



ГРАД НИШ – СКУПШТИНА ГРАДА

**ЈП ЗАВОД
ЗА УРБАНИЗАМ
НИШ**



**ТРЕЋЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ
ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПОДРУЧЈА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ
ЦРВЕНИ КРСТ - ПРВА ФАЗА**

- РАНИ ЈАВНИ УВИД -

Ниш, 2020. година



**ГРАД НИШ
СКУПШТИНА ГРАДА**

**ТРЕЋЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ
ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПОДРУЧЈА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ
ЦРВЕНИ КРСТ - ПРВА ФАЗА**

- РАНИ ЈАВНИ УВИД -

**НАРУЧИОЦИ ПЛАНА
Град Ниш**

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

ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

Руководилац израде плана,

Директор,

Мр Мирољуб Станковић, дипл.инж.арх.

бр. лиценце 200 0008 03

мр Мирољуб Станковић

Ниш, 2020. година

НА ИЗРАДИ ТРЕЋИХ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ ЦРВЕНИ КРСТ - ПРВА ФАЗА, УЧЕСТВОВАЛИ СУ:

НАРУЧИЛАЦ: Град Ниш

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

ОБРАЂИВАЧ: ЛП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

СТРУЧНИ ТИМ

РУКОВОДИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА: мр Мирољуб Станковић, бр. лиценце 200 0008
03

Полазне основе, урбанизам: Јелена Ђорђевић, дипл.инж.арх.

Саобраћај: Слободан Мицић, дипл.инж.грађ.
Владимир Богдановић, дипл.инж.грађ.
Милан Милојевић, маст.инж.саоб.

Геодезија: Зорица Голубовић, инж.геод.
Сања Николић, геод.тех.

Техничка подршка: Марко Томовић, мат.гимн.
Синиша Станковић, маш.тех..

Д и р е к т о р,

мр Мирољуб Станковић, дипл.инж.арх.

С а д р ж а ј

А. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОДНЕ НАПОМЕНЕ.....	1
1. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ	
1.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ДРУГИХ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА	
1.1.1. Правни основ	2
1.1.2. Плански основ	2
1.2. ОБУХВАТ И ОПИС ГРАНИЦЕ ДРУГИХ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА	2
1.3. ОБАВЕЗЕ, УСЛОВИ И СМЕРНИЦЕ ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА	
1.3.1. Извод из ГУП-а Ниша 2010-2025	3
1.3.2. Извод из Плана генералне регулације подручја ГО Црвени крст – Прва фаза.....	5
2. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ, НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА	
2.1. АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА	5
2.1.1. Постојеће грађевинско подручје и стање коришћења простора.....	6
2.1.2. Трасе и регулација објекта.....	6
2.1.3. Анализа површина предвиђених ГУП – ом Ниша 2010-2025.....	6
2.1.4. Мреже и капацитети јавне комуналне инфраструктуре.....	7
2.2. ОСНОВНА ПРОСТОРНА ОГРАНИЧЕЊА	7
3. ОСНОВНА КОНЦЕПИЦИЈА РАЗВОЈА И ПЛАНСКА РЕШЕЊА	
3.1. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ДРУГИХ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА.....	8
3.2. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА	9
3.2.2. Површине јавне намене.....	10
3.2.3. Остале намене.....	12
3.3. ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТРА	12
3.3.1. Пословне и радне зоне	12
3.3.2. Становање.....	13
3.3.3. Капацитети јавне инфраструктуре.....	13
3.3.4. Спорт и физичка култура.....	14
3.3.5. Зелене и слободне површине.....	14
3.4. ПРОЦЕНА ПЛАНИРАНЕ БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ	15
3.5. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА.....	16

Б. ГРАФИЧКИ ДЕО

1. Извод из ГУП-а Ниша 2010-2025..... Р 1:10 000
- 2.1-2 Извод из ПГР подручја ГО Црвени Крст – Прва фаза..... Р 1:2 500
- 3.1-2 Обухват Трећих измена и допуна Плана
са планираном претежном наменом површина..... Р 1:2 500

**ТРЕЋЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ
ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПОДРУЧЈА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ
ЦРВЕНИ КРСТ - ПРВА ФАЗА**

- РАНИ ЈАВНИ УВИД -

УВОДНЕ НАПОМЕНЕ

Изради Трећих измена и допуна Плана генералне регулације подручја Градске општине Црвени Крст - прва фаза, у даљем тексту: Треће измене и допуне Плана, приступа се на основу Иницијативе Главног урбанисте града Ниша бр. 1-50/2019-02 од 18.11.2019. године и Одлуке о изради Трећих измена и допуна Плана генералне регулације подручја градске општине Црвени Крст - прва фаза ("Сл.лист града Ниша", бр. 102/2012, 118/2018 и 44/2019) и на основу Програма развоја Града Ниша за 2019. годину („Службени лист Града Ниша“, бр. 126/2018), поглавље „2.1. Студијска, урбанистичка и планска документација – уређење простора“.

Треће измене и допуне Плана израђују се за део грађевинског подручја у обухвату Генералног урбанистичког плана Ниша 2010-2025 ("Сл.лист града Ниша", бр. 43/11, 136/16 и 26/18), у даљем тексту: **ГУП Ниша 2010-2025**, односно у дефинисаном обухвату Плана генералне регулације подручја градске општине Црвени Крст - прва фаза (Службени лист Града Ниша“, број 111/2012, 90/15, 136/2016 и 66/2018) у даљем тексту: **План генералне регулације**.

Циљ израде Трећих измена и допуна Плана је преиспитивање планских решења у складу са новонасталим потребама и актуелном проблематиком уређења и изградње простора.

Решења у погледу концепције, претежне намене, уређења, коришћења и заштите простора, базирају се на решењима ГУП-а Ниша 2010-2025, на основу којих ће се, уз поштовање постојећег стања коришћења простора, на што рационалнији начин плански уредити предметни обухват.

Рани јавни увид, као прва фаза у изради планског документа, ради се на основу члана 45а. Закона о планирању и изградњи и садржи: **Текстуални део и Графички део**, са општим циљевима и сврхом израде Трећих измена и допуна Плана, могућим планским решењима, као и ефектима планирања.

На основу претходно сагледаних и утврђених критеријума за потребе Плана генералне регулације Градске општине Црвени крст – прва фаза (Службени лист Града Ниша, бр. 102/2012, 118/2018 и 44/2019), извршена је анализа критеријума за одређивање могућих значајних утицаја Трећих измена и допуна Плана на животну

средину, на основу које је Градска управа града Ниша, Секретаријат за планирање и изградњу, уз претходно мишљење Секретаријата за заштиту животне средине, донела Одлуку о неприступању изради стратешке процене утицаја Трећих измена и допуна Плана генералне регулације подручја градске општине Црвени Крст - прва фаза – парцијалне измене (бр. 353-1668/2019-06 од 19.12.2019. године) на животну средину ("Сл.лист града Ниша", бр.66/18).

1. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

1.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ТРЕЋИХ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА

1.1.1.Правни основ

Правни основ за израду Трећих измена и допуна Плана представља:

- **Закон 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, 83/2018, 31/2019 и 37/2019 –др.закона) и члан 37. Статута града Ниша (Службени лист Града Ниша, бр. 88/2008, 143/2016 и 18/2019).
- **Одлука о изради Трећих измена и допуна Плана** генералне регулације подручја Градске општине Црвени Крст - прва фаза („Сл.лист града Ниша", бр. 102/2012, 118/2018 и 44/2019“).
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл.гласник РС", бр. 64/15).

1.1.2.Плански основ

Плански основ за израду Трећих измена и допуна Плана представљају решења и смернице **Просторног плана административног подручја Града Ниша 2021.** („Службени лист Града Ниша“ бр. 45/2011), представља **Генерални урбанистички план Ниша 2010-2025** ("Сл.лист града Ниша", бр. 43/11, 136/16 и 26/18) и **План генералне регулације подручја Градске општине Црвени крст – прва фаза** (Службени лист Града Ниша“, број 111/2012, 90/15, 136/2016 и 66/2018).

1.2. ОБУХВАТ И ОПИС ГРАНИЦЕ ТРЕЋИХ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА

Треће измене и допуне Плана израђују се у делу обухвата Плана генералне регулације Црвени Крст – прва фаза, ("Службени гласник РС, 102/2012, 118/2018 и 44/2019), у делу просторне целине Ж, која је Планом генералне регулације предвиђена за даљу разраду. Генералним урбанистичким планом који је и план вишег реда у односу на предметни План и који ће бити репер за израду Трећих измена и допуна Плана, обухват је, пре свега, део просторне целине ЦК-18-32 (КО Ниш-Црвени Крст). Подручје Трећих измена и допуна Плана се налази у делу КО Црвени крст између великих саобраћајних потеза, и то, северно од обухвата пролази пруга регулисана „Планом генералне регулације обилазне пруге на подручју Града Ниша“, као и Државни пут IА реда бр.4

(аутопут Е-80). Јужно од обухвата пролази Булевар Николе Тесле, а обухват „пресеца“ и новопланирани Сомборски булевар.

Подручје Трећих измена и допуна Плана прелиминарно обухвата подручје укупне површине око **11,32 ha**.

Обухват планског подручја се налази у северозападном делу Града Ниша, на 2,1 км ваздушном линијом од центра Ниша, односно у југоисточном делу Градске општине Црвени крст. Пресеца га правцем са југоистока ка северозападу новопланирани део Сомборског булевара. На југозападу је Булевар Николе Тесле. На југу предметног планског обухвата налази се комплекс посебне намене и Планом детаљне регулације разрађен стамбени комплекс „Ардија“.

ПРЕЛИМИНАРНЕ ГРАНИЦЕ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА СУ:

- **Северозапад:** граница 3339/3, 3351/2, сече катастарске парцеле 3352, 3338, граница 3352, 3355, 3359, сече катастарске парцеле 3314/1, 3369/1, 3374, 3375, 3380, 3381, граница 3382, 3385, 3412, 3411/2, 3410/2, 3409/4, 3421/4, 3421/7 и 3422/6; све парцеле КО Ниш - Црвени крст;
- **Североисток:** граница 3422/6, 3422/8, 3421/3, 3426/2 сече катастарску парцелу 3426/1; све парцеле КО Ниш - Црвени крст;
- **Исток 1:** граница 3426/1, 3427, 3434/1 и 3434/2; све парцеле КО Ниш - Црвени крст;
- **Југ:** граница 3434/2, 3433/2, 3432/2, 3432/3, 3429/3 и 3415; све парцеле КО Ниш - Црвени крст;
- **Исток 2:** граница 3384/1, сече катастарску парцелу 3387, граница 3389, сече катастарске парцеле 3393, 3394, 3398, 3402, 3403, 3404, 3405, 3387 и 3504; све парцеле КО Ниш - Црвени крст;
- **Југозапад:** граница 3504, 3511, 3408, 3407, 3406, 3405, 3404, 3403, 3401, 3400, 3399, 3397, 3395, 3350, 3349, 3348, 3347, 3346, 3345, 3344/1 и 3342/3; све парцеле КО Ниш - Црвени крст.

Коначна граница Трећих измена и допуна Плана биће дефинисана утврђивањем нацрта Плана.

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

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

1.3.1. Извод из ГУП-а Ниша 2010-2025

ГУП-ом Ниша 2010-2025, као планским документом вишег реда, сагледни су потенцијали града, правци развоја јавних служби, саобраћаја, инфраструктуре, пословних зона, становања и туризма, 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 временски период до 2025. године.

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), коришћење земљишта у корисништву Војске Србије за нову стамбену изградњу, повећање стамбене површине по становнику, модернизацију инфраструктуре и комуналне опремљености, уз афирмацију центара приградских насеља.

Садржаје у функцији **спорта и рекреације**, у виду стварања услова за спортско-рекреативне активности и промовисање и развијање школског спорта и реализацију спортско - рекреативних садржаја, уз техничко унапређење (инфраструктура, паркинг, спортска опрема, урбани мобилијар и сл.).

Спортске површине за различите облике рекреације у зонама становања се задржавају, са могућношћу њихове ревитализације и употпуњење новим спортским садржајима и мобилијаром.

У области формирања и уређења **зелених и слободних површина** концепт развоја подразумева стварање зона уређених, неизграђених површина за боравак у природи и рекреацију становништва.

Циљеви, правци и потенцијали **привредног развоја** стављају акценат на стварање повољног пословног амбијента за инвестирање, развој предузетништва и повећање запослености, кроз планирање пословних зона. У том смислу, неопходно је обезбедити просторне, саобраћајне и инфраструктурне услове за постепено оживљавање и боље коришћење територијалног капитала у складу са принципима одрживог развоја и заштите животне средине.

Правци развоја и потенцијали у области **угоститељства и туризма** препознати су у промоцији и активирању спортско - рекреативног, пословног, транзитног туризма, као и традиционалног и модерног угоститељства, уз обезбеђење пропратне супра и инфраструктуре, као и развоју сектора услуга, дајући подршку приватном предузетништву за оснивање и интензивнији развој производног и услужног занатства.

Концепција развоја у области **саобраћаја** условљена је стратешким положајем Града Ниша, развојем и подизањем квалитета мреже државних путева 2. реда и локалних путева, кроз процес рехабилитације и реконструкције, заснована на реализацији просторних услова за дугорочни развој планског подручја, полазећи од идентификованих потреба.

Основном концепцијом путне и уличне мреже предвиђено је формирање саобраћајног прстена око ужег градског језгра, ради растерећења центра града од теретног и транзитног саобраћаја. Траса прстена иде следећим саобраћајницама: са југа новопланирана траса Јужног булеvara (од Трга Мије Станиславовића, трасом постојеће пруге до насеља Делијски Вис), са истока траса булеvara Медијана до везе са улицом Сомборска, са севера улица Сомборска (од Булеvara Медијана до Булеvara Никола Тесла) и са западне стране део Булеvara 12. Фебруар и новопланирана веза са тргом Мије Станиславовића.

Саобраћајни прстен може се реализовати фазно у зависности од економских могућности. Саобраћајне везе су побољшане планирањем пет нових мостова преко реке Нишаве.

Основни циљеви и концепција развоја у области **комуналних делатности** су: дефинисање просторних, саобраћајних и инфраструктурних услова за дугорочни развој комуналних функција. Постављање нових инфраструктурних мрежа у оквиру постојећих саобраћајних профила треба да буде координирано са постојећом изграђеном мрежом зависно од конкретних услова. Реконструкција инфраструктурних мрежа треба да буде координирана, тако да се новим решењима обезбеди бољи и функционалнији распоред мреже.

ГУП Ниша 2010-2025 спроводи се кроз израду **планова генералне регулације**, уз дефинисане 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 разрађују у складу са условима ГУП-а Ниша 2010-2025.

1.3.2. Извод из Плана генералне регулације подручја Градске општине Црвени крст – Прва фаза ("Службени гласник РС, 102/2012)

Концепт планског решења за разматрано подручје подразумева:

- изградњу нових зона становања високих и средњих густина;
- одређивање локација за социјално становање;
- изградњу нових пословно-трговинских комплекса уз главне саобраћајне правце (ауто- пут, Булевар 12. фебруар, Булевар Николе Тесле);
- изградњу нове школе у Пантелеју;
- изградњу нових вртића: у Пантелеју;
- трансформацију касарне "Стеван Синђелић" за потребе универзитетског кампуса и дела касарне "Кнез Михајло" - Ардија у цивилне намене (становање, пословање, јавне службе);

Решења у погледу концепције, претежне намене, уређења, коришћења и заштите простора, базирају се на решењима датим плановима вишег реда и основним Планом генералне регулације који се мења, новим сазнањима у погледу археолошких локалитета и потреби комплетирања планских решења нових булевара и кружних токова који су део саобраћајног прстена, на основу којих ће се, на што рационалнији начин, плански уредити предметни обухват.

2. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ, НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА

2.1. АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

2.1.1. Постојеће грађевинско подручје и стање коришћења простора

Постојеће грађевинско подручје обухвата неуређено и неизграђено грађевинско земљиште, делом у приватној, а у већем делу у јавној и државној својини.

2.1.2. Трасе и регулација саобраћајница

Подручје предметног Плана је неизграђено грађевинско подручје. На подручју захвата плана не постоји диференцирана саобраћајна мрежа па нису ни прецизно дефинисане површине јавне намене а ни површине осталих намена. Развој нових саобраћајних траса и регулације условљаваће планска решења нових булевара, њихови правци, планска решења нових кружних токова и **саобраћајни прстен** који се усвајањем једног по једног плана и формира.

2.1.3. Анализа површина предвиђених Генералним урбанистичким планом Ниша 2010-2025

Генералним урбанистичким планом Ниша 2010-2025 ("Сл.лист града Ниша", бр. 43/11, 136/16 и 26/18) су на подручју предметних Измена и допуна Плана предвиђене површине осталих намена:

Становање (Б.1.) и то *Становање великих густина у градском подручју* (Б.1.1.), *Становање средњих густина у градском подручју* (Б.1.2.) и *Пословно – стамбена зона* (Б.1.6.),

Пословне и радне зоне (Б.3.) и то *Пословно – трговински комплекс* (Б.3.3) и **Спорт и физичка култура (А.1.5.)** и то *Спортски терен* (А.1.5.3).

У северном и североисточном делу обухвата предметног Плана ГУП – ом је предвиђена намена површине - Пословно – трговински комплекс, међутим, детаљном разрадом површине војног полигона „Ардија“ и усвојеним ПДР – ом стамбеног комплекса „Ардија“, дошло се до сазнања да на поменутом локалитету могу да постоје археолошка налазишта, па тако у наведеном делу предметног Плана, северозападно од комплекса „Ардија“, а према условима Завода за заштиту споменика културе Ниш који су издати током израде ПДР – а Ардија, прописан је неопходан конзерваторски надзор и потребно је спровести истраживачко – рестаураторске радове. У делу предметног Плана, северозападно од Ардије, сасвим је извесно да постоји археолошко налазиште на шта указују изохипсе топографског плана каскадно распоређене и као такве дају слику могућег амфитеатра који се „крије“ под земљом.

На основу Акта (бр.1136/2, 13.09.2018.) о условима чувања, одржавања, коришћења и утврђеним мерама заштите културних добара и добара која уживају претходну заштиту, Завод за заштиту споменика културе Ниш је прецизирао сазнања која имају, а за потребе ПДР комплекса „Ардија“. Археолошко налазиште „Римска грађевина са мозаиком на Коњичком гробљу“ (вила са мозаицима) налази се на к.п. 3500/1 КО Ниш – Црвени Крст и то у њеном западном делу. Међутим, тачан положај у оквиру парцеле није познат. На основу досадашњих археолошких истраживања, извесно је да и ван ове

парцеле и подручја ПДР комплекса „Ардија“ постоје археолошка налазишта. На самом северозападу „Ардије“ и северозападно од „Ардије“ постоји лоцирана кружна форма у облику амфитеатра, као и лоциран положај водоторња са почетком аквадукта на потезу Мали Рибник. Поменуте локације сасвим извесно су део Измена и допуна Плана, па у складу са наведеним ће се и прилагођавати и вршити промена намене и дати предлог за планско решење.

2.1.4. Мреже и капацитети јавне комуналне инфраструктуре

На планском подручју не постоји изведена јавна саобраћајна и комунална инфраструктура.

Саобраћајнице у обухвату Трећих измена и допуна се тренутно користе као некатегорисани атарски путеви, неадекватног су профила и без пратеће инфраструктуре.

Основним Планом подручја градске општине Црвени крст планирана је, односно предвиђена је инфраструктурна мрежа. Подручје обухвата предметног Плана је предвиђено за топлификацију, а на самом северозападу ПДР Ардија, односно на југу предметног обухвата налази се локација за новопланирану топлану. Постоји и планско решење за примарну новопланирану водоводну и канализациону мрежу дуж новопланиране саобраћајнице на северозападу и северу обухвата.

2.3. ОСНОВНА ПРОСТОРНА ОГРАНИЧЕЊА

Подручје Трећих измена и допуна Плана није комунално опремљено, не постоји саобраћајна мрежа. Међутим, подручје је део планираног тзв. Градског прстена и траса које би требало ту да прођу. Под ограничењем за Треће измене и допуне Плана сматра се и сазнање о археолошким локалитетима. Такође, једна врста ограничења може да буде постојећа бензинска станица и њена близина, као и близина планираних кружних токова и фреквенција саобраћаја. У обзир се могу узети и близине Индустријске и радне зоне, као и Пословно – трговински комплекси који се налазе само прекопута Булеvara Никола Тесла и новопланираног булеvara. На самом југу обухвата је подручје посебне намене.

Посебна просторна ограничења су евидентирани археолошки локалитети (Коњичко гробље на простору Пантелејске касарне; Мали Рибник, Велики Рибник, археолошки локалитети у саставу споменика културе Нишка Тврђава), на којима се очекује проналажење археолошких остатака, не могу бити адекватно валоризовани пре завршених истраживачко-рестаураторских радова. Ради њихове адекватне заштите, обавеза је инвеститора да обавести Завод за заштиту споменика културе у Нишу и обезбеди конзерваторски надзор, непосредно пре извођења било каквих земљаних радова на дубини већој од 30cm. У случају да се наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, неопходно је без одлагања прекинути радове и предузети мере да се налаз не уништи, не оштети и да се сачува на месту и положају на коме је откривен.

3. ОСНОВНА КОНЦЕПЦИЈА РАЗВОЈА И ПЛАНСКА РЕШЕЊА

3.1. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ТРЕЋИХ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА

Решења у погледу концепције, претежне намене, уређења, коришћења и заштите простора, базирају се на решењима датим плановима вишег ранга и основним Планом генералне регулације који се мења, новим сазнањима у погледу археолошких локалитета и потреби комплетирања планских решења нових булеvara и кружних токова који су део саобраћајног прстена, на основу којих ће се, на што рационалнији начин, плански уредити предметни обухват.

Циљ израде Измена и допуна Плана је обезбеђивање услова за просторно уређење подручја у складу са наменама површина које су дате кроз новоусвојене планове суседних комплекса, као и у складу са потребама Града Ниша. Циљ израде Измена и допуна Плана је комплетирање Сомборског булеvara и формирање новог кружног тока.

На планском подручју установљени су повољни услови за изградњу и уређење простора, а планска решења биће усмерена ка остварењу следећих циљева:

Општи планирани циљеви:

- Интензивирање и активирање грађевинског земљишта;
- Утврђивање простора за различите намене, према дефинисаним потребама и важећим нормативима;
- Интезивније активирање локација са реалним интересима за улагање;
- Подизање стандарда квалитета становања и пословања;
- 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;
- Утврђивање правила просторног уређења, регулације (саобраћајница и грађевинских линија) и грађења;
- Забрана непланске градње;
- Енергетска одрживост планираних капацитета.

У оквиру различитих области, дефинишу **се конкретнији циљеви и то:**

У области саобраћаја и комуналне инфраструктуре:

- Формирање нове саобраћајне мреже унутар обухваћеног подручја, уз поштовање планираних намена и капацитета уз корекцију тих истих намена у складу са новонасталим приликама, тенденцијама и истраживањима;
- Размишљати на тему пешачког и бициклистичког саобраћаја

Све већи пораст степена моторизације утиче на општу безбедност. У граду је евидентан проблем недостатка простора за проширење и коловоза и тротоара, с тим што дуж појединих улица тротоари и не постоје. Пешачке стазе представљају основне елементе градских саобраћајница. Пошто на постојећој мрежи и дан данас има улица без тротоара потребно је да се у што краћем року изграде пешачке стазе дуж свих саобраћајница.

- Обезбеђење квалитетне и сигурне снабдевености потрошача електричном енергијом;
- Примена нових технолошких решења у области фиксне телефоније, и повећање квалитета услуга у области мобилне телефоније;
- Изградња јавне водоводне мреже дуж свих сагледаних саобраћајница;
- Прикључење свих корисника на канализациону мрежу.

У области пословања:

- Стварање просторних услова за стимулисање развоја постојећих и отварање нових малих, средњих и великих предузећа;
- Унапређење квалитета производа и услуга.

У области становања:

- Подручје предметног Плана, а у оквиру нових предлога за ново планско решење, предвиђа и површине које су намењене становању. Циљ је био да се новим предлозима не искључи у потпуности становање као намена, у предметном Плану, али да заступљеност становања буде у знатној мери умањена. Разлози оваквог предлога се налазе у самој позицији предметне локације која се налази делом, као део великог саобраћајног чвора и укрштања два булевара, као и већ настањених пословно – трговинских комплекса и индустрије прекопута поменутих булевара. Разлози да заступљеност становања буде у знатној мери умањена леже и у близини постојеће бензинске пумпе, даље због непосредног контакта са стамбеним комплексом „Ардија“ и самим тим потребом овог комплекса за спортским садржајима, већим зеленим површинама и сл. а и могућа археолошка налазишта могу дати овом подручју сасвим посебну улогу.

У области развоја спорта и физичке културе су:

- стварање услова за организациони обухват становништва оба пола и свих старосних група спортско-рекреационим активностима;
- проширење понуде спортских садржаја и стварање услова за врхунске спортске резултате нишких клубова;
- промовисање и развијање школског и универзитетског спорта;
- промоција и популаризација спорта на сеоском подручју кроз организацију различитих такмичења;
- подршка клубовима и појединцима који својим резултатима доприносе промоцији града;
- креирање спортског брэнда града.

У области заштите природе и животне средине:

- Заштита земљишта од непланске изградње и нерационалног коришћења;

- Заштита ваздуха правилним избором намена, озелењавањем и применом техничких мера;
- Очување животне средине кроз неговање постојећих и формирање нових зелених површина;

3.2. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА

У обухвату Трећих измена и допуна Плана биће дефинисане претежне намене простора засноване на поштовању постојећег начина коришћења простора, у складу са планом вишег реда, али и у складу са новим планским решењима која су донета у окружењу предметне локације.

У обухвату Трећих измена и допуна Плана, предвиђају се следеће претежне намене:

- 1. Саобраћајне површине**
 - Саобраћајнице и паркинзи
- 2. Пословне и радне зоне**
 - Пословно – трговински комплекс
- 3. Становање**
 - Становање средњих густина у градском подручју
- 4. Зелене и слободне површине**
 - Парковско зеленило
 - Заштитно зеленило
 - Зеленило у археолошким и споменичким комплексима (археолошко налазиште)
- 5. Спорт и физичка култура**
 - Спортски терен
 - Пословни центар уз спортски објект (као објект комерцијално – услужних делатности у функцији основне намене)

3.2.2. Површине јавне намене

Регулација саобраћајница

Трећим изменама и допунама Плана преиспитаће се све планиране јавне саобраћајнице у обухвату, које су дате Планом генералне регулације – Прва фаза, и Генералним планом, односно преиспитаће се саобраћај који је потребан за обезбеђивање приступа до сваке грађевинске парцеле/ комплекса, уз омогућавање ефикасног и безбедног одвијања саобраћаја, и спровођења адекватне имовинске припреме.

Јавна комунална инфраструктура

У оквиру саобраћајних површина биће планирана адекватна јавна комунална инфраструктура, за адекватно комунално опремање постојећих и будућих грађевинских комплекса.

Зелене и слободне површине

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.

Уређење простора предметног Плана, у области зелених и слободних површина, оствариће се кроз **парковско зеленило – А.4.2. (парковска површина и као зеленила у археолошким и споменичким комплексима)** као и кроз **појас заштитног зеленила – А.4.4.** које је лоцирано на самом југу обухвата, а према подручју посебне намене.

Уређење зелених и слободних површина предметног Плана биће условљено предложеном наменом простора, саобраћајним решењем, саобраћајницама булеварског типа, археолошким налазиштем, положајем подземних инсталација, противпожарним захтевима и сл.

Планирају се и потези линеарног зеленила у виду дрвореда дуж уличних коридора које прате травњаци. Поставка дрвореда мора бити прилагођена садржајима попречних профила улица (једнострано или двострано дрвореди).

Заштита простора на подручју ГУП-а Ниша и очување и унапређивање квалитета животне средине у великој мери зависе од организације, уређења и степена заступљености зелених површина. Зелене површине Ниша састоје се од парковских површина, зеленила унутар стамбених блокова и индивидуалних парцела, зеленила у оквиру комплекса друштвених функција, здравствено рехабилитационих центара, спорта и рекреације, затим заштитног зеленила, шума и пољопривредних површина.

Зеленило је заступљено у виду а) парковских површина, б) парк шума, ц) заштитног зеленила, д) зеленила у насељима (блоковско зеленило), е) зеленила у радним организацијама, ф) зеленила у археолошким и споменичким комплексима и г) зеленила у оквиру осталих намена.

Заштитни појасеви зеленила су паркови (шума- паркови, луго, хидро-паркови, излетишта и др.), који истовремено испуњавају функцију заштитних засада и служе као места намењена краткотрајном одмору становника. Њихова површина се обично одређује у зависности од броја становника 150-200 м² по становнику.

У оквиру заштитног зеленила се планирају платои за одмор са видиковцима, а њихова површина не би требало да буде већа од 100 м². Препорука је да ти планирани платои за одмор буду дефинисани кроз 10% отворених простора, 20% затворених и 70% полуотворених. На платоима за одмор пожељно је лоцирање мањих водених површина (чесме и фонтане).

Спорт и физичка култура

Простор намењен спорту и рекреацији планира се у мери у којој ће пружити повољне услове за бављење становништва спортом и рекреацијом. Објекти и пратећи садржаји лоцираће се тако да омогућавају реализацију спортских активности близу месту становања. Планирани су спортски терени, или спортски терени са пратећим

садржајима, па ће се тако планирана намена у области спорта и физичке културе осварити кроз намену **спортски терен – А.1.5.3.**, али и кроз намену **Б.3.4. Пословни центар уз спортски објекат** (као јавна својина).

У области спорта и физичке културе концепт развоја је:

- изградња спортских терена у насељима којима су потребна;
- реконструкција и модернизација постојећих и изградња нових спортских објеката за потребе врхунског спорта и масовне рекреације
- изградња фискултурних сала у школама којима недостају;
- очување и унапређење мини-спортских терена у оквиру блокова насеља.

У зонама становања слободне површине треба употпунити новим спортским садржајима и мобилијаром.

3.2.3. Остале намене

Пословне и радне зоне

Пословна и радна зона је предвиђена у северозападном делу обухвата Плана због саобраћајног положаја. На северу, односно северозападу подручја планиране намене је саобраћајница булеварског ранга и два саобраћајна кружна тока од којих на један излази Сомборски булевар, а на други Булевар Николе Тесле. Предметна локација је омеђена булеварима и као таква је погодна за пословне просторе, а како је Генералним планом предвиђен „пословно – трговински комплекс“ и делом „становање великих густина у градском подручју“, сматрало се, узимајући у обзир све чињенице, да је намена површине - „**пословно – трговински комплекс**“ (**Б.3.3**) оптимално решење.

Ова пословно – радна зона предвиђа пословање (трговина, угоститељство, занатство, рекреација, административне и комерцијалне услуге) као и могућност изложбено – сајамског простора.

Становање средњих густина у градском подручју

Генералним урбанистички планом је на подручју предметног плана предвиђено и Становање средњих густина у градском подручју, па је новим предлогом тј. Планским изменама и допунама Становање средњих густина у градском подручју такође сагледано. Предлог положаја локације за дату намену ће бити представљен кроз графички прилог Планираних намена површина и детаљније образложен кроз основне урбанистичке параметре, правила грађења и кроз даљу разраду.

3.3. ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

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

3.3.1. Пословне и радне зоне

Б.3.3./ Пословно - трговински комплекс

- **Основна намена:** Могу се градити објекти за пословне и комерцијалне делатности. Планиране делатности су у домену пружања услуга трговина на велико и мало, угоститељство, складиштење, стоваришта, хипермаркети, сајмови, финансијско посредовање, осигурање и сличне услужне делатности, али свакако привредна предузећа која не представљају значајну сметњу за околину.
- **Допунска намена:** простор за изложбено - сајамске манифестације, угоститељски објекти, као и објекта за смештај туриста, али свакако објекти пословно – комерцијалне намене који не представљају значајну сметњу за околину. Могу се градити хортикултурни објекти, као и објекти намењени спорту и рекреацији, а могу се предвидети и зелене површине и инфраструктурни објекти.
- **Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле/комплекса:** до 70% за пословно-трговинске комплексе
- **Највећи дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле/комплекса:** до 2,1
- **Минимална површина комплекса:** 1ha
- **Паркирање и гаражирање:** паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле/комплекса; број паркинг места за пословање - 1 п.м. на 70m² корисног простора, за трговину на мало - 1 п.м. на 100m² корисног простора, за складиштење 1 п.м. на 200m² корисног простора, за угоститељски објекат – 1 п.м. на користан простор за 8 столица.

3.3.2. Становање

Б.1.2. Становање средњих густина у градском подручју

Врста и намена објеката који се могу градити и врста и намена објеката чија је изградња забрањена

Основна намена - доминантна: становање, пословање

Могућа је изградња објеката у функцији социјалног становања.

Допунска - могућа намена: Могућа је изградња пословних и комерцијалних зграда, малопродајних и угоститељских објеката, као и објеката за смештај туриста, осталих објеката пословно – комерцијалне намене који не представљају значајну сметњу за околину. Могу се градити објекти управе, верски објекти, објекти за културу, спорт, школство, здравствену и социјалну заштиту. Могу се градити хортикултурни објекти, као и објекти намењени спорту и рекреацији, а могу се предвидети и зелене површине.

Забрањено је градити: производне објекте и складишта, као и делатности које имају негативних утицаја на животну средину.

Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле/комплекса: до 60% (за социјално становање до 70%)

Паркирање и гаражирање: паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места - 1 паркинг место за сваки стан и 1 паркинг место на 70m² корисне површине пословног простора.

3.3.3. Капацитети јавне инфраструктуре

У оквиру регулационог појаса планирана је изградња саобраћајница, као и мреже и објекти инфраструктуре.

За детаљну разраду планских решења, након раног јавног увида биће прибављени услови надлежних предузећа и власника предметних инсталација, који ће омогућити потребне податке за даљу израду Трећих измена и допуна Плана.

3.3.4. Спорт и физичка култура

A.1.5.3 Спортски терен

B.3.5. Пословни центар уз спортски објект

Основна намена - доминантна: спорт и рекреација – спортско, рекреативни терени на отвореном са пратећим урбаним мобилијаром. Површине за рекреацију и површине за зеленило што подразумева спортско – рекреативне и зелене просторе намењене за одвијање спортско рекреативних активности и систем урбаног зеленила.

Допунска - могућа намена: могу се планирати и објекти комерцијално – услужних делатности, у функцији основне намене, трговина, угоститељство, здравство, као и инфраструктура која је у функцији снабдевања и опремања подручја.

Забрањено је градити: стамбене објекте, објекте за производне делатности и складишта, као и делатности које имају негативних утицаја на животну средину.

Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле/комплекса: до 40% за спортске терене – платое на отвореном и до 5% за објекте (не рачунајући терене).

Паркирање и гаражирање: паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места – 1 ПМ на 10 гледалаца и 1 ПМ за аутобусе на 100 гледалаца

3.3.5. Зелене и слободне површине

Зелене и слободне површине заступљене су у виду:

- а) парковских површина,
- б) парк - шума,
- ц) заштитног зеленила,
- д) зеленила у насељима (блоковско зеленило),
- е) зеленила у радним организацијама,
- ф) зеленила у археолошким и споменичким комплексима и
- г) зеленила у оквиру осталих намена.

Зелене и слободне површине заступљене у предметном Плану су:

A.4.2. Парковско зеленило (паркови и рекреативне површине)

Парковско зеленило у оквиру археолошког комплекса

А.4.4. Заштитно зеленило

Основна намена - доминантна: заштитно зеленило, паркови, рекреација. То су зелени простори и коридори намењени за одвијање спортско рекреативних активности и систем урбаног зеленила. У оквиру парковског зеленила, као и заштитног зеленила, могу се планирати и платои за одмор са видиковцима, као и објекти у функцији основне намене, а њихова површина не би требало да буде већа од 100 m². Препорука је да ти планирани платои за одмор буду дефинисани кроз 10% отворених простора, 20% затворених и 70% полуотворених. На платоима за одмор пожељно је лоцирање мањих водених површина (чесме и фонтане).

Посебна област ове намене је **парковско зеленило у оквиру археолошког налазишта** која ће бити детаљније разрађена кроз евентуалну даљу разраду Плана.

Третман непокретних културних добара засниваће се на одредбама Закона о културним добрима ("Службени гласник РС" број 71/94), прописаних мера и услова чувања, коришћења и одржавања из Акта о утврђивању непокретног културног добра, одредбама овог Плана и условима надлежног Завода за заштиту споменика културе.

Допунска - могућа намена: трговина, угоститељство, посебни зелени комплекси (ботаничка башта, арборетум и слично), инфраструктурни објекти

Забрањено је градити: све осим основне намене и објеката који спадају у област допунске намене, а и у функцији су основне намене.

Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле/комплекса: до 5% (површина под објектом максимално 100m²)

Паркирање и гаражирање: паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места – 15 ПМ на 1000m² површине комплекса.

3.4.ПРОЦЕНА ПЛАНИРАНЕ БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ

Процењена бруто развијена грађевинска површина за максималну искоришћеност простора према планираним коефицијентима износи 11,35ha.

Табела 1: Процењена бруто развијена грађевинска површина

Претежна намена површина	Прелиминарна грађ. површина подручја (ha)	Макс. проценат заузетости	Макс. индекс изграђеност и	БРГП (ha)
Пословне и радне зоне • Пословно - трговински комплекс	2,70	до 70%	до 2,10	5,67
Становање • Становање средњих густина у градском	1.20	до 60% и (до 70% за социјално	до 3,20	3,84

подручју		становање)		
<u>Спорт и рекреација</u> • Спортски терен • Пословни центар уз спортски објекат	0,87	до 40% за отворене терене и до 5% за објекте (не рачунајући терене).	до 2,10	1,83
<u>Зелене и слободне површине</u> • Парковско зеленило • Заштитно зеленило	1,07	до 1% за објекте	до 0,01	0,01
<u>Зелене и слободне површине</u> • Парковско зеленило АН (археолошко налазиште)	3.21	/	/	/
Укупно	9,05	-	-	11,35

3.5. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Планским решењима биће утврђено коришћење, уређење и заштита простора у циљу остваривања континуитета развоја на сагледаном делу територије општине Црвени Крст, и уз поштовање постојећег стања коришћења простора. Предложена планска решења биће у функцији спровођења смерница и циљева развоја утврђених ГУП-ом Ниша 2010-2025.

Очекује се да планирана решења адекватно одговоре на актуелну проблематику развоја обухваћеног простора, подстакну и интензивирају његово даље уређење и изградњу.

Б. ГРАФИЧКИ ДЕО