



ГРАД НИШ – СКУПШТИНА ГРАДА

ЈП ЗАВОД
ЗА УРБАНИЗАМ
НИШ



**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗОНЕ МЕШОВИТЕ НАМЕНЕ, НА ПОДРУЧЈУ
ИЗМЕЂУ УЛИЦА МОКРАЊЧЕВЕ, ЗЕТСКЕ И
СРЦ ЧАИР**

- РАНИ ЈАВНИ УВИД -

Ниш, 2022. године



**ГРАД НИШ
СКУПШТИНА ГРАДА**

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗОНЕ МЕШОВИТЕ НАМЕНЕ, НА ПОДРУЧЈУ ИЗМЕЂУ УЛИЦА
МОКРАЊЧЕВЕ, ЗЕТСКЕ И СРЦ ЧАИР**

- РАНИ ЈАВНИ УВИД -

**НАРУЧИЛАЦ ПЛАНА
ГРАД НИШ**

**ФИНАНСИЈЕР ПЛАНА
ТЕСЛА ПАРК ДОО НИШ**

**НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА
ГРАД НИШ, ГРАДСКА УПРАВА ЗА ГРАЂЕВИНАРСТВО**

ОБРАЂИВАЧИ ПЛАНА



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ



ТЕКИНГ ДОО НИШ

Одговорни урбанисти
Тамара Јовановић, дипл.инж.арх.
лиценца број 200 1282 11

в.д. Директора,

Славиша Кондић, дипл.инж.арх.
лиценца број 221 А232 21

Иван Грмуша, дипл.инж.грађ.
ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИ

Ниш, 2022. године

НА ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗОНЕ МЕШОВИТЕ НАМЕНЕ, НА ПОДРУЧЈУ ИЗМЕЂУ УЛИЦА МОКРАЊЧЕВЕ, ЗЕТСКЕ И СРЦ ЧАИР, УЧЕСТВОВАЛИ СУ:

НАРУЧИЛАЦ:

ГРАД НИШ

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ:

ГРАД НИШ, ГРАДСКА УПРАВА ЗА ГРАЂЕВИНАРСТВО

ОБРАЂИВАЧИ:

ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

ТЕКИНГ ДОО НИШ

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТИ:

Тамара Јовановић, дипл.инж.арх, лиценца бр. 200128211

Славиша Кондић, дипл.инж.арх, лиценца бр. 221А23221

в.д. Д и р е к т о р а,

Иван Грмуша, дипл.инж.грађ.
ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

С а д р ж а ј

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Решење о регистрацији предузећа
- Лиценца одговорног урбанисте
- Изјава одговорног урбанисте

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОДНЕ НАПОМЕНЕ.....	1
----------------------	---

1. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

1.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА	
1.1.1. Правни основ	2
1.1.2. Плански основ	2
1.2. ОБУХВАТ И ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА.....	2
1.3. ОБАВЕЗЕ, УСЛОВИ И СМЕРНИЦЕ ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА	
1.3.1. Треће измене и допуне ГУП - а Ниша 2010-2025, Генерални урбанистички план Ниша 2010-2025.....	3
1.3.2. ПГР подручја Градске општине Палилула – друга фаза	10
1.3.3. Прве измене и допуне ПГР подручја ГО Медијана	11

2. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ, НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА

2.1. ЛОКАЦИЈА	12
2.2. ПОСТОЈЕЋИ НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА	12
2.3. САОБРАЋАЈНА МРЕЖА	13
2.4. ОСНОВНА ПРОСТОРНА ОГРАНИЧЕЊА	14

3. ОСНОВНА КОНЦЕПЦИЈА РАЗВОЈА И ПЛАНСКА РЕШЕЊА

3.1. ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА	15
3.2. КОНЦЕПЦИЈА РАЗВОЈА, ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА И УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ	15
3.2.1. Претежне намене уз могућност јавног коришћења	16
3.2.2. Површине јавне намене	19
3.2.3. Енергетска одрживост насеља и заштита простора	20
3.2.4. Једновременост реализације планираних садржаја	21
3.5. ПРОЦЕНА ПЛАНИРАНЕ БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ.....	21
3.5. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА	21

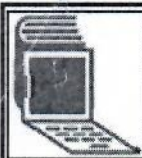
ГРАФИЧКИ ДЕО

1 Обухват Плана.....	Р 1:1 000
2 Постојеће стање коришћења простора.....	Р 1:1 000
3 Планирана намена површина	Р 1:1 000

ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Одлука о изради Плана са Одлуком о неприступању изради стратешке процене утицаја Плана на животну средину
- Образложење Плана

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА



8000066336534

**ИЗВОД О
РЕГИСТРАЦИЈИ
ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА**Република Србија
Агенција за привредне регистре**ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК**

Матични / Регистарски број

07261063

СТАТУС

Статус привредног субјекта

Активан

ПРАВНА ФОРМА

Правна форма

Јавно предузеће

ПОСЛОВНО ИМЕ

Пословно име

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

Скраћено пословно име

ЈП 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

200-3063670101002-08
840-0000000348743-44
105-0000000000484-32
105-0000000008161-87
325-9500800000616-44
105-0161200002713-08

Подаци о статусу / оснивачком акту

Датум важећег статута

Датум важећег оснивачког акта

23. мај 2013

Законски (статутарни) заступници

Физичка лица

1. Име Презиме
ЈМБГ
Функција
Ограничење
супотписом

Надзорни одбор

Председник надзорног одбора

Име Презиме
ЈМБГ

Чланови надзорног одбора

1. Име Презиме
ЈМБГ
2. Име Презиме
ЈМБГ

Чланови / Сувласници

Подаци о члану

Пословно име

Регистарски /
Матични број

Подаци о капиталу

Новчани

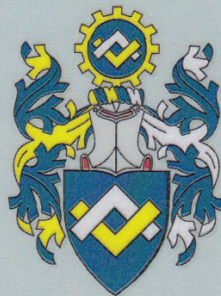
износ	датум
Уписан: 100,00 RSD	
износ	датум
Уписан: 100.000,00 RSD	
износ	датум
Уплаћен: 100,00 RSD	1. јул 2013
износ	датум
Уплаћен: 100.000,00 RSD	24. фебруар 2015
<div> <div>износ(%)</div> <div>Удео</div> <div>100,00000000000000</div> </div>	

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, Миладин Маглов





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

Тамара Р. Јовановић

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 0708977756017

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 1282 11



У Београду,
1. септембра 2011. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Проф. др Драгослав Шумарац
дипл. грађ. инж.



Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ

Број: 154-01-00769/2021-07

Датум: 19.7.2021. године

Београд, Немањина 22-26

Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, са седиштем у Београду, Немањина 22-26, решавајући по пријави за полагање стручног испита и издавање лиценце за обављање стручних послова урбанистичког планирања за стручну област архитектура, ужу стручну област урбанизам, коју је поднео Славиша М. Кондић, из Ниша, ул. Нова железничка колонија бр. 10/12, на основу члана 162. ст. 1. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС, 98/13 - УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/2019, 37/2019 - др. закон и 9/2020, у даљем тексту: Закон), члана 136. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС”, број 18/16 и 95/18 - Аутентично тумачење) и Правилника о полагању стручног испита у области просторног и урбанистичког планирања, израде техничке документације, грађења и енергетске ефикасности, као и лиценцама за просторног планера, урбанисту, архитекту урбанисту, инжењера, архитекту, пејзажног архитекту и извођача и регистрима лиценцираних лица („Службени гласник РС”, бр. 2/2021, у даљем тексту: Правилник), а на предлог Комисије за полагање стручног испита и издавање лиценци за просторног планера, урбанисту, архитекту урбанисту, инжењера, архитекту, пејзажног архитекту и извођача радова, доноси

РЕШЕЊЕ

I УТВРЂУЈЕ СЕ да је Славиша М. Кондић, ЈМБГ 1801978730015, дипломирани инжењер архитектуре из Ниша, ул. Нова железничка колонија бр. 10/12, положио стручни испит за стручну област архитектура, ужу стручну област урбанизам, за обављање стручних послова урбанистичког планирања.

II ИЗДАЈЕ СЕ лицу именованом у ставу I диспозитива лиценца за архитекту урбанисту за обављање стручних послова урбанистичког планирања из стручне области архитектура, уже стручне области урбанизам, (ознака лиценце: УП 02), број: 221A23221, чиме стиче професионални назив лиценцирани архитекта урбаниста.

Образложење

Чланом 162. став 1. Закона, прописано је да лицу које је положило одговарајући стручни испит у складу са чланом 161. Закона, на предлог Комисије из члана 161. став 4. Закона, министар надлежан за послове планирања и изградње решењем издаје лиценцу за просторног планера, урбанисту, архитекту урбанисту, инжењера, архитекту,

пејзажног архитекту и извођача радова, на основу којег се по службеној дужности врши упис у регистар лиценцираних инжењера, архитеката и просторних планера, регистар лиценцираних извођача и евиденцију страних лица која обављају стручне послове.

Решењем Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, број 119-01-899/20-07 од 08.10.2020. године, донетим у складу са чланом 161. став 4. Закона, образована је Комисија за полагање стручног испита и издавање лиценци за просторног планера, урбанисту, архитекту урбанисту, инжењера, архитекту, пејзажног архитекту и извођача радова (у даљем тексту: Комисија).

Славиша М. Кондић из Ниша, ул. Нова железничка колонија бр. 10/12, дана 02.12.2020. године, поднео је пријаву за полагање стручног испита и издавање лиценце за обављање стручних послова урбанистичког планирања за стручну област архитектура, ужу стручну област урбанизам.

Чланом 7. Правилника прописани су општи услови за полагање стручног испита, док је чланом 10. Правилника прописана садржина пријаве за полагање стручног испита, као и документација која се уз пријаву прилаже.

Комисија за полагање стручног испита и издавање лиценци за стручну област архитектура, ужу стручну област урбанизам, за лиценцираног урбанисту и лиценцираног архитекту урбанисту, је увидом у пријаву и све прилоге утврдила да је подносилац пријаве, приложио следеће: очитану личну карту, копију дипломе о стеченом високом образовању на Грађевинско-архитектонском факултету у Нишу, Универзитета у Нишу, на архитектонском одсеку, број: 663 од 01.10.2004. године; доказ о радном искуству – потврду послодавца: Друштво за производњу и промет на велико и мало „Текинг“ д.о.о. из Ниша од 27.11.2020. године, доказ о стручним резултатима - на прописаном обрасцу личну референц листу, чиме је констатовала да је кандидат приложио сву документацију прописану правилником и да су испуњени услови за полагање стручног испита.

Дана 08.04.2021. године, именовани је положио стручни испит за стручну област архитектура, ужу стручну област урбанизам, за обављање стручних послова урбанистичког планирања, чиме је комисија констатовала да су испуњени услови за издавање лиценце и предложила доношење решења.

Чланом 38. Закона о планирању и изградњи, између осталог прописано је да стручне послове руковођења и израде урбанистичких планова у својству одговорног урбанисте може да обавља лиценцирани урбаниста, односно лице са професионалним називом лиценцирани архитекта урбаниста које је уписано у регистар лиценцираних инжењера, архитеката и просторних планера у складу са законом и прописом којим се уређује полагање стручног испита, издавање лиценце и упис у регистар. Лиценцирани архитекта урбаниста може бити лице са стеченим високим образовањем из стручне области архитектура, односно уже стручне области урбанизам обима од најмање 300 ЕСПБ или еквивалентног нивоа утврђеног другим посебним прописима, положеним стручним испитом из уже стручне области урбанизма, одговарајућим стручним искуством у трајању од најмање три године и стручним резултатима (референце) из уже стручне области урбанизма. Право коришћења професионалног назива лиценцирани архитекта урбаниста има лице које испуњава услове из става 3. овог члана, односно лице коме је издата лиценца за одговорног урбанисту за руковођење изградом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката у складу са прописима који су важили до ступања на снагу закона и које је уписано у регистар лиценцираних

инжењера, архитеката и просторних планера у складу са законом и прописима донетим на основу закона.

Лиценцирани архитекта урбаниста обавља стручне послове урбанистичког планирања у складу са Законом и правилником којим се ближе прописују стручни послови просторног и урбанистичког планирања, израде техничке документације, грађења и енергетске ефикасности које обављају лиценцирана лица.

На основу свега наведеног, утврђено је да су испуњени сви услови прописани законом, те је сходно члану 136. Закона о општем управном поступку, одлучено као у диспозитиву овог решења.

ПОУКА О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ: Против овог решења може се изјавити жалба Влади у року од 5 (пет) дана од дана његовог уручења.



МИНИСТАР


Томислав Момировић

На основу члана 38. став 5. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др. закон, 9/20 и 52/21), и члана 27 Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/19)

ИЗЈАВЉУЈЕМ

Да је елаборат за рани јавни увид у **План детаљне регулације зоне мешовите намене, на подручју између улица Мокрањчеве, Зетске и СРЦ Чаир** усклађен са Законом и прописима донетим на основу Закона.

Одговорни урбанисти:



Тамара Јовановић, дипл.инж.арх.
(лиценца бр. 200 1282 11)

Славиша Кондић, дипл.инж.арх.
(лиценца бр. 221 A232 21)

в.д. Директора, ЈП Завод за урбанизам Ниш

Иван Грмуша, дипл.инж.грађ.

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗОНЕ МЕШОВИТЕ НАМЕНЕ, НА ПОДРУЧЈУ ИЗМЕЂУ УЛИЦА МОКРАЊЧЕВЕ, ЗЕТСКЕ И СРЦ ЧАИР

- РАНИ ЈАВНИ УВИД -

УВОДНЕ НАПОМЕНЕ

План детаљне регулације зоне мешовите намене, на подручју између ул. Мокрањчеве, Зетске и СРЦ Чаир, у даљем тексту: План, израђује се по основу Одлуке о изради ПДР зоне мешовите намене на подручју између ул. Мокрањчеве, Зетске и СРЦ Чаир, коју је донела скупштина града Ниша на седници одржаној 17.05.2022.год. („Службени лист града Ниша бр. 49/22).

Елаборат за рани јавни увид ради се на основу одредби члана 45а. Закона о планирању и изградњи (“Сл. гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10 -одл. УС, 24/11, 121/12, 42/13 - одл. УС РС, 50/13 -одл. УС РС, 98/13 - одл. УС РС, 132/14,145/14, 83/18, 31/19, 37/19- др. Закон, 09/20 и 52/21) и члана 36. и 37. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања (“Сл. гласник РС”, бр. 32/19).

У складу са Законом, спровођење раног јавног увида има за циљ упознавање стручне и заинтересоване јавности са општим циљевима израде Плана.

Планом је обухваћена зона мешовите намене која је планирана Трећим изменама и допунама Генералног урбанистичког плана Ниша („Службени лист града Ниша“ бр. 129/2021), а која се разрађује Другим изменама и допунама Плана генералне регулације подручја Градске општине Палилула - друга фаза, парцијалне измене (Одлука о изради „Службени лист града Ниша“ бр. 108/2020).

Подручје Плана обухвата катастарске парцеле на територији КО Ниш „Ђеле Кула“. Коначан обухват Плана детаљне регулације биће дефинисан утврђивањем нацрта Плана детаљне регулације.

За потребе израде Плана, извршена је анализа критеријума за одређивање могућих карактеристика значајних утицаја Плана на животну средину, на основу које је Градска управа за грађевинарство донела Одлуку о приступању изради стратешке процене утицаја Плана на животну средину (“Сл.лист града Ниша”, бр. 49/22), која је саставни део одлуке о изради Плана.

1. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

1.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

1.1.1. Правни основ

Правни основ за израду Плана детаљне регулације зоне мешовите намене на подручју између ул. Мокрањчеве, Зетске и СРЦ Чаир, чине следећи документи:

- Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, број 72/09, 81/09 -исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20 и 52/21),
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл.гласник РС", бр. 32/19),
- Правилник о класификацији намене земљишта и планских симбола у документима просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, бр. 123/20),
- Одлука о изради Плана детаљне регулације зоне мешовите намене на подручју између ул. Мокрањчеве, Зетске и СРЦ Чаир („Службени лист града Ниша бр. 49/22),
- Одлука о приступању изради стратешке процене утицаја Плана детаљне регулације зоне мешовите намене на подручју између ул. Мокрањчеве, Зетске и СРЦ Чаир. („Службени лист града Ниша бр. 49/22)

1.1.2. Плански основ

Плански основ за израду ПДР-а чини следећи документи:

- Треће измене и допуне ГУП – а Ниша 2010-2025., Генерални урбанистички план Ниша 2010-2025., ("Службени лист Града Ниша", бр. 43/11, 136/16, 26/18 и 129/2021),
- План генералне регулације подручја Градске општине Палилула – друга фаза („Службени лист града Ниша“ бр. 73/2013 и 118/2018),
- у делу који се односи на границе дела саобраћајнице јужни булевар - Прве измене и допуне Плана генералне регулације подручја градске општине Медијана („Службени лист Града Ниша“ бр. 105/2015, 26/2018, 35/2021 и 129/2021).

План чија је израда у току, а обухвата подручје Плана:

- Друге измене и допуне Плана генералне регулације подручја Градске општине Палилула – друга фаза, парцијалне измене (одлука о изради „Службени лист града Ниша“ 108/2020).

Нацрт овог Плана биће утврђен након утврђивања нацрта Других измена и допуна Плана генералне регулације подручја Градске општине Палилула – друга фаза, парцијалне измене.

1.2. ОБУХВАТ И ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА

Прелиминарном границом Плана обухваћен је део територије Градских општина Палилуле и Медијане, као и део насеља Апеловац. Са северне стране, налази се пословно – производни – трговински комплекс, у чијем је залеђу саобраћајница Душана Поповића, као и паралелни пружни правац који представља обод северног планског обухвата. Нешто северније у ваздушној линији од око 500 метара, простире се СРЦ Чаир.

Са западне стране граница Плана ограничена је Палилулском улицом, која се пружа доњим ободом блока породичног насеља, неправилно формиране типологије. Западна граница плана, простире се ка југу, изразито неправилном конфигурацијом терена, који се састоји од појаса стрмих шкарпи, великих каскада, висинске разлике и до 18 метара. Појас стрмих падина,

изражене денivelације, простире се целокупном јужном и делом источне границе плана.

У јужном делу обухвата, анализирано подручје граничи се са породичним стамбеним објектима који су постављени као слободностојећи и објекти у низу, а простиру се у правцу запад исток, односно у правцу Мокрањчеве улице, која уједно представља залеђе јужне границе планског обухвата.

У делу где се Мокрањчева улица рачва ка источној страни, ка Зетској улици, налазе се вишепородични стамбени објекти у низу, који се налазе на најјужнијој тачки планског обухвата.

Источна граница плана дефинисана је блоком вишепородичног стамбеног насеља и Зетском улицом која се простире у правцу север југ.

Предметни простор се налази већим делом у периферној зони у јужном делу градске целине, већим делом у општини Палилула и малом делу у општини Медијана.

Све катастарске парцеле обухваћене планом припадају КО Ниш „Ђеле Кула“:

Целе парцеле:

7400, 7401/1, 7401/2, 7399/2, 7399/3, 7399/4, 7399/5, 7399/6, 7399/8, 7399/9, 7399/12, 7399/12, 7399/13, 7399/14, 7399/15, 7399/16, 7399/17, 7399/18, 7399/19, 7399/20, 7399/21, 7399/22, 7399/23, 7399/24, 7399/25, 7399/27, 7396, 7397, 7398, 7455.

Површина обухвата плана износи око 15,52 ха. Коначна граница плана биће утврђена изразом нацрта Плана.

У случају неслагања наведених бројева парцела и граница катастарских парцела, у оквиру граница плана, меродаван је графички прилог 02/Катастарска подлога са границом обухвата.

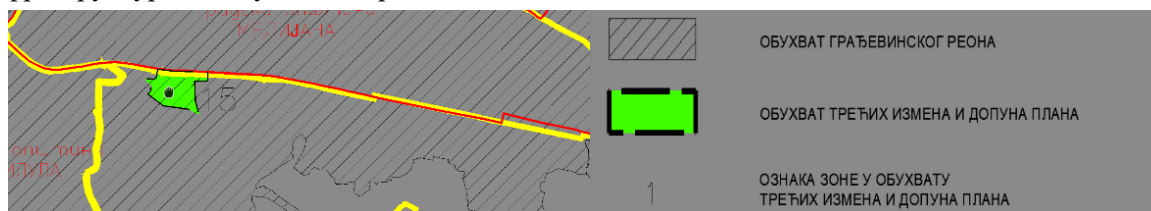
1.3. ОБАВЕЗЕ, УСЛОВИ И СМЕРНИЦЕ ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА

1.3.1. Треће измене и допуне ГУП - а Ниша 2010-2025., Генерални урбанистички план Ниша 2010-2025., ("Службени лист Града Ниша", бр. 43/11, 136/16, 26/18 и 129/2021),

Трећим изменама и допунама Плана обухваћено је 15 зона на подручју 4 градске општине: ГО Медијана, ГО Црвени Крст, ГО Пантелеј и ГО Палилула (приказ у Табели 1), анализирано подручје налази се у оквиру зоне бр.15.

Према важећим Трећим Изменама и допунама Генералног урбанистичког плана планирану намену у оквиру предвиђених граница чине површине намењене становању и пословању као основној намени (претежној), компатибилне површине и објекти јавне намене, угоститељство, услуге и сервиси, занатство, инфраструктура, док су као обавезне предвиђене површине и објекти јавне намене и уређени зелени и спортско-рекреативни простори.

Основни циљеви и задаци у области становања подразумевају: одржавање и унапређивање квалитета и разноврсности 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.



Слика бр.1. Приказ зоне бр.15 из Основног плана у обухвату Трећих измена и допуна Плана на Карти 1.2. Извод из Генералног урбанистичког плана Ниша 2010-2025 ("Службени лист града Ниша" бр. 43/11, 136/16 и 26/18).

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

градска општина	ознака зоне	површина (ha)	%
ГО Медијана	укупно	12.7	8%
	1	9.3	
	2	0.9	
	3	2.2	
	4	0.2	
ГО Црвени Крст	укупно	27.9	17%
	5	16.3	
	6	6.8	
	7	4.7	
ГО Пантелеј	укупно	52.2	31%
	8	17.0	
	9	0.1	
	10	0.2	
	11	35.0	
ГО Палилула	укупно	75.8	45%
	12	31.9	
	13	3.9	
	14	17.4	
	15	22.7	
Треће измене и допуне Плана		168.5	100%
укупно			

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

Становање

У области становања концепт развоја је: обезбеђење већег броја локација за становање, прилагођених потребама становника, за различиту врсту изградње (тржишни услови, социјално становање); коришћење земљишта у корисништву Војске Србије за нову стамбену изградњу; повећање стамбене површине по становнику; модернизација инфраструктуре и комуналне опремљености на оним просторима који су угрожени већом густином становања; побољшање инфраструктурне опремљености станова.

ГУП-ом ће постојеће и нове стамбене зоне бити сагледане и дефинисане у оквиру следеће структуре:

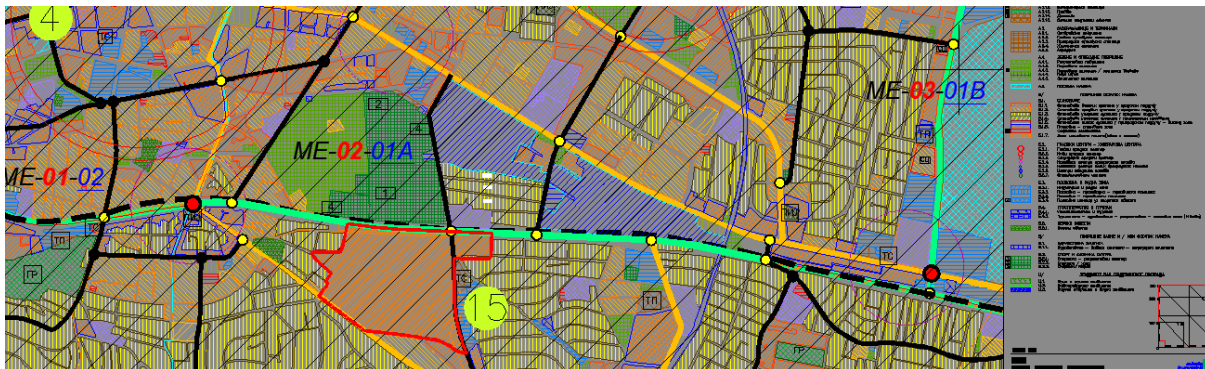
- Становање средњих густина у градском подручју
- Пословно - стамбена зона
- Зона мешовите намене

Зона мешовите намене обухвата претежно стамбене и пословне зоне у којима ће се потенцијално градити високи објекти, зоне јавне намене и друге компатибилне намене.

Прелиминарни обухват зона мешовите намене приказан је на Карти 2.1. Б-05 План намене простора. Тачан обухват зона мешовите намене утврђује се планом генералне, односно детаљне регулације, сагледавањем капацитета саобраћајне, комуналне и друге инфраструктуре, капацитета потребних зелених површина, површина и објеката јавне намене и других компатибилних намена.



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



Слика бр.2. Прелиминарни обухват зоне бр.15,мешовите намене приказан је на Карти 2.1. Б-05 План намене простора.

Површине осталих намена

Површине осталих намена представљају сво оно земљиште у оквиру грађевинског подручја, које није планирано за јавне намене. То су простори намењени за: становање, центре, услуге, снабдевање, угоститељство и туризам, производне делатности, верске објекте, зелене и слободне површине

Зона мешовите намене, у оквиру категорије Б1. Становање, обухвата претежно стамбене и пословне зоне (остале намене) на површини од око 137 ha, у којима ће се даљом урбанистичком разрадом утврдити и зоне (површине) јавне намене.

Правила грађења по наменама простора

Правила грађења су усмеравајућег карактера, представљају опште смернице за изградњу објеката и нису обавезујућа приликом израде планова генералне и детаљне регулације.

Приликом спровођења, као доминантни параметар на целом подручју обухвата Плана користити висину.

Капацитети површина и објеката јавне намене, зелених површина и инфраструктуре, утврђују се даљом урбанистичком разрадом на основу смерница и критеријума из ГУП-а, постојећих и планираних капацитета изградње, анализе потреба и капацитета у окружењу, као и услова и података надлежних институција..

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПГ-20.А.

Дефинишу се правила грађења за следеће намене са заједничким и сродним карактеристикама грађења:

Б.1. Становање:

Б.1.7. ЗОНА МЕШОВИТЕ НАМЕНЕ

Правила грађења Табела ПГ-20.А.		
Број	назив параметра	параметар
1.	Намена - основна (претежна)	становање, пословање
2.	Намена - компатибилна	површине и објекти јавне намене, угоститељство, услуге и сервиси, занатство, инфраструктура
3.	Намена - обавезујућа	површине и објекти јавне намене и уређени зелени и спортско-рекреативни простори, чији капацитети ће бити утврђени даљом урбанистичком разрадом на основу постојећих и планираних капацитета основне намене, анализе шире локације и услова и података надлежних институција.
4.	Намена - забрањена	производња која угрожава животну средину, становање у приземљу
5.	Услови за формирање грађевинске парцеле	Утврдиће се даљом урбанистичком разрадом, у зависности од анализе потребних критеријума.
6.	Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле	Утврдиће се даљом урбанистичком разрадом, у зависности од анализе потребних критеријума.
7.	Дозвољена висина објекта	Утврдиће се даљом урбанистичком разрадом, у зависности од анализе потребних критеријума. Високим објектима се сматрају сви стамбени и пословни објекти виши од 27m. За високе објекте прибавити посебне услове Директората цивилног ваздухопловства. Високи објекти морају да буду прилагођени зонама полетно-слетних равни аеродрома (Карта 2.8. Б-11-1 Зоне полетно-слетних равни аеродрома)
8.	Услови за изградњу објеката на парцели	Дозвољава се изградња више објеката на једној грађевинској парцели, у складу са дефинисаним компатибилностима и прописаним удаљењима која ће бити утврђена даљом урбанистичком разрадом.
9.	Услови за прикључење на инфраструктурну мрежу	Утврдиће се даљом урбанистичком разрадом, у зависности од анализе потребних критеријума. у складу са условима ималаца јавних овлашћења
10.	Зелене површине	Утврдиће се даљом урбанистичком разрадом, у зависности од анализе потребних критеријума
11.	Паркирање	Паркирање обезбедити на нивоу зоне или у оквиру грађевинске парцеле. Нормативи ће се утврдити даљом урбанистичком разрадом, у зависности од анализе потребних критеријума

Саобраћај

Друмски саобраћај

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 булевара (од трга Мије Станимировића, трасом постојеће пруге до насеља Делијски Вис), са истока траса булевара Медијана до везе са улицом Сомборска, са севера улица Сомборска (од Булевара Медијана до Булевара Никола Тесла) и са западне стране део Булевара 12. Фебруар и новопланирана веза са тргом Мије Станимировића.

Саобраћајни прстен може се реализовати фазно у зависности од економских могућности.

Улична мрежа

Развој градских функција и пораст становништва нису праћени адекватним развојем друмске инфраструктуре. Развој се сводио на постојећу матрицу и на нове не-плански изграђене зоне, тако да се у централним деловима града јавља саобраћајна преоптерећеност у виду слабе пропусне моћи постојећих саобраћајница и у немогућности њиховог проширења, као и неадекватном приступу појединим деловима града и приградским насељима. Улична мрежа је стара, а концепт мреже је наслеђен из прошлости.

Градске саобраћајнице су организоване по ортогонално - тангенцијалном моделу. Тангенцијалне саобраћајнице на крајњим чворним местима преко одговарајућих раскрсница, повезане су са магистралним саобраћајницама. Мрежа сабирних улица је хијерархијски повезана на тангенцијалне саобраћајнице између суседних чворних места. Предложени просторни модел уличне мреже и капацитет предвиђених саобраћајница треба да испуне саобраћајни склад примене реалних захтева и присутних ограничења. Друмска и улична мрежа биће тестиране одговарајућим научним методама са аспекта капацитетних могућности, нивоа услуга и др. На основу тога дефинисаће се садржај попречних профила, регулационе ширине, број коловозних и саобраћајних трака, тип, облик и капацитет свих раскрсница и нових мостова. Улични профили су ограничени изграђеним објектима и нема могућности за значајно проширење сходно актуелном и перспективно очекиваном већем обиму саобраћаја. Поједине важније раскрснице су неправилне са више праваца и веома сложене за регулисање. Конфигурација терена такође је чинилац који у појединим случајевима искључује оптимална саобраћајна решења, а у неким случајевима су решења сложена и изискују значајне инвестиције. На појединим важнијим градским улицама присутан је и проблем изграђених објеката ван приватних парцела и узурпирање јавних површина (улица) што онемогућује проширење уличних профила и капацитета тих саобраћајница, изградњу пешачке стазе, а у појединим случајевима је чак угрожено и одвијање двосмерног саобраћаја. Новим Генералним планом се прецизно дефинишу јавни интереси града и стварају предуслови за решавање оваквих проблема како би се омогућио даљи несметан развој саобраћаја и урбанизације простора и као крајњи циљ подизање квалитета саобраћајне услуге. Планира се санација постојеће уличне мреже и формирање нових градских коридора на слободним површинама, на основу одговарајућих саобраћајних студија.

На основу Студије такси транспорта на територији града Ниша одређени су релевантни параметри за оптималну организацију и функционисање ове врсте превоза, а посебно модел за одређивање броја возила на раду, чиме би се стекли услови за усаглашавање постојећег стања са стварним потребама.

Локације станица за снабдевање возила горивом нису дефинисане овим Планом.

Изградња станица је могућа на простору који испуњава: саобраћајне и противпожарне услове, анализу утицаја на животну средину, да се не угрожавају налегле намене простора као и друге прописе који регулишу ову област.

Пешачки и бициклистички саобраћај

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. На целој територији града углавном не постоје бициклистичке стазе. За изградњу посебних стаза за бициклистички саобраћај потребно је да буду испуњени поједини почетни предуслови у виду конфигурације терена.

Паркирање

Са проблемом стационарног саобраћаја град се суочава већ дуги низ година. Пораст степена моторизације при томе на ограниченом капацитету саобраћајница и уз немогућност проширења капацитета саобраћајница изазива поремећаје у функционисању како динамичког тако и стационарног саобраћаја. Проблеми који се односе на регулисање стационарног саобраћаја односе се на недостатак места за паркирање возила, ажурност санкционисања нерегуларног паркирања на местима на којима то није дозвољено или на којима се угрожава одвијање неких других градских активности и на ниво саобраћајне културе возача.

Локације паркинг места и гаража могуће је планирати испод слободних и јавних парковских површина, а конкретне локације одредиће се одговарајућим урбанистичким плановима нижег реда.

Приликом изградње нових објеката примењивати највише могуће нормативе за број паркинг места, а уколико постоји било каква могућност предвидети и већи број од прописаног нормативима и на тај начин постепено повећавати површине за паркиралишта у граду.

Генерална инфраструктурна и техничка решења

Енергетика

Ради обезбеђења напајања електричном енергијом планираних објеката у зонама мешовите намене неопходно је предвидети изградњу нових трафостаница ТС 10/0.4 kV/kV., односно свих потребних напонских нивоа.

Планиране трафостанице, као и постојеће након реконструкције, на целој територији ГУП-а, могу бити и другачијег напонског нивоа од оног који је назначен на графичким прилозима ГУП-ом и плановима генералне и детаљне регулације, а у складу са потребама и техничким захтевима власника мреже и објеката енергетске инфраструктуре. Приликом спровођења ГУП-а, трафо станице треба третирати у оквиру важећих законских могућности, односно планом детаљне регулације, уколико није предвиђена одговарајућа компатибилна намена, или кроз урбанистички пројекат којим се сагледава јавна намена.

Топлификација

За потребе изградње високих објеката неопходно је обезбедити стабилан извор топлотне енергије за снабдевање корисника. Предвидети снабдевање високих објеката топлотном енергијом прикључком на постојеће топловоде система централног снабдевања топлотном енергијом града, или прикључком високих објеката на гасоводну мрежу, у зависности од расположивости и близине постојећих топловода и гасовода.

Уколико у близини локација високих објеката не постоје изграђене гасоводне и топловодне мреже, за снабдевање ових објеката 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 високих објеката, као ни могућност индивидуалних прикључака тих објеката на гасоводну и топловодну 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 предвидети њихову заштиту и уколико је то неопходно предвидети измештање тих мрежа и објеката.

Елементи који су од значаја за спровођење ГУП-а

Даљом урбанистичком разрадом, за зоне мешовите намене потребно је утврдити:

- прецизнији обухват зоне,
- однос основних и компатибилних намена у оквиру зоне,
- план грађевинских парцела, уколико се спровођење врши урбанистичким пројектом,
- смернице за заштиту индустријског наслеђа, уколико су ове зоне на простору браунфилд локација,
- начин спровођења, који осим дефинисања даље разраде плановима детаљне регулације или урбанистичким пројектима, обухвата и правне, економске и друге механизме, као што је урбана комасација.

За зоне мешовите намене, које ће се спроводити кроз израду планова детаљне регулације, у оквиру припреме одлуке о изради плана дефинисаће се смернице и критеријуми за:

- претходну анализу утицаја високих објеката на животну средину и социјална питања;
- обавезу испитивања природних услова локације (педолошке, геоморфолошке, геолошке, хидрогеолошке и сеизмолошке карактеристике тла, климатске карактеристике и др);
- садржину просторно- програмске концепције (идејни архитектонски концепт, мастер план), при чему је потребно водити рачуна о поштовању битних визура, формирању силуете града и сл;
- анализу испуњености услова у погледу потребних капацитета зелених површина (јавне зелене површине и зелене површине унутар грађевинских парцела), као и "зелених веза" са окружењем (начин повезивања са већим постојећим и планираним зеленим површинама у окружењу);
- анализу испуњености услова у погледу потребних капацитета површина и објеката јавне намене у оквиру зоне, као и начина повезивања са површинама и објектима јавне намене у окружењу;
- анализу урбане мобилности и доступности свих видова саобраћаја;
- обавезу дефинисања правила уређења у погледу потребних капацитета инфраструктуре;
- израду економске анализе, уз дефинисање потребе склапања уговора о недостајућој инфраструктури и у тој фази;
- израду имовинско-правне анализе, у циљу сагледавања формално-правних могућности реализације планских решења,

- обавезу дефинисања фазности реализације планиране изградње;
- друге смернице и критеријуме, по потреби.

Плановима детаљне регулације може се преиспитати урбанистичка регулација у блоку, извршити редистрибуција намена и дефинисати ново решење уличне мреже, уз обавезно усклађивање са саобраћајним и инфраструктурним решењима изван планског обухвата.

Зоне мешовите намене не захтевају измену важећих планова генералне регулације, уколико се за зону мешовите намене изради план детаљне регулације чија решења (нарочито саобраћаја и инфраструктуре) нису у супротности са важећим планом генералне регулације, а испуњавају критеријуме за изградњу високих објеката.

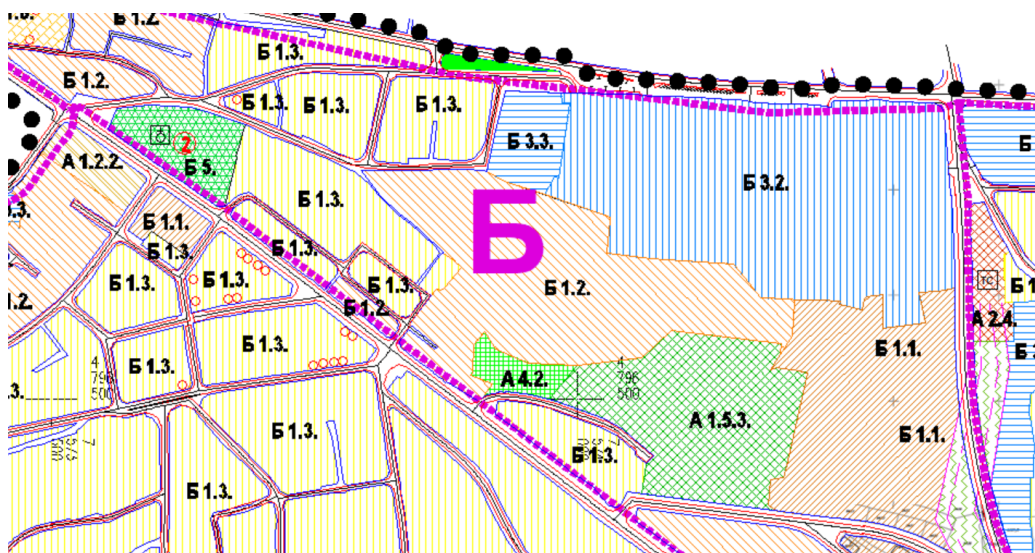
Уколико се израдом/изменом плана генералне, односно детаљне регулације, у оквиру зоне мешовите намене утврди да простор не задовољава критеријуме за изградњу високих објеката, или се утврди потреба за задржавањем постојећих објеката са постојећом наменом, у тим случајевима, у оквиру зона мешовите намене биће прописана правила уређења и грађења за планска решења и намене за које се утврди да су могуће и адекватне у датом простору.

У даљој урбанистичкој разради, ради задовољења основних потреба становника, препоручује се сагледавање и просторно дефинисање изградње објекта дечјих установа, здравствене станице/ амбуланте/ са апотеком, и уређених спортско-рекреативних простора, као јавних објеката на осталом земљишту, уколико то покаже анализа ужег и ширег окружења.

1.3.2. План генералне регулације подручја Градске општине Палилула – друга фаза („Службени лист града Ниша“ бр. 73/2013 и 118/2018),

3.1. Скраћени приказ анализе стања

Урбанистичка целина „Б“ (насеље Апеловац) се налази североисточно од Мокрањчеве улице, и западно од Зетске улице. Део ове целине уз улицу Мокрањчеву је изграђен вишепородичним стамбеним објектима и стамбеним објектима у низу. Западни део је претежно изграђен породичним стамбеним објектима, а у њему се налази и комплекс Светониколске цркве. Пословни садржаји су заступљени јужно од улице Душана Поповића. Централни део урбанистичке целине „Б“ је неизграђен.



Слика бр.3. Графички приказ планиране намене површина

ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА ПО ЗОНАМА И ЦЕЛИНАМА И БИЛАНСИ ПОВРШИНА

Планиране површине јавне намене

У целини Б (насеље Апеловац), претежну намену представља становање средњих и великих густина у градском подручју. Као пратеће намене становања у већим процентима, јављају се пословање и спорт и рекреација.

А.1.5. СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА

А.4. ЗЕЛЕНЕ И СЛОБОДНЕ ПОВРШИНЕ

Б.1. СТАНОВАЊЕ

Б.1.1. СТАНОВАЊЕ ВЕЛИКИХ ГУСТИНА У ГРАДСКОМ ПОДРУЧЈУ

Б.1.2. СТАНОВАЊЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА У ГРАДСКОМ ПОДРУЧЈУ

Б.1.3. СТАНОВАЊЕ УМЕРЕНИХ ГУСТИНА У ГРАДСКОМ ПОДРУЧЈУ

Б.3.2. ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНО-ТРГОВИНСКИ КОМПЛЕКС

Б.3.3. ПОСЛОВНО-ТРГОВИНСКИ КОМПЛЕКС

1.3.3. Прве измене и допуне ПГР подручја ГО Медијана („Службени лист града Ниша“ бр. 105/2015, 26/2018, 35/2021 и 129/2021)

Постојећа саобраћајна матрица, иако обезбеђује приступачност до свих делова подручја плана, није адекватна изграђености простора (неадекватни попречни профили, мања пропусна моћ саобраћајница, неадекватна ширина тротоара, непостојање бициклистичких стаза). Посебан проблем у функционисању, повезивању и сервисирању централне градске општине, у ужем и ширем окружењу преставаља неизграђен Јужни булевар који је део првог градског прстена.

Основна концепција развоја уличне мреже предвиђа формирање саобраћајног прстена око ужег градског језгра у коме се јавља саобраћајна преоптерећеност због слабе пропусне моћи постојећих саобраћајница и немогућности њиховог проширења.

Јужни булевар је градска магистрала која је делом у обухвату Плана, од Триангле до прикључка на Булевар Медијана.



Слика бр.4. Саобраћајно решење са регулационим, нивелационим и аналитичко геодетским елементима

2. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ, НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА

2.1. ЛОКАЦИЈА

Предметни простор се налази у југоисточном делу града Ниша, на територијама градских општина Палилула и Медијана, и унутар КО Ниш „Ћеле Кула“. Насеље Апеловац налази се јужно од ул. Душана Поповића, те у већем делу припада подручју планског обухвата. Од центра Ниша, територија обраде плана удаљена је око 6 km.

Северна граница плана се поклапа са планираном трасом за проширење и реализацију тзв. „Јужног булеvara“, који представља саобраћајницу на коју ће се оријентисати највећи део територије предметног плана. Такође, Планом су обухваћене и наглашене постојеће колско-пешачке везе са спортско-рекреативним центром Чаир, на који се будући булевар наслања. Садашња саобраћајница тј. ул. Душана Поповића је саобраћајница II реда, те представља северну границу плана, која се уједно поклапа са планираном саобраћајницом I ранга.

Сама територија просторног обухвата, већим делом, представља неурбанизован, инфраструктурално неопремљен део града, запустен и неодржаван, без објеката на самом терену или са објектима лошег бонитета који нису у функцији. Овај део представља средиште блока, који је реализован објектима ниже и средње спратности. Терен је знатно денivelисан и деградиран као последица нефункционалног коришћења простора.

С обзиром да је простор плански генерално већ раније дефинисан, предметна целина је почела са урбанизацијом и реализацијом у виду вишепородичне стамбене изградње, те на подручју обухвата постоји петнаестак нових стамбених објеката.

2.2. ПОСТОЈЕЋИ НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Природне погодности терена и положај ове урбанистичке целине су падина северозападне оријентације, осунчана и проветрена, са визурама окренутим према центру града.

Уз улицу Душана Поповића, у мањем делу планског обухвата (северна граница) реализовани су објекти ниже спратности, неправилне структуре. Тренутно су ови објекти претежно у функцији пословања, образовања и угоститељства. Објекти су неправилне типологије, осредњег и ниског бонитета.

У централном и јужном делу планског обухвата налази се неуређено зеленило, стихијски израсло, без икаквог урбаног мобилијара, што је карактеристика већег дела територије коју план обрађује. Овај део представља браунфилд локацију - бивши комплекс ИГМ Ћеле Кула који није у функцији. У делу комплекса постоје запустени и урушени објекти, док највећи део комплекса представља неуређено зеленило. У склопу комплекса Старе циглане постоје објекти који поседују архитектонске и историјске вредности, али се не морају у целини реконструисати, па је неопходно чувати њихове фасаде или друге целине у складу са условима које издаје надлежни Завод за заштиту споменика културе. Могућа је њихова доградња, односно уклапање у веће целине у складу са општим урбанистичким условима, уз обавезно повлачење фасаде дограђеног дела од регулационе линије. Пројектовање нових делова објекта мора поћи од анализе постојећег стања и афирмисати стари аутентичан део објекта уз детаљну реконструкцију.

У склопу наведеног комплекса, на к.п 7401/1 КО Ниш „Ћеле Кула“ постоји неуређени спортски терен на отвореном.

Источни део обухвата плана представља део комплекса Нишке пиваре који тренутно није у функцији и представља неуређено зеленило. Део ове целине тренутно се користи као неуређени паркинг простор.

Са југозападне стране, уз улицу Мокрањчеву, обухват плана се ослања на реализовану зону породичног становања, а са југозападне стране на реализовану зону вишепородичног становања.

У правцу север – југ, терен је изузетно денivelисан, те је висинска разлика у појединим секвенцама и преко 20 м.

Углавном су парцеле у обухвату плана неизграђене, испресеране земљаним путевима који служе за приступ.

Увидом у стање парцела и објеката на терену и на основу приложене документације, а сагледавајући и анализирајући контекст и непосредно окружење, може се констатовати следеће:

- терен у обухвату границе је у нагибу, те се пење од севера према југу (од Улице Душана Поповића према улици Мокрањчева), са распоном висинских кота између 193 мнв и 226 мнв;
- услед нагиба терена, простор се одликује повољном и добром проветреношћу и осунчаносту погодном за становање;
- плански није у потпуности успостављена основна регулација ободних саобраћајница, те не постоји јасна парцелација;
- околно насеље се развија плански, на начин да су реализовани породични објекти, а у новије време граде се вишепородични објекти уз постојеће саобраћајнице;
- изграђене околне парцеле су релативно правилног облика са различитим оријентацијама објеката, уз регулациону линију или повучени од ње, на неким парцелама се налази више стамбених објеката који функционишу независно;
- у централном делу обухвата, терен је неуређен са великим разликама у нивелацији и који је потребно урбанизовати и припремити за даљу изградњу.

Сви објекти су у изграђени као слободностојећи, с тим што је на неким парцелама више слободностојећих објеката на јединственој грађевинској парцели у форми отвореног блока. Постојећи објекти су спратности од П до П+5.

У северозападном делу обухвата, на к.п. 7399/12 и к.п. 7399/14 КО Ниш „Беле Кула“, уз Палилулску улицу, постоји усвојени урбанистички пројекат за урбанистичко-архитектонску разраду наведене локације за потребе изградње стамбеног објекта спратности П+4.

Постојеће намене простора су дефинисане графичким прилогом 03/Постојећа намена површина.

2.3. САОБРАЋАЈНА МРЕЖА

Простор предметног Плана је са северне стране оивичен Улицом Душана Поповића, од раскрснице са Улицом Палилулска до раскрснице са Улицом Зетском, и са обухваћеним колско-пешачким везама у зони СРЦ Чаир. Улице Душана Поповића и Зетска у градској уличној мрежи Ниша имају функционални ранг улице I и II реда. Остатак уличне мреже, изузев Мокрањчеве улице, која се у делу планског обухвата пружа до раскрснице са ул.Зетска, је неразвијен и део је секундарне уличне мреже града.

Улица Душана Поповића, као улица која припада примарној градској мрежи, представља једини приступ предметној локацији са северне стране у постојећем стању. Њоме се одвија интензиван саобраћај путничких и теретних возила, као и возила јавног превоза. Њен попречни профил чини коловоз ширине од 6 до 7 m, као и обострани тротоари променљивих ширина, од 1 до 2,5 m.

Улица Мокрањчева израженог је нагиба по питању подужног профила. Изведена је коришћењем различитих материјала, асфалта, бетона, и без довољно уличног осветљења. Попречни профил ове улице није изведен као јединствен, са сврхом заједничког приступа

објектима са обе стране, већ је грађен сукцесивно, у складу са градњом објеката. Има две коловозне површине, које због неравномерности градње уличног фронта прате неусклађени тротоари, који су делом једнострани са леве, односно у неким деловима са десне стране од којих су неки оивичени уређеним зеленим површинама, а у неким деловима не постоје, те се улични коловоз са једне стране граничи са зеленом косом шкарпом, а са супротне су тротоари испресецани степеништима за улазе у објекте. Површине се користе као двосмерне, за приступ објектима и паркинг просторима.

Улица Зетска има две коловозне траке (у мањем делу три траке). Тротоар је реализован углавном само са једне стране. Улица углавном пролази кроз предео нереализоване градње, те већим делом нема уличних фронтова. Изразито је стрмог карактера.

Предметни простор је опслужен аутобуским линијама ЈГП Ниш. У постојећем стању дуж ул. Душана Поповића, Зетске и Мокрањчеве, саобраћају две аутобуске линије јавног градског саобраћаја и то:

- линија 9: Мокрањчева – Бранко Бјеговић,
- линија 34: Аеродром – Аутобуска станица – Железничка станица – Аеродром.

2.4. ОСНОВНА ПРОСТОРНА ОГРАНИЧЕЊА

Отежавајућу околност за изградњу и уређење грађевинског подручја у обухвату Плана представљају:

- Нагиб терена - услед веома стрмог терена и висинске разлике у склопу обухвата Плана од преко 30m, очекују се значајно увећани трошкови изградње нових објеката и инфраструктуре, пре свега отежана изградња саобраћајница и повезивање са зоном СРЦ Чаир. У том смислу потребно је на рационалан начин решити саобраћајну и инфраструктурну мрежу.
- Геолошке и хидрогеолошке карактеристике тла,
- Лоша инфраструктурна опремљеност, нарочито у домену атмосферске канализације,
- Зона полетно-слетних равни аеродрома, која ће условити максималну висину објеката.

3. ОСНОВНА КОНЦЕПИЦА РАЗВОЈА И ПЛАНСКА РЕШЕЊА

3.1. ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

На основу специфичности предметне локације, будући да је већим делом неуређено и неизграђено грађевинско земљиште, принципи просторног развоја се заснивају на дефинисању коначног циља - успостављања усклађеног и правилног система развијености насеља и повећања стандарда становања у оквиру рубне централне градске зоне. Општи циљ израде ПДР-а је потреба за детаљном планском разрадом подручја, ради стварања планских предуслова за планирање мешовитих стамбених зона усклађених са потребама целокупног насеља, остваривање јавног интереса на површинама које су предвиђене за јавне намене, и решавање имовинских односа, кроз правила уређења и грађења предметног простора.

Конкретни циљеви израде ПДР-а су:

- формирање зона мешовите стамбене намене и дефинисање површина јавне намене,
- подела простора на посебне целине, дефинисање правила и уређења грађења по целинама и зонама, уз сагледавање могућности за изградњу високих објеката,
- дефинисање зелених и слободних отворених простора, који повезују стамбене и јавне садржаје,
- успостављање рационалног саобраћајног решења у складу са конфигурацијом терена и власничким статусом,
- дефинисање коридора, капацитета и услова изградње комуналне инфраструктуре.

3.2. КОНЦЕПЦИЈА ПРОСТОРНОГ РАЗВОЈА, ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА И УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ

Предметна локација се Планом сагледава као јединствена целина, односно као новопланирано насеље, чија је урбанизација неопходан процес.

Нову вишепородичну стамбену изградњу пратиће истовремени развој централних и пратећих насељских садржаја, уз развој саобраћајне и комуналне инфраструктуре. Планирана саобраћајна мрежа приступних улица са колско – пешачким, бициклическим и трим стазама, зелени и слободни отворени простори као нова места окупљања, уз плански уређену инфраструктурну мрежу, треба да имају за последицу значајно повећање квалитета живљења у новом насељу.

При формирању планског решења, водиће се рачуна о следећим специфичностима локације:

- простор је лоциран у рубном делу шире градске зоне, односно већим се делом налази у периферној градској зони, али је просторно близу центра града (6 km);
- на 0,5 km од локације налази се спортски центар и парк Чаир, међутим веза са Чаиром, и центром града је отежана услед појачаног саобраћаја у Улици Душана Поповића, као и постојеће железничке пруге;
- простор је већим делом неизграђен и неуређен, објекти у обухвату плана углавном нису у функцији и лошег су бонитета;
- карактеристична је неравномерна нивелација земљишта, те је потребно у потпуности санирати и рекултивисати терен, како би се прилагодио планираној намени;

- у непосредном окружењу изграђени су породични и вишепородични стамбени објекти различитог урбанистичког и архитектонског квалитета;
- у непосредном окружењу, у Улици Душана Поповића налази се производни погон Нишке пиваре, који је у функцији, и други пословни садржаји;
- за реализацију планираних решења биће неопходна трансформација постојећих катастарских парцела, у смислу промене њиховог облика, величине и власничке структуре.

С обзиром на изражену денивелацију терена, посебно је важно правилно дефинисати оријентацију и волуметрију објеката, пешачке и колске комуникације, колске прилазе и улазе у гараже, али и пешачке прилазе и улазе у објекте.

Потребе ефикасне саобраћајне матрице, која би опслуживала планирани простор, у великој мери дефинишу будући концепт саобраћајне мреже, првенствено у погледу приступа новим садржајима, како прилазу самом блоку, тако и унутар њега. Паркирање возила планира се у подземним гаражама у оквиру објекта, односно стамбеног комплекса.

Трансформација на терену је започета у мањим ободним деловима, док у преосталом планском обухвату тек треба да буде потврђена планским решењем, односно урбанизацијом блокова, те остваривањем могућности економски исплативе изградње.

Планом су одређене зоне, тј. функционалне целине, у оквиру којих је могуће остварити планиране намене, а према правилима грађења и коришћења простора која су дефинисана за сваку зону понаособ. У оквиру сваке зоне, Планом су дефинисане карактеристичне, преовлађујуће намене:

- Мешовите намене становања;
- Становање средњих густина у градском подручју;
- Пословно производно трговински комплекс;
- Спортско рекреативни комплекс;
- Комплекс јавне намене (култура, предшколске установе, образовање и тсл).

Концепција планираних намена простора дата је на графичком прилогу 04 /Планирана намена површина. Предложене намене представљају преовлађујућу, доминантну намену на том простору. Свака намена подразумева и друге компатибилне намене.

3.2.1. Претежне намене уз могућност јавног коришћења

У обухвату Плана дате су претежне намене простора, које ће бити у приватној својини, али и у режимима јавног коришћења. У том смислу, на подручју Плана неће бити дозвољено ограђивање комплекса.

Мешовита намена

ЦЕЛИНЕ А1 и А2 – вишепородично становање, комерцијалне делатности, јавни садржаји

У централном делу планског обухвата предвиђен је комплекс мешовите намене, са садржајима примарно у функцији вишепородичног становања. У оквиру ове зоне биће испитане могућности изградње високих објеката. У склопу ових објеката, решаваће се питања стационарног саобраћаја – гараже, пешачке и колске комуникације, као и јавних комерцијалних и услужних садржаја у нижим деловима објеката.

У целинама А1 и А2 биће планирани зелени и слободни отворени простори и коридори, као и јавни садржаји (насељска пијаца, културни садржаји и сл), који ће делом бити планирани на

отвореном простору а делом у објектима. Ови простори треба да постану место окупљања становника новог насеља, али и шире заједнице.

Максимална висина објеката у овој зони биће условљена условима одвијања ваздушног саобраћаја, који ће бити прибављени у нацрту Плана), а предложени максимални индекс заузетости Из је до 70%.

ЦЕЛИНА Г - вишепородично становање, пословање, јавни садржаји

Ова целина обухвата објекте мешовите намене, који осим стамбеног дела садрже и радне-пословне просторе, функционално одвојене од становања. Волуметријски и функционално ова целина представља наставак ЦЕЛИНЕ А1.

Максимална висина објеката у овој зони биће условљена условима одвијања ваздушног саобраћаја, који ће бити прибављени у нацрту Плана), а предложени максимални индекс заузетости Из је до 70%.

Паркирање у оквиру зоне мешовите намене

Захтеви за паркирањем у границама плана биће решено у функцији планираних намена. Паркирање у оквиру граница Плана планирано је у гаражама у склопу објеката, као и на отвореним паркиралиштима, у оквиру парцела где за то постоје просторне могућности.

За планиране објекте, услов за изградњу је обезбеђивање потребног броја паркинг места на припадајућој парцели: у подземним или надземним гаражама, у подземним етажама објеката или на отвореним/површинским паркиралиштима на слободној површини парцеле, према нормативима који ће бити утврђени нацртом Плана.

Зелене површине у оквиру зоне мешовите намене

Предложени минимални проценат зелених површина у зони износи 25%, од чега у директном контакту са тлом износи 10%.

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).

Слободне површине у у оквиру зоне мешовите намене у заједничком коришћењу

У оквиру зоне мешовите намене обавезно је планирати слободне површине у заједничком коришћењу.

Слободне површине у заједничком коришћењу су све оне површине које служе станарима новог насеља, али и корисницима ширег подручја. Предложени минимални проценат слободних површина у заједничком коришћењу износи 25% површине зоне, од чега 10% површине треба остварити у партеру.

Слободне површине у заједничком коришћењу не укључују паркинг места, рампе, техничке просторије, хоризонталне и вертикалне комуникације и све површине намењене аутомобилима, контејнерима и сл. Слободне површине у заједничком коришћењу треба

функционално дефинисати као зоне за миран одмор, игру деце, простори за дружење, рекреацију и сл, и повезати их са зеленим површинама.

Под слободним површинама у заједничком коришћењу, подразумевају се и површине у оквиру габарита објекта, које ће бити прецизније утврђене у нацрту Плана.

Становање средњих густина у градском подручју

ЦЕЛИНА А3 - вишепородично становање средњих густина у градском подручју

Зона А3 обухвата планирани стамбени блок уз источну границу плана, уз Палилулску улицу.

За наведену зону израђен је урбанистички пројекат који је у процедури потврђивања, чија ће решења бити сагледана у нацрту Плана.

Максимална висина објеката у овој зони је 20м, а максимални индекс заузетости Из до 50%.

Спортско-рекреативни комплекс

ЦЕЛИНА Б – уређено зеленило и спортски терени за кошарку, фудбал тенис.

У склопу целине Б формиран су јавни садржаји (спорт и рекреација) на осталом земљишту. Планирана је изградња отворених спортских терена за кошарку, фудбал и тенис, као и урбаног мобилијара за игру и боравак деце и рекреативаца на отвореном.

Обезбедити минимално 50% површине под вегетацијом у директном контакту са тлом (без подземних објеката и /или подземних инсталација), 30% површине спортски терени и игралишта за децу и рекреативце, док осталих максимално 20% треба уредити као пешачке стазе, платое за одмор, вртни мобилијар.

Предложена максимална висина објеката у овој зони је 25м, а максимални индекс заузетости Из до 50% за спортске терене и до 30% за објекте.

Пословно производно трговински комплекс

ЦЕЛИНЕ Д и Ђ

У склопу ових целина доминантне намене су пословање, производња, складиштење и трговина. Допунске намене су административне услуге, комерцијалне услуге, занатство, угоститељство, здравство, школство, дечије установе, култура и социјалне установе, сервиси, продаја половне робе, станица за снабдевање гасом и горивом, инфраструктурни објекти.

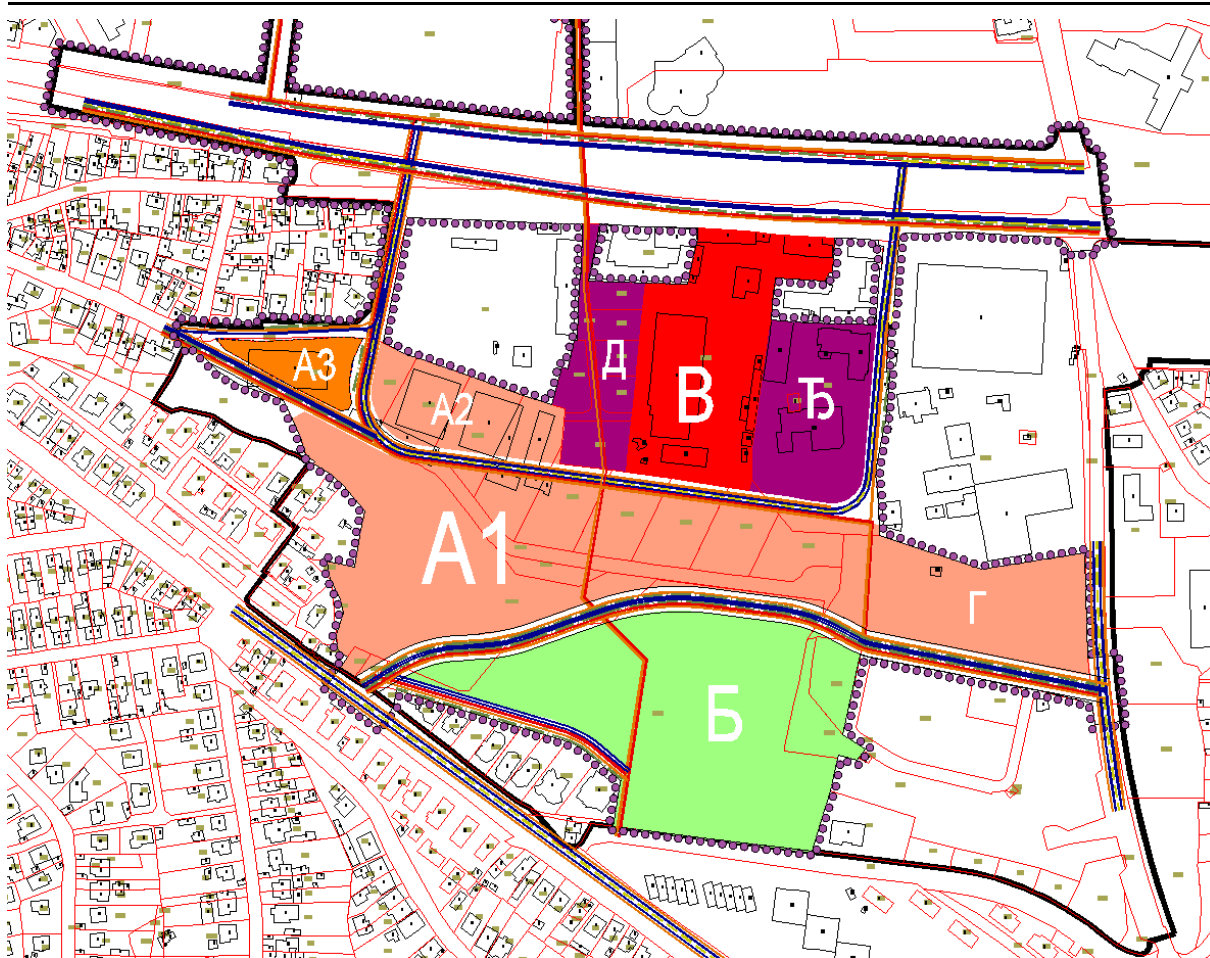
Предложена максимална висина објеката у овој зони је 18м, индекс заузетости Из до 70 %,

Комплекс јавне намене

ЦЕЛИНА В – комплекс јавне намене (култура, дечија заштита – вртић, образовање...).

Ова целина представља комплекс јавне намене на осталом земљишту. Могуће намене су култура, дечија заштита – вртић, образовање, као и остале компатибилне јавне намене. Забрањене намене су становање, производња и складиштење.

Предложена максимална висина објеката у овој зони је 25м, а максимални индекс заузетости Из до 50%.



Слика бр.5. Концепција планиране намене по целинама

Графички приказ поделе на зоне дат је у прилогу 04/Планирана намена површина.

3.2.2. Површине јавне намене

Саобраћајне површине

Планом ће бити дефинисана регулација јавних саобраћајних површина које су потребне за обезбеђивање приступа до грађевинских парцела/комплекса, уз омогућавање ефикасног и безбедног одвијања саобраћаја, и спровођења адекватне имовинске припреме. Поред саобраћајница за колски и аутобуски саобраћај, предвиђене су пешачке и бицикличке стазе, трим стазе, као и јавне линијске зелене површине и дрвореди у регулацији саобраћајница.

У оквиру саобраћајних површина биће планирана јавна инфраструктура, за адекватно енергетско и комунално опремање планираног грађевинског подручја.

Концепт уличне мреже је проистекао из поставки дефинисаних Генералним урбанистичким планом Ниша 2010-2025 ("Службени лист Града Ниша", бр. 43/11, 136/16, 26/18 и 129/2021), а мора бити усаглашен са решењем Других измена и допуна Плана генералне регулације подручја Градске општине Палилула - друга фаза, парцијалне измене (Одлука о изради „Службени лист града Ниша“ бр.108/2021), те се планирано решење надовезује на плански основ и постојећи улични систем.

Јужни булевар је планирана градска магистрала која је делом у обухвату плана, од Тријангле до Трошарине те чини северну границу обухвата, као део првог градског прстена.

Планираном реализацијом Јужног булевара целокупни плански обухват биће значајно унапређен у погледу комуникационе ефикасности. Међутим, у нацрту Плана биће дато адекватно саобраћајно решење и за период до његове реализације.

Постојећа ул. Душана Поповића простира се уз северни обухват, ул. Зетска уз источни обухват и ул. Мокрањчева уз југозападни обухват плана.

Ул. Душана Поповића је улица II реда, по постојећој траси са већом регулационом ширином. Планирани попречни профил ове улице чини коловоз ширине 6,0м са обостраним тротоарима ширине по 3 м.

У зони раскрснице Ул. Душана Поповића са ул. Палилулском, формира се нови правац на који се надовезује планирана саобраћајница Нова 1, чија је сврха опслуживање готово свих целина, а првенствено зоне мешовите намене. Ул. Нова 1 има праволинијску путању, која се на две стационаже мења за 90 степени, те са на свом завршетку завршава раскрсницом са ул. Душана Поповића, односно планираним Јужним булеваром. Планирана је са попречним профилем који чине: коловоз за двосмерни колски и аутобуски саобраћај, обострани тротоари и линијско зеленило, бицикличка и трим стаза.

Планирана улица Нова 2, налази се у јужном планском обухвату, започиње прикључком на ул. Мокрањчеву, простира се северним ободом Целине Б, и улива у Зетску ул, која ће бити планирана у ширем профилу од постојећег. Улица Нова 2 намењена је опслуживању јужног дела планског обухвата, односно северних делова целине Б и јужних делова целина А1 и Г. Ова улица спаја западне и источне делове плана, односно ул. Мокрањчеву са Зетском улицом. Планирана је са попречним профилем који чине: коловоз за двосмерни саобраћај, обострани тротоари и линијско зеленило, бицикличка и трим стаза. Осим приступа конкретним садржајима који се уз ову улицу планирају, она представља и додатну везу обухвата плана са окружењем.

Трасе, регулационе ширине и елементи попречног профила ове две нове улице, биће детаљно дефинисани нацртом Плана.

Планирано је да ова два главна нова саобраћајна правца буду међусобно повезана бицикличким, пешачким и трим стазама, и континуалним линијским зеленилом.

3.2.3. Енергетска одрживост насеља и заштита простора

Правила грађења и уређења у нацрту Плана биће условљена и базирана на различитим концептима енергетски самоодрживих насеља. Енергетска условљеност изградње новог насеља, осим законских оквира енергетске ефикасности објеката, проистиче из анализираних ограничења у погледу неадекватне постојеће инфраструктурне опремљености локације и ширег окружења, као и лоше оцењених потенцијала за будуће инфраструктурно опремање насеља.

Сва решења биће усмерена ка концептима нулте енергетске ефикасности, тј. ефикасно енергетске архитектуре највишег нивоа. У домену решења инфраструктуре, она ће бити усмерена ка концептима значајних смањења потреба за прикључење на јавну инфраструктурну мрежу, нарочито у погледу капацитета за прикључење на електроенергетски систем, као и на градски канализациони систем (атмосферска канализација).

Заштита живота и здравља људи и животне средине је тема која ће бити нарочито обрађена у оквиру Извештаја о стратешкој процени утицаја Плана на животну средину, чији ће закључци и мере бити саставни део нацрта Плана.

3.2.4. Једновременост реализације планираних садржаја

С обзиром на обим планиране изградње, фазна реализација насеља биће дозвољена, али уз обавезу једновремене реализације различитих садржаја који су међусобно функционално повезани. Функционална условљеност садржаја који се морају истовремено реализовати биће утврђена и дефинисана у нацрту Плана.

3.5. ПРОЦЕНА ПЛАНИРАНЕ БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ

ПРЕЛИМИНАРНИ БИЛАНС ПОВРШИНА И ПРОЦЕЊЕНА БРУТО РАЗВИЈЕНА ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА (БРГП) дате су у Табели 2.

Табела 2: Прелиминарни биланс површина и процењена БРГП

Ознака целине	Претежна намена површина	Површина целине (ha)	БРГП (м2)
A1	Мешовита намена	2.66	140 000
A2	Мешовита намена	0.56	40 500
A3	Становање средњих густина у градском подручју	0.23	6 400
Б	Спортско рекреативни комплекс	2.47	-
В	Комплекс јавне намене	1.25	25 000
Г	Мешовита намена	0.94	30 000
Д	Пословно производно трговински комплекс	0.54	11 000
Ђ	Пословно производно трговински комплекс	0.77	16 000
	Саобраћајне површине	6.10	-
	Укупно	15.52	268 900

Кровне терасе (проходне и непроходне) неће се урачунавати у бруто развијену грађевинску површину.

3.5. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Спровођењем Плана, на датом подручју биће реализовано ново насеље које складно функционише како унутар граница Плана, тако и са непосредним окружењем, насеље које је функционално и саобраћајно ефикасно повезано са центром и периферијом града, и које се понаша као јединствена целина у контакту са ободним блоковима изван граница Плана.

Реализацијом зоне мешовите намене, са стамбеним, пословним, јавним и другим садржајима и услугама, који су повезани мрежом отворених зелених, слободних и други јавних простора, биће омогућен висок стандард квалитета живота становника новог насеља, али се истовремено очекује позитиван ефекат на квалитет живота шире урбане заједнице, која ће активно користити све садржаје који ће им у новом насељу бити доступни.

На крају, очекује се да планирано ново насеље на Апеловцу постане пример добре праксе урбанизације града.

ГРАФИЧКИ ДЕО

1 Обухват Плана	Р 1:1 000
2 Постојеће стање коришћења простора	Р 1:1 000
3 Планирана намена површина	Р 1:1 000

ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Одлука о изради Плана са Одлуком о неприступању изради стратешке процене утицаја Плана на животну средину
- Образложење Плана