приликом утврђивања нацрта Плана.

Измена и допуна плана се ради на ажурним катастарским и ортофото подлогама.

Прелиминарна граница Измена и допуна плана дата је на графичком прилогу Карта бр.3.0:" *Граница Првих измена и допуна плана са планираном претежном намена површина* ".

1.3. ОБАВЕЗЕ, УСЛОВИ И СМЕРНИЦЕ ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА И ДРУГИХ РАЗВОЈНИХ ДОКУМЕНАТА

1.3.1.ИЗВОД ИЗ Генералниог урбанистичког план Ниша 2010-2025 ("Службени лист Града Ниша", бр.43/11, 92/16 и 26/18)

Генералним урбанистичким планом Ниша до 2025. године утврђена је концепција развоја, уређења простора и грађења насеља, као и критеријуми, смернице и урбанистички нормативи и решења за изградњу, реконструкцију, уређење и заштиту подручја Ниша за временски хоризонт до 2025. године.

Након дефинисања граница подручја ГУП-а, грађевинског подручја, просторних јединица и урбанистичких зона, правилима уређења простора дефинишу се:

концепција планских решења уређења простора,

- подела подручја плана на грађевинско подручје и остало земљиште,
- подела грађевинског подручја на површине јавне намене и површине остале намене,
- подела простора на целине и урбанистичке зоне,
- биланси планираних површина, урбанистички параметри и нормативни показатељи коришћења простора,
- генерална саобраћајна, инфраструктурна и техничка решења,

- генерална регулациона и нивелациона решења

Концепт уређења насеља заснива се на следећим циљевима и основним програмским елементима: достизање уједначеног нивоа урбанизације и уређења укупног подручја обухваћеног ГУП-ом подизањем нивоа квалитета живота и рада на укупном подручју плана адекватним уређењем грађевинског подручја и реконструкцијом грађевинског фонда;

- развој, уређење и оживљавање туристичких, зелених и спортско рекреативних површина;
- континуираним планским развојем преко поштовања позитивних смерница претходних планских активности;
- заштита и очување амбијенталних целина;
- обезбеђењу просторних капацитета за лоцирање пословних комплексаовршина подручја обухвата

ПИЈАЦЕ - ЗЕЛЕНЕ ПИЈАЦЕ, КВАНТАШКА ПИЈАЦА И СТОЧНА ПИЈАЦА

У области снабдевања пољопривредним производима концепт развоја је комплетирање мреже пијаца на градском и приградском подручју.

Урбанистички третман пијаца:

Пијаца "Ново Село" у насељу 9. мај: Простор је урбанистички сагледан кроз ПДР насеља "9. мај" - север, на територији Градске општине Палилула. Предвиђено је укидање постојеће пијаце у центру и изградња нове савремене пијаце у северозападном делу насеља

ПОСЛОВНЕ И РАДНЕ ЗОНЕ

Циљеви и концепција развоја у овој области су обезбеђење просторних, саобраћајних и инфраструктурних услова за дугорочни привредни развој. Концепт развоја пословних и радних зона третира и обезбеђење неизграђених нових површина. Ради омогућавања "гринфилд" инвестиције потребно је комунално и инфраструктурно опремити нове радне зоне.

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

На подручју ГУП-а функционише тридесетак производних и складишних комплекса од којих су најзначајнији: Запад "Међурово II

Сви ови комплекси су у процесу реструктурирања у оквиру кога се намена из претежно производне трансформише у складишну, услужну, сервисну, а значајни делови комплекса су ван функције. У целини гледано, постоје значајни неискоришћени капацитети у оквиру неизграђених делова комплекса, као и у оквиру постојећих погона који не раде. Ови потенцијали омогућавају коришћење комплекса за "brownfield" инвестиције, обзиром да су комплекси углавном добро инфраструктурно и саобраћајно опремљени.

ДРУМСКИ САОБРАЋАЈ

Основу градске саобраћајне мреже на подручју ГУП-а чине магистрални саобраћајни токови на правцу исток-запад, који треба да буду појачани изградњом јужног булевара, северног градског саобраћајног коридора, допунских магистралних саобраћајница дуж северне и јужне рубне зоне града и попречних магистралних саобраћајница, са одговарајућим међусобним везама и прикључцима на трасе аутопута.

Путну мрежу Града Ниша пресеца више путних праваца из мреже Државних путева 1. и 2. реда (магистралних и регионалних путева) и то:

- Државни пут 2. реда (регионални) Р-214 Алексинац - Ниш – Лесковац

Локалну путну мрежу чине систем општинских путева који је у већој мери реализован, али треба нагласити да је потребно одређене правце реконструисати као и испитати могућност трасирања нових праваца и веза.

Градске магистрале:

Новопланирана саобраћајница (од Р214 преко Паси Пољане, новог гробља, јужне обилазнице до Јужног булевара – насеље Делиски Вис)

ЖЕЛЕЗНИЧКИ САОБРАЋАЈ

Постојећи план железничке инфраструктуре није решен на задовољавајући начин и има за примарни циљ задовољење потреба привредних субјеката који се налазе у граду.

На ширем поручју чвора постоји 51 укрштање путева и улица са пругама, од којих је 40 у нивоу, а само 11 денивелисано. Денивелисана укрштања са пругама (у зонама Трупале, Црвени Крст и Пантелеј на северу и зони КП дома на југу) изграђена су у склопу изградње аутопута и његових веза са градом.

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

1.1. АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

2.1.1. Постојеће грађевинско подручје и стање коришћења простора

Планско подручје припада руралном ободном подручју Града, обухватајући насеља 9.мај, Паси Пољана, Чокот и пословно радну зону Доње Међурово.

Свеобухватни плански документ обухвата према постојећем стању локацију Циганског кључа, у оквиру целине 1 важећег планског документа, затим спортски терен у северном делу насеља 9.мај а у оквиру целине 2, у осталим целинама и подручју планског документа доминантно је становање уз пратеће делатности пословања, док је у оквиру радне зоне Доње Међурово доминантна пословно производна намена.

Изменама и допунама плана обухваћене су појединачне енклаве горе наведених намене од којих је најдоминантнија зона спорта и рекреације у северном делу насеља 9.мај док су остале мање енклаве везане за појединачне случајеве у зони углавном осталих намена, становања и пословања.

2.1.2. Имовинско-правни статус

Земљиште се већим делом налази у приватном власништву. Евидентна је нерегулисаност имовинско-правних односа над земљиштем и објектима, као и присуство бесправне градње.

Зона сада по важећем планском документу спортско рекреативног центра обухвата парцелу која је тренутно у власништву Србија вода и делимично парцелу Путев Србије.

2.1.3. Објекти и површине јавне намене

Објекти и површине јавне намене на подручју Плана су површине за саобраћајнице и саобраћајне терминале, инфраструктурне објекте, јавне службе (основно образовање, објекти месних канцеларија, спортски објекти и комплекси), комуналну делатност, зеленило и водотокове.

У оквиру Првих измена и допуна према до сада пристиглим иницијативама од површина јавних намена обухваћени су у једном делу намена спорта и рекреације у оквиру насеља Паси Пољана и северног дела насеља 9.мај.

2.1.4. Објекти и површине осталих намена

Становање се на подручју плана јавља као породично становање, породично становање са делатностима и вишепородично становање.

Породично становање и породично становање са делатностима заступљено је у сва три насеља (9.мај, Чокот и Паси Пољана), просечне спратности П+1. Вишепородично становање постоји у насељу Паси Пољана (социјално становање) лоцирано у близини нове школе, спратности П+4.

Пословни комплекси се налазе у КО Доње Међурово и у северном делу КО Паси Пољана.

Од **верских објеката** налази се црква „Св Пророка Илије“ у насељу Чокот и црква „СВМ Недеља“ у насељу Паси Пољана, док у насељу „9.мај“ нема постојећих верских објеката осим постављених темеља за будућу цркву.

Основно образовање на подручју Плана организовано је у три основне школе и то у насељу Чокот ОШ „Десанка Максимовић“ затим у насељу „9.мај“ ОШ „Десанка Максимовић“ истурено одељење Чокот, и у насељу Паси Пољана ОШ „Краљ Петар I“.

У насељу „9.мај“ и у насељу Паси Пољана изграђен је нови објект школе. Постојећи објект старе школе у насељу Паси Пољана тренутно функционише као предшколкса установа.

Све три школе су осмозредне.

Од објеката **здравства**, на подручју Плана налази се здравствена станица, амбуланта, у насељу 9.мај, за становнике насеља 9.мај и насеља Чокот.

На подручју Плана нема **домова културе**, већ се објекти месних канцеларија користе за организовање културних манифестација.

Спортске објекте и комплексе чине терени у оквиру оснивних школа и терени на периферији насеља.

Од објеката **управе и државних органа** на подручју Плана налазе се објекти месних канцеларија.

Комуналне делатности се одвијају на посебним, наменски уређеним комплексима и изграђеним објектима **гробља** у Паси Пољани, у насељу Чокот и у насељу „9.мај“, **пијаца** у насељу „9.мај“).

Пошта постоји једино у насељу „9.мај“.

Зеленило се јавља као парковско и остало зеленило, као и заштитно зеленило ван насељених места.

Од **наведених осталих намена према пристиглим иницијативама до сада у оквиру Првих измена и допуна плана обухваћене су само намена становања умерених густина у градском и приградском подручју и пословно трговински комплекс као и пословно производно трговински комплекс.**

2.1.5. Трасе, коридори и регулација саобраћајница

Подручје Плана са западне стране ослања се на један од три главна улазно излазна правца Ниша, државни пут I А реда бр. 1 (аутопут Е-75).

Кроз подручје плана пролази државни пут II А реда бр. 158 (R 214) Алексинац, Ниш, према Лесковцу.

Општински путеви (локални) који пресецају подручје плана су: Општински пут О 1.1, који повезује Ниш и Дољевац, општински пут 2 који повезује Ниш Белотинац, општински пут ОЗ који повезује Ниш са Доњим Међуровом, О4 који повезује Поповац са Горњим Међуровом, преко насеља 9. Мај, Чокота и Доњег Међурова, О5, који повезује насеље 9. Мај и Лалинац.

На подручју Плана саобраћајно није омогућен приступ до свих делова насеља. Улични профили су ограничени изграђеним објектима и нема могућности за знатно проширење уличних профила и изградњу пешачких стаза, а на појединим местима онемогућено је одвијања двосмерног саобраћаја.

У обухвату предметног плана налази се магистрална електрифицирана железничка пруга Београд-Младеновац-Лапово-Ниш-Прешево-граница Македоније. Такође, кроз план пролази и магистрална једноколосечна електрифицирана железничка пруга Трупале-Ниш-Међурово.

У доњем Међурову налази се железничка станица Међурово.

2.1.6. Мреже јавне комуналне инфраструктуре

У захвату Плана постоје објекти хидротехничке, енергетске и телекомуникационе инфраструктуре који делимично задовољавају потребе корисника у захвату Плана.

2.1.7. Евидентирани и заштићени објекти и амбијенталне целине

На планском подручју не постоје непокретна културна добра, али постоји једна евидентирана непокретност – археолошки локалитет „Селиште-Доров“ у Паси Пољани. Споменици, спомен бисте, спомен плоче и друга спомен обележја посвећена значајним личностима и догађајима, некрополе и локалитети са археолошким, историјским или природњачким садржајем, стара језгра насеља, градитељски објекти, целине и делови градитељских објеката са историјским или архитектонским вредностима, као и зграде и места у природи везани за значајне историјске догађаје уживају претходну заштиту на основу члана 29. Закона о културним добрима ("Службени гласник РС", бр. 71/94).

2.1.8. Природна добра

Новоселски брест запис"- споменик природе

Одлуком о заштити споменика природе (која је објављена у "Службеном листу града Ниша", бр. 11/2003 од 24.3.2003. године), ставља се под заштиту стабло пољског бреста (*Ulmus carpinifolia Gleditsch*), под именом "Новоселски брест запис", као споменик природе III категорије - значајно природно добро. Споменик природе "Новоселски брест запис", ставља се под заштиту као типичан представник своје врсте. Налази се на подручју града Ниша КО Ново Село, катастарска парцела бр. 511, у државној својини, координата (x75 66 700, y47 97 725). Заштитни простор споменика природе је пројекција крошње у површини од 6,60 ари.

2.1.9. Јавно и друго зеленило

На планском подручју према тренутном стању изграђености површине под јавним зеленилом су скромно заступљене, Зелене и слободне површине, заступљене су кроз различите категорије. Издвајају се пре свега зелене површине у функцији пољопривредног земљишта различитог бонитета.

2.1.10. Основна ограничења

Отежавајућу околност за несметани развој планског подручја представљају:

- Нерегулисани власничко-кориснички односи;
- Неадекватна комунална опремљеност (јавна канализација и јавна расвета);
- Неуједначеност односа катастарског и фактичког стања саобраћајне инфраструктуре;

3. ОСНОВНА КОНЦЕПТУАЛНА РАЗВОЈНА ПЛАНСКА РЕШЕЊА

3.1. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

На планском подручју установљени су ограничени услови за изградњу, у складу са плановима вишег реда. Планска решења биће усмерена ка остварењу следећих циљева:

Општи планирани циљеви:

- Стварање просторних услова за развој овог дела Града;
- Развој саобраћајне, техничке и социјалне инфраструктуре, у првом реду повећањем доступности руралног подручја и зона развоја туризма – побољшањем квалитета путне мреже опремањем комуналном инфраструктуром центара у мрежи насеља;
- Развој јавних служби, подизање животног стандарда и побољшање услова живота и рада;
- Дефинисање решења у складу са одредницама планских докумената вишег реда;
- Дефинисање површина јавне и остале намене ради утврђивања јавног и приватног интереса;

- Утврђивање простора за становање, рад, све пратеће активности и зеленило, према дефинисаним потребама и важећим нормативима;
- Утврђивање услова просторног уређења, регулације и грађења са циљем спровођења Плана;
- Подизање степена урбанизације у деловима који су лоцирани уз значајне саобраћајне правце (државне путеве);
- Обезбеђење просторно-функционалних и техничко-технолошких услова за функционисање система инфраструктуре;
- Коришћење земљишта у зависности од савремених потреба, а у складу са еколошким одредницама и постојећим урбаним контекстом;
- Забрана непланске градње;

У области функционисања **јавних служби**, тежи се територијалној доступности јавних служби, квалитетнијем пружању услуга и прилагођавање објеката нормативним распонима и то за:

Област спорта и рекреације:

- Реализација нових/ ревитализација постојећих просторних капацитета за потребе спорта и рекреације;
- Део сада планираног комплекса спорта и рекреације пренамењује се у намену комуналних делатности а све у циљу измештања постојеће кванташке пијаце.

Област саобраћаја и комуналне инфраструктуре:

- Реконструкција постојеће и формирање нове саобраћајне мреже унутар предметног подручја у складу са планираним наменама и капацитетима;
- Довођење техноексплоатационих карактеристика саобраћајница на задовољавајући ниво;
- **Предвиђање нове локације кванташке пијаце уз боље сагледавање саобраћајног решења.**

Област становања:

- Отклањање последица досадашње непланске и неусмераване градње;
- Подизање степена урбанизације;
- Обнова (ревитализација, адаптација, реконструкција и санација) егзистирајућег стамбеног фонда;
- Подизање стандарда становања реализацијом стамбених потреба свих становника насеља;

Област пословања:

- Обезбеђење просторних, саобраћајних и инфраструктурних услова за постепено оживљавање појединих привредних грана, на основу потпунијег коришћења територијалног капитала, а у складу са принципима одрживог развоја и заштите животне средине;

3.2. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА

3.2.1. Оријентационо предвиђено грађевинско подручје

Оријентационо планирано грађевинско подручје чини изграђено и неизграђено земљиште, предвиђено за развој насеља, кроз заштиту, уређење или изградњу објеката у планском периоду.

Концепција развоја заснива се на принципу реконструкције и проширења постојећих капацитета за допуну садржаја и изградњу нових простора, као и њиховог техничког и инфраструктурног опремања.

Грађевинско земљиште у оквиру планског подручја користиће се за јавне и остале намене.

У обухвату Првих измена и допуна плана, односно планираног грађевинског подручја, предвиђају се следеће намене:

1. Површине за спорт и рекреацију
2. Инфраструктурни коридори, површине и објекти за саобраћајну инфраструктуру
3. Површине за становање
4. Површине за привредне делатности

3.2.2. Површине јавне намене

На основу анализе постојећег стања и утврђивања могућности за развој на планском подручју, у складу са нормативима и препорукама за остваривање потребног нивоа опремљености и квалитета објеката, предвиђају се следеће површине јавне намене:

ПОВРШИНЕ ЗА СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА

Простори намањени спорту и рекреацији планирају се у мери у којој ће пружити повољне услове за бављење становништва спортом и рекреацијом. Садржаји су лоцирани тако да омогућавају реализацију спортских активности близу месту становања.

ИНФРАСТРУКТУРНИ КОРИДОРИ, ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЗА САОБРАЋАЈНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

Саобраћајне површине обухватају саобраћајнице, пешачке стазе и пешачко-колске прилазе, паркинге и сл.

Одвијање саобраћаја унутар планског подручја планира се сабирним и приступним саобраћајницама, које треба да обезбеде приступ до сваке грађевинске парцеле. Преиспитаће се све саобраћајнице, односно деонице спорне за безбедно одвијање моторног и пешачког саобраћаја, као и за спровођење имовинске припреме у оквиру енклава Првих измена и допуна планског документа.

За детаљну разраду инфраструктурних планских решења потребно је да се у току поступка раног јавног увида прибаве услови надлежних предузећа и власника предметних инсталација који ће омогућити потребне податке за даљу израду Плана

3.2.3. Површине остале намене

ПОВРШИНЕ ЗА СТАНОВАЊЕ

Зоне становања дефинисане су постојећим стамбеним блоковима и утврђеним правцима ширења насеља, са компатибилним наменама, као пратећим функцијама уз становање.

ПОВРШИНЕ ЗА ПРИВРЕДНЕ ДЕЛТНОСТИ

Предвиђа се заокруживање постојећих капацитета уз опремање нових простора пре свега у оквиру доминантно производно трговинск езоне Доње Међурово.

3.3. ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

Предлог основних урбанистичких параметара дат је за претежне планиране намене површина.

Задржавају се сви параметри из важећег планског документа.

3.4. ПРОЦЕНАТ ПЛАНИРАНЕ БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ

Планирана бруто развијана грађевинска површина за максималну искоришћеност простора према планираним коефицијентима износи **1 124 298m²**.

Табела 2: Планирана бруто развијана грађевинска површина

Претежна намена површина	Површина (m ²)	Максимални индекс изграђености парцеле	Бруто развијена грађевинска површина (m ²)
<u>Површине за становање умерених густина у приградском подручју</u>	65 230	1,0	65 230
<u>Површине за становање умерених густина градско</u>	178 080	1,6	284 928
<u>Пословно трговински комплекс</u>	14 190	2,1	29 799
<u>Пословно производно трговински комплекс</u>	20 740	1,2	24 888
<u>Спортско рекреативни центар</u>	261 858	2,1	549 901
<u>Основно образовање</u>	9 355	2,2	20 576
<u>Комуналне делатности – кванташка пијаца</u>	70 941	2,1	148 976
Обухват измена и допуна Плана	620 393		1 124 298

4. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Планским решењима биће утврђено коришћење, уређење и заштита сагледаног простора, уз поштовање постојећег стања изграђености, локалних интереса, постојећих ресурса и компаративних предности, јачањем функционалних веза са окружењем, превазилажењем и унапређивањем затеченог стања, а предложена планска решења биће у функцији спровођења смерница и циљева развоја утврђених плановима вишег реда и стратешким документима.

Уређењем простора и дефинисањем начина његовог коришћења, дефинисањем грађевинског земљишта јавне и остале намене штити се интерес будућих корисника на подручју Плана и истовремено обезбеђују једнаки услови прикључења на саобраћајну и инфраструктурну мрежу.

Ефекти планираних решења имају за циљ подстицај реструктурирања и развој привреде и предузетништва предузимањем мера за унапређење инфраструктурне и комуналне опремљености постојећих и планираних локација.

Ефекти планирања треба да подстакну развој планираних намена и остваривање континуитета развоја и афирмацију сагледаног простора, у складу са повољним географско-саобраћајним положајем овог сеоског насеља.