



**ГРАД НИШ – СКУПШТИНА ГРАДА**

---

ЈП ЗАВОД  
ЗА УРБАНИЗАМ  
НИШ



**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
ЗОНЕ МЕШОВИТЕ НАМЕНЕ, НА ПОДРУЧЈУ  
ИЗМЕЂУ УЛИЦА ВОЈВОДЕ ПУТНИКА, ЗМАЈА  
ОД НОЋАЈА И СТЕВАНА СРЕМЦА**

**- РАНИ ЈАВНИ УВИД -**

---

Ниш, 2023. године



**ГРАД НИШ**

**СКУПШТИНА ГРАДА**

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
ЗОНЕ МЕШОВИТЕ НАМЕНЕ, НА ПОДРУЧЈУ ИЗМЕЂУ УЛИЦА  
ВОЈВОДЕ ПУТНИКА, ЗМАЈА ОД НОЋАЈА И СТЕВАНА СРЕМЦА**

**- РАНИ ЈАВНИ УВИД -**

**НАРУЧИЛАЦ ПЛАНА**

**ГРАД НИШ**

**ФИНАНСИЈЕР ПЛАНА**

**CLEAN EARTH CAPITAL SERBIA D.O.O NIŠ**

**НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА**

**ГРАД НИШ, ГРАДСКА УПРАВА ЗА ГРАЂЕВИНАРСТВО**

**ОБРАЂИВАЧИ ПЛАНА**



**ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ**



**ТЕКИНГ ДОО НИШ**

Одговорни урбанисти:

Јелена Палић, дипл.инж.арх.

лиценца број 200 1589 17

Мариана Митић, дипл.инж.арх.

лиценца број 200 1455 14

Славиша Кондић, дипл.инж.арх.

лиценца број 221 A232 21

в.д. Директор,

Иван Грмуша, дипл.инж.грађ.

**ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ  
НИШ**

Директор,

Иван Костић, дипл.инж.арх.

**ТЕКИНГ ДОО НИШ**

---

Ниш, 2023. године

НА ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗОНЕ МЕШОВИТЕ НАМЕНЕ, НА ПОДРУЧЈУ ИЗМЕЂУ УЛИЦА ВОЈВОДЕ ПУТНИКА, ЗМАЈА ОД НОЋАЈА И СТЕВАНА СРЕМЦА, УЧЕСТВОВАЛИ СУ:

**НАРУЧИЛАЦ:**

ГРАД НИШ

**НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ:**

ГРАД НИШ, ГРАДСКА УПРАВА ЗА ГРАЂЕВИНАРСТВО

**ОБРАЂИВАЧИ:**

ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

ТЕКИНГ ДОО НИШ

**СТРУЧНИ ТИМ**

**Одговорни урбанисти:**

Јелена Палић, дипл.инж.арх, лиценца бр. 200158917

Мариана Митић, дипл.инж.арх, лиценца бр. 200145514

Славиша Кондић, дипл.инж.арх, лиценца бр. 221A23221

**Саобраћај:**

Милан Глишић, дипл.инж.саоб.

**Инфраструктура:**

Милан Милосављевић, дипл.инж.маш

**Сарадници:**

Сенка Јоковић, дипл.инж.арх.

Катарина Медар, маст.инж.арх.

Марија Маринковић, маст.инж.арх.

Предраг Денчић, дипл.инж.арх.

в.д. Д и р е к т о р а,

Иван Грмуша, дипл.инж.грађ.

ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

Д и р е к т о р ,

Иван Костић, дипл.инж.арх.

ТЕКИНГ ДОО 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. Генерални урбанистички план Ниша 2010-2025.....	3
1.3.2. ППР подручја Градске општине Палилула – прва фаза .....	11

### 2. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ, НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА

2.1. ЛОКАЦИЈА .....	13
2.2. ПОСТОЈЕЋИ НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА .....	13
2.3. САОБРАЋАЈНА МРЕЖА .....	14
2.4. ОСНОВНА ПРОСТОРНА ОГРАНИЧЕЊА .....	15

### 3. ОСНОВНА КОНЦЕПЦИЈА РАЗВОЈА И ПЛАНСКА РЕШЕЊА

3.1. ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА .....	16
3.2. КОНЦЕПЦИЈА РАЗВОЈА, ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА И УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ .....	16
3.2.1. Претежне намене уз могућност јавног коришћења .....	17
3.2.2. Површине јавне намене .....	21
3.2.3. Енергетска одрживост насеља и заштита простора .....	23
3.2.4. Једновременост реализације планираних садржаја .....	23
3.5. ПРОЦЕНА ПЛАНИРАНЕ БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ.....	23
3.5. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА .....	24

### ГРАФИЧКИ ДЕО

1 Обухват Плана.....	Р 1: 2 500
2.1. Постојеће стање коришћења простора.....	Р 1: 2 500
2.2. Постојеће инфраструктурне мреже и објекти .....	Р 1:2 500
3 Планирана намена површина .....	Р 1: 2 500

### ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА



## **ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗОНЕ МЕШОВИТЕ НАМЕНЕ, НА ПОДРУЧЈУ ИЗМЕЂУ УЛИЦА ВОЈВОДЕ ПУТНИКА, ЗМАЈА ОД НОЋАЈА И СТЕВАНА СРЕМЦА - РАНИ ЈАВНИ УВИД -**

### **УВОДНЕ НАПОМЕНЕ**

План детаљне регулације зоне мешовите намене, на подручју између улица Војводе Путника, Змаја од Ноћаја и Стевана Сремца, у даљем тексту: План, израђује се на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације зоне мешовите намене на подручју између улица Војводе Путника, Змаја од Ноћаја и Стевана Сремца ("Сл.лист града Ниша", бр. 26/23), у даљем тексту: Одлука о изради.

Елаборат за рани јавни увид ради се на основу одредби члана 45а. Закона о планирању и изградњи ("Службени 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 Генералним урбанистичким планом Ниша ("Сл.лист града Ниша", бр. 43/11, 136/16, 26/18 и 129/21) и разрађена Петим изменама и допунама Плана генералне регулације подручја Градске општине Палилула - прва фаза ("Сл.лист града Ниша", бр. 106/19 и 26/23).

Подручје Плана обухвата катастарске парцеле на територији КО Ниш - Бубањ. Коначан обухват Плана биће дефинисан утврђивањем нацрта Плана.

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 детаљне регулације зоне мешовите намене, на подручју између улица Војводе Путника, Змаја од Ноћаја и Стевана Сремца на животну средину ("Сл.лист града Ниша", бр. 26/23), која је саставни део Одлуке о изради.

## 1. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

### 1.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

#### 1.1.1. Правни основ

Правни основ за израду Плана чине следећи документи:

- Закон о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС", бр.72/09, 81/09 -исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС,50/13,98/13-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 ("Сл.гласник РС", бр. 123/20);
- Одлука о изради;
- Одлука о приступању изради стратешке процене утицаја Плана детаљне регулације зоне мешовите намене, на подручју између улица Војводе Путника, Змаја од Ноћаја и Стевана Сремца ("Сл.лист града Ниша", бр. 26/23).

#### 1.1.2. Плански основ

Плански основ за израду Плана чине следећи документи:

- Генерални урбанистички план Ниша 2010-2025. ("Сл.лист града Ниша", бр. 43/11, 136/16, 26/18 и 129/21) и
- Пете измене и допуне Плана генералне регулације подручја Градске општине Палилула - прва фаза ("Сл.лист града Ниша", бр. 106/19 и 26/23).

### 1.2. ОБУХВАТ И ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА

Предметно подручје налази се на простору некадашње касарне "Бубањски хероји".

Обод комплекса "Новог Ниша" тангирају јавне саобраћајнице, од којих је доминантна и најфреквентнија градска саобраћајница -Улица војводе Путника која повезује град са Новим гробљем и приградским насељима Паси Пољана, Горње и Доње Међурово, Белотинац чинећи северозападну границу Плана.

Са североистока анализирано подручје наслања се на комплекс основног образовања ОШ "Краљ Петар I", а са истока на низ слободностојећих објеката намењених вишепородичном становању, спратности до П+9+Пк, у уређеном отвореном блоку са јавним зеленилом, слободним површинама за дружење станара и припадајућим паркинг простором. У делу непосредно уз раскрсницу улице Дурмиторске, Змаја од Ноћаја и Рудничке егзистира мерно регулациона станица за снабдевање становништва гасом (широка потрошња) МРС "Нови Ниш"

У јужном делу обухвата, анализирано подручје граничи се са потесом породичних стамбених објеката, спратности од П до П+2+Пк који се простиру у правцу запад- исток, односно у правцу пружања Улице Змаја од Ноћаја, а која уједно представља залеђе јужне границе планског обухвата. У том делу, граница прати неправилну конфигурацију терена - појас шкарпи са висинском разликом до 4m. Овај појас изражене денивелације, простире се целокупном јужном границом Плана са најизраженијом висинском разликом у средишњем делу комплекса. Након раскрснице улица Дурмиторске, Змаја од Ноћаја и Рудничке, граница Плана прати регулацију Улице Рудничке до улаза у Старо гробље, док са крајње југоисточне стране прати регулациони појас Улице Требињске, као и низ парцела породичних стамбених објеката, до додира са парк шумом "Бубањ".

Предметни простор заузима источни део градске општине Палилула.

Све катастарске парцеле обухваћене Планом припадају КО Ниш – Бубањ, и то:

Целе к.п.бр.5731,6349/8,9,12,13,14,15,16,18; 6350/6,11,12,17,18,19,22,23,24,26, 28,29,30,31,32, 33,34,35,36,37,38,39; 6350/3,4,9,10,11,12,14, 7545, 7549, 7550, 7551, 7552, 7554, 7556 КО Ниш - Бубањ и део к.п.бр.9637/3 КО Ниш - Бубањ.

Прелиминарана површина обухвата Плана износи **14,33 ha**. Коначна граница Плана биће утврђена израдом нацрта Плана. У случају неслагања наведених бројева парцела и граница катастарских парцела, у оквиру граница Плана, меродаван је графички прилог 1/ Обухват Плана.

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

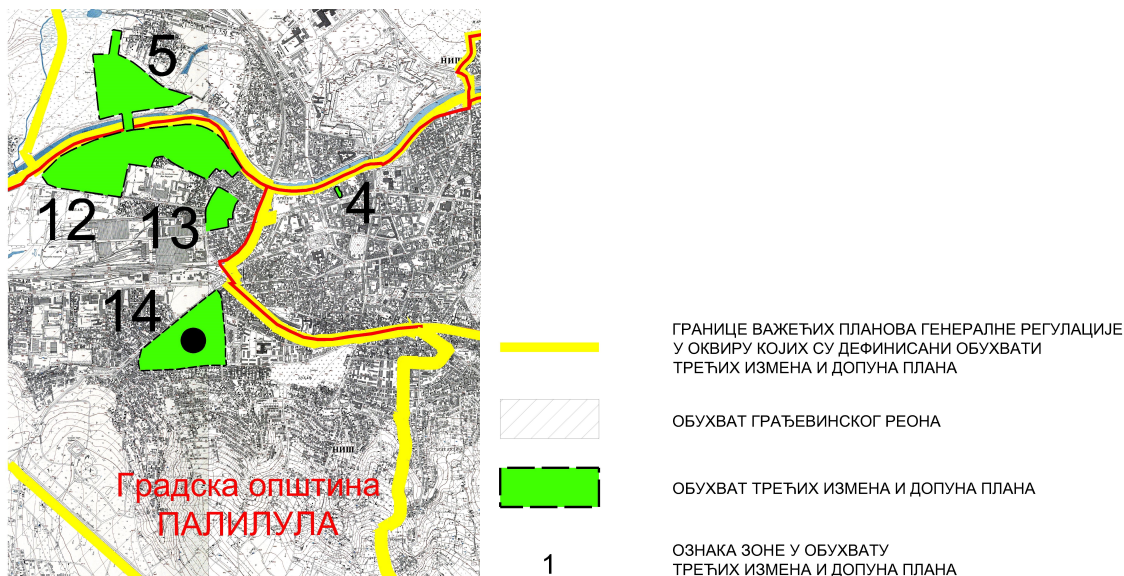
#### 1.3.1. ГЕНЕРАЛНИ УРБАНИСТИЧКИ ПЛАН НИША 2010-2025.

("Службени лист града Ниша", бр. 43/11, 136/16, 26/18 и 129/21)

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.14**.

Према Трећим Изменама и допунама Генералног урбанистичког плана новопланирану 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.14 у обухвату ГУП-а Ниша на Карти 1.2. Извод из Генералног урбанистичког плана Ниша 2010-2025

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

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

Предметни обухват биће даље разрађен и утврђен израдом/ 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:

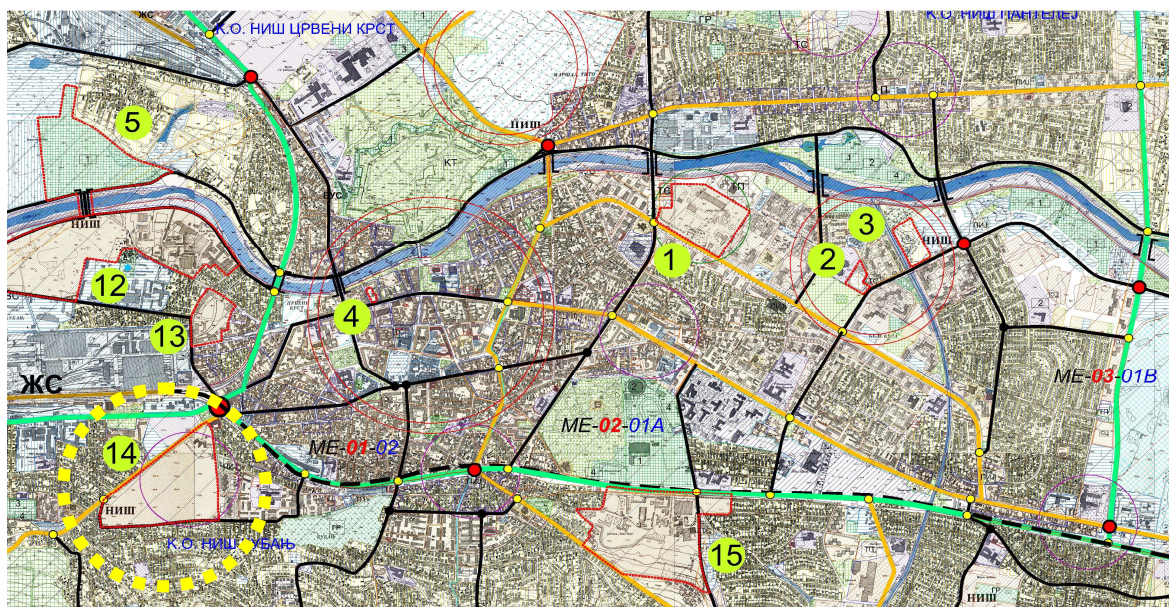
- Становање средњих густина у градском подручју
- Пословно - стамбена зона
- Зона мешовите намене

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.

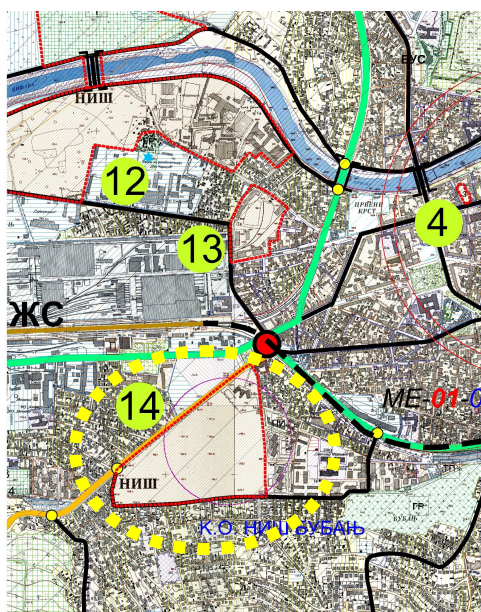
Изградња високих објеката у оквиру зона мешовите намене условљена је анализом и потврдом испуњености критеријума за изградњу високих објеката кроз план генералне, односно детаљне регулације, поштујући смернице из овог Плана.





ЛЕГЕНДА - ГРАНИЦЕ:

-  ГРАНИЦЕ ГРАДСКИХ ОПШТИНА
-  ГРАНИЦА ГЕНЕРАЛНОГ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА 2010-2025
-  ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ РЕОНА
-  ОБУХВАТ ТРЕЋИХ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА
-  ОЗНАКА ЗОНЕ У ОБУХВАТУ ТРЕЋИХ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА



- |        |  |
|--------|--|
| В/     | ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ И / ИЛИ ОСТАЛИХ НАМЕНА              |
| В.1.   | ЗДРАВСТВЕНА ЗАШТИТА                                |
| В.1.1. | Здравствено - бањски комплекс - секундарна заштита |
| В.2.   | СПОРТ И ФИЗИЧКА КУЛТУРА                            |
| В.2.1. | Спортско - рекреативни центар                      |
| В.2.2. | Стадион / хала                                     |
| В.2.3. | Спортски терен                                     |
| Б.1.   | СТАНОВАЊЕ  |
| Б.1.7. | Зоне мешовите намене                               |
|        | Становање уз подршку                               |

Слика бр.2 и 3. Прелиминарни обухват зоне бр.14 мешовите намене приказан је на Карти 2.1. Б-05 План намене простора.

## Површине јавне и/или 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 булеvara (од трга Мије Станимировића, 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 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 бициклички саобраћај

Све већи пораст степена моторизације утиче на општу безбедност. У граду је евидентан проблем недостатка простора за проширење и коловоза и тротоара, уз напомену да дуж појединих улица тротоари и не постоје. Пешачке стазе представљају основне елементе градских саобраћајница. Пошто на постојећој мрежи и 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 бицикличке стазе. За изградњу посебних стаза за бициклички 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, 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.

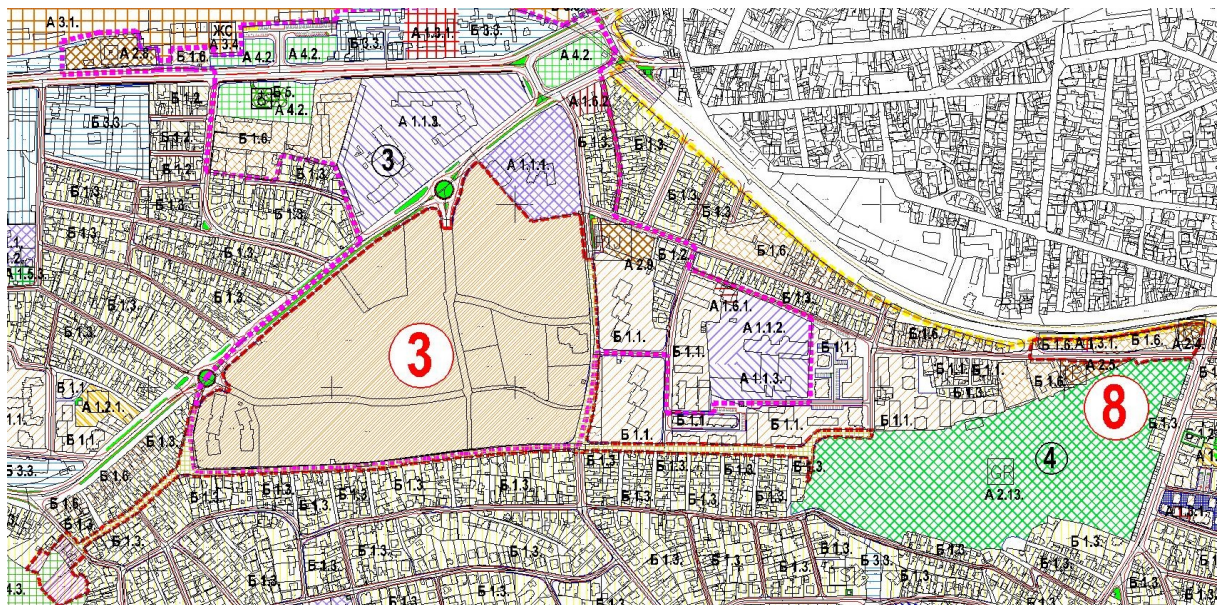
У даљој урбанистичкој разради, ради задовољења основних потреба становника, препоручује се сагледавање и просторно дефинисање изградње објекта дејних установа, здравствене станице/ амбуланте/ са апотеком, и уређених спортско-рекреативних простора, као јавних објеката на осталом земљишту, уколико то покаже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

### 1.3.2. ПЕТЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ ПАЛИЛУЛА – ПРВА ФАЗА ("Службени лист града Ниша", бр. 106/19 и 26/23)

#### 1. СКРАЋЕНИ ПРИКАЗ АНАЛИЗЕ СТАЊА

Урбанистичка целина "Б" (део Просторне целине "Југ") налази се између улица Војводе Путника, Змаја од Ноћаја и североисточне границе Петих измена и допуна Плана. Обухвата пословне комплексе (штампарија), породично и вишепородично становање, јавне намене (основна школа, средња школа, факултет, суд, посебна намена - касарна), комуналне делатности (пијаца).

Подручје Плана са североистока тангира градска саобраћајница - Улица војводе Путника, док у непосредној близини егзистира део трасе железничке пруге "Ниш путничка - Нишка Бања" и "Ниш путничка - ранжирна Црвени Крст" са локацијом железничке станице "Ниш путничка" за пријем и отпрему путника и робе. Налегли простор је коминално опремљен објектима енергетске, телекомуникационе и водопривредне инфраструктуре. Предметна локација се непосредно, преко постојећих јавних саобраћајница наслања на два значајна простора јавног зеленила - парк шуму Бубањ (површине око 40ha) и спомен парк Старо гробље, као и на комплекс основног образовања ОШ "Краљ Петар I".



Слика бр.4. Графички приказ планиране намене површина

#### 2. ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА ПО ЗОНАМА И ЦЕЛИНАМА И БИЛАНСИ ПОВРШИНА

##### СТАНОВАЊЕ

Зона становања је одређена постојећим стамбеним блоковима и утврђеним правцима ширења. Формира се, делимично попуном постојећих блокова, а делимично формирањем нових простора за стамбену изградњу, уз поштовање принципа рационалног коришћења грађевинског земљишта.

##### ГРАДСКИ ЦЕНТРИ

Секундарни градски центар представља концентрацију централних функција и пословања.

## ЗОНА МЕШОВИТЕ НАМЕНЕ

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

Обухват зона мешовите намене приказан је на графичким прилозима и утврђен је регулационом линијом. Унутар ових зона ће се даљом разрадом планом детаљне регулације утврдити додатна регулација зона (површина) јавне намене.

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

## ЗЕЛЕНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ И САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ У ФУНКЦИЈИ ЗОНА МЕШОВИТЕ НАМЕНЕ

Зоне мешовите намене повезане су тзв. зеленим везама са окружењем, што подразумева интензивно озелењавање постојећих и планираних саобраћајница и саобраћајних површина по ободу зона мешовите намене, као и саобраћајница које најкраћим путем повезују зоне мешовите намене са већим зеленим јавним површинама у окружењу (спомен парк Бубањ Старо гробље и др).

Озелењавање зелених саобраћајница подразумева садњу обостраних дрвореда. Положај дрвореда, избор садница и начин садње утврдиће се даљом разрадом планом детаљне регулације. Уколико постоје просторна или друга ограничења, даљом разрадом размотрити све могућности озелењавања ових улица и постављања садница.

Аналитичко-геодетски елементи и техничка регулација саобраћаја унутар ових површина биће утврђена планом детаљне регулације.



## 2. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ, НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА

### 2.1. ЛОКАЦИЈА

Предметни простор налази се на територији Градске општине Палилула, унутар КО Ниш - Бубањ, на око 2 km од центра Ниша. Припада југозападном ободу ширег градског језгра, простирући се јужно од трасе железничке пруге "Ниш путничка - Нишка Бања". Обухвата комплекс "Нови Ниш" на локацији некадашње касарне "Бубањски хероји".

Северозападна граница Плана прати регулацију Улице војводе Путника, као саобраћајницу на коју ће се преко две кружне раскрснице оријентисати највећи део будућих функција предметног комплекса. Такође, План се наслања на све остале ободне саобраћајнице којим се посматрано подручје повезује са деловима општине и града у циљу растерећења Улице војводе Путника, као доминантне ободне саобраћајнице.

Сама територија обухвата Плана представља делимично инфраструктурно опремљен простор, запуштен и неодржаван, са објектима претежно средњег бонитета ван функције и девастираном мрежом интерних саобраћајница. Терен је знатно денивелисан и деградиран, као последица нефункционалног коришћења простора. Уочава се значајан масив ниског и средњег зеленила, као и значајан фонд високог зеленила.

### 2.2. ПОСТОЈЕЋИ НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Природне погодности терена, оријентација и положај ове урбанистичке целине дефинишу је као осунчану, проветрену, са могућношћу остваривања лепих визура ка центру града, али и мирнијим ободним потесима Бубањске долине и парк шуме "Бубањ".

Уз Улицу војводе Путника, као саобраћајни правац великог интензитета, реализовани су објекти ниже спратности, претежно у функцији становања, пословања, угоститељства и услуга. Објекти су неправилне типологије, средњег и ниског бонитета, изузев комплекса Инжињеријске касарне "Филип Кљајић" који ужива статус споменика културе, комплекса ОШ "Краљ Петар I" са балон салом и зграде суда.

По јужном ободу, уз Улицу Змаја од Ноћаја, обухват Плана ослања се на постојећу зону породичног становања спратности од П до П+2+Пк, а са источне стране на зону вишепородичног становања са објектима спратности до П+9+Пк реализованим у ламелама које прате денивелацију постојећег терена, са уређеним слободним и зеленим површинама у функцији блока, блоковском мерно-регулационом станицом МРС "Нови Ниш" у саставу примарне градске гасоводне мреже, али и трафостаницама 10/0.4kV са снабдевањем из трафостаница виших напонских нивоа - ТС 35/10kV "Центар 1" и ТС 35/10kV "Бубањ".

У непосредној близини обухвата Плана егзистира отворена зелена пијаца, а у ширем окружењу и објекти у функцији средњег и високог образовања, као и главна железничка станица "Ниш путничка".

Комплекс представља браунфилд локацију - бивши војни комплекс који више деценија није у функцији. У делу комплекса постоје запуштени и урушени објекти, хангари и некада одржавано, сада неуређено зеленило, без икаквог урбаног мобилијара.

Како је локација ранијом планском регулативом била опредељена за пословно-стамбене садржаје, на предметном простору започета је урбанизација и реализација вишепородичне стамбене градње, те по источном и југозападном ободу комплекса егзистирају нови вишеспратни стамбени објекти спратности до П+4, у форми отвореног блока са припадајућим простором за паркирање и слободним површинама.

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

- Терен у обухвату границе је у нагибу, доминантно растући од севера према југу са распоном висинских кота између 193 мнв и 226 мнв;
- Постојећи нагиб терена представља погодност у погледу планирања вишетажних делимично укопаних гаража;
- Простор се одликује повољном и добром проветреношћу и осунчаношћу погодном за становање с обзиром да је претежно окружен стамбеним објектима мале спратности или су они на задовољавајућем удаљењу;
- Плански је у успостављена основна регулација ободних саобраћајница, што је услов за будућу парцелацију;
- Околно насеље се развија плански, на начин да су реализовани породични објекти, а у новије време граде се вишепородични објекти уз постојеће саобраћајнице, са претећим јавним функцијама;
- Изграђене околне парцеле су релативно правилног облика са различитим оријентацијама објеката, повучене од регулационе линије;
- У централном делу комплекса, терен је са великим разликама у нивелацији који је неопходно решити нивелацијски и о(при)премити за даљу изградњу.

Постојеће намене простора су дефинисане графичким прилогом 02/Постојеће стање коришћења простора.

### 2.3. САОБРАЋАЈНА МРЕЖА

Простор предметног Плана са северозападне стране наслања се на Улицу војводе Путника, од раскрснице са улицама Требињска и Ђуре Јакшића, преко јужног обода комплекса основног образовања Краљ Петар I, до раскрснице са Улицом Стевана Сремца. Јужна граница планског подручја тангира Улицу Змаја од Ноћаја настављајући се на Требињску и Дурмиторску улицу до значајних јавних градских зелених простора – парк шуме "Бубањ" и спомен парка "Старо гробље".

У градској уличној мрежи, Улица војводе Путника ужива функционални ранг градске саобраћајнице примарног градског саобраћајног прстена, док су улице Змаја од Ноћаја и Дурмиторска са статусом улица I ранга, а Требињска и Стевана Сремца са рангом приступних (стамбених) улица.

Улица војводе Путника којом се одвија интензиван саобраћај путничких и теретних возила, као и возила јавног градског превоза, реконструисана је 2022.године са коловозом ширине 8m у две коловозне траке по 4m, обостраним тротоарима променљиве ширине, уличним дрворедом, једностраним подужним паркирањем у делу појаса регулације, јавним осветљењем, саобраћајном сигнализацијом и обостраним аутобуским стајалиштима/нишама. На саобраћајници су планиране две кружне раскрснице са спољашњим пречником 37m, односно 35m, од којих је реализована кружница код касарне "Филип Кљајић" са једном саобраћајном траком ширине коловоза 5m. Укрштај улица Војводе Путника, Змаја од Ноћаја и Ђуре Јакшића егзистира као четворокрака семафоризована раскрсница.

До раскрснице за Улицом Требињском, Улица Змаја од Ноћаја функционише као двосмерна саобраћајна површина намењена кретању колских возила и возила јавног градског превоза са окретницом за аутобусе и двостраним аутобуским стајалиштима. Њен попречни профил чине коловоз ширине 4-6m, као и обострани тротоари ширине од 1m до 2,5m.

Улица Требињска одликује се променљивим нагибом подужног профила, који није изведен као јединствен са сврхом колског приступа налеглим стамбеним објектима, већ је саобраћајница у једном делу са јако израженим подужним нагибом предвиђена само за пешачко кретање преко двокраког степеништа уз изузетно непрегледан укрштај саобраћајних кретања у свом југозападном делу.

Улица Змаја од Ноћаја је минималне ширине коловоза за двосмерно кретање возила. Тротоар је реализован само са стране налегле стамбене намене, при чему се већим делом користи за паркирање возила, што у многостручно чини кретање пешака небезбедним. Улица опслужује потес породичних стамбених објеката, те је оптерећена великим бројем фронтних парцела, као и прикључењима управних врло стрмих, претежно пешачких, али и колско-пешачких прилаза.

Предметни простор опслужују возила ЈГП. У постојећем стању, дуж Улице војводе Путника, саобраћају следеће аутобуске линије:

- линија 2: Бубањ
  - линија 4: Чалије
  - линија 7: Калач Брдо
  - линија 8: Паси Пољана - Габровачка Река
- са аутобуским стајалиштима:
- Војводе Путника;
  - Железничка станица (3 минута пешачког кретања);
  - Бубањ (6 минута пешачког кретања);
  - Рудничка (10 минута пешачког кретања);
  - Змаја од Ноћаја (11 минута пешачког кретања).

## 2.4. ОСНОВНА ПРОСТОРНА ОГРАНИЧЕЊА

Отежавајуће околности и ограничења за изградњу и уређење земљишта у обухвату Плана представљају:

- Нагиб терена - услед висинске разлике у склопу самог планског обухвата, очекују се значајно увећани трошкови нивелације терена и изградње саобраћајне и комуналне инфраструктуре, али и реализације зеленог коридора, односно решавања везе са парком "Бубањ";
- Оптерећеност ободних саобраћајница постојећом фреквенцијом моторних возила, која ће се додатно увећати доласком нових корисника (станара и посетилаца) садржаја овог новопланираног комплекса са функцијом новог секундарног градског центра;
- Близина пруге "Ниш путничка - Нишка Бања" и пружног прелаза у нивоу;
- Лоша инфраструктурна опремљеност, нарочито у домену атмосферске канализације;
- Зона полетно-слетних равни аеродрома, која ће условити максималну висину објеката.

### 3. ОСНОВНА КОНЦЕПЦИЈА РАЗВОЈА ПЛАНСКИХ РЕШЕЊА

#### 3.1. ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

На основу специфичности предметне локације, будући да се ради о претежно неизграђеном, неодржаваном и делимично комунално опремљеном грађевинском земљишту (браунфилд локација), принципи просторног развоја се заснивају на дефинисању коначног циља - успостављања усклађеног и правилног система развијености новопланираног насеља као секундарног центра и повећања стандарда становања, пословања, рекреације и услуга у оквиру ове градске зоне. Општи циљ израде Плана 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 Плана подразумевају:

- Формирање зоне мешовите стамбене намене и дефинисање простора јавне намене који могу бити у свим облицима својине;
- Поделу простора на посебне целине, дефинисање правила уређења и 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 и унапређења 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, чији наставак урбанизације представља неопходан и позитиван процес. Нова мешовита изградња подразумева истовремени развој вишепородичне стамбене градње са централним и пратећим насељским садржајима опремљеним саобраћајном и комуналном инфраструктуром. Планирана саобраћајна мрежа приступних саобраћајница са колско – пешачким, и бициклическим стазама, зеленим и слободним отвореним просторима као новим местима окупљања, уз плански уређену инфраструктурну мрежу, имају за циљ значајно повећање квалитета живљења у новом насељу које се формира.

При дефинисању планских решења, водиће се рачуна о следећим специфичностима локације:

- Локација подразумева рубни део централне градске зоне, односно периферну градску зону, која је истовремено просторно близу центра града (2 km);
- Саобраћајна веза са центром града у многоме је отежана близином железничке пруге "Ниш путничка - Нишка Бања" и укрштајем у нивоу;
- На 0,5 km од локације налазе се парк шума "Бубањ" и спомен парк "Старо гробље", добро саобраћајно повезане уз изостанак адекватне пешачке и бициклическе везе у амбијенту уличног зеленила;
- Простор је већим делом неизграђен и девастиран, а објекти у обухвату Плана углавном нису у функцији;



- Карактеристична је неравномерна нивелација земљишта, те је потребно у потпуности санирати и рекултивисати терен, како би се исти прилагодио планираним садржајима;
- У непосредном окружењу изграђени су породични и вишепородични стамбени објекти различитог урбанистичког и архитектонског квалитета и израза;
- У непосредном окружењу, у Улици војводе Путника налазе се објекти основног образовања, суда и некадашња "Инжињерска касарна Филип Кљајић";
- Реализација планских решења захтеваће трансформацију, односно препарцелацију постојећих катастарских парцела - промену њиховог облика, величине и делимично власничке структуре.

С обзиром на изражену денивелацију терена по јужном ободу комплекса изнад кога се пружа Бубањска долина, посебно је важно правилно дефинисати оријентацију и волуметрију објеката, будуће визуре и проветреност блока, пешачке и колске комуникације, колске прилазе и улазе у гараже, али и пешачке прилазе и улазе у објекте.

Концепт саобраћајне матрице, која би опслуживала планирани простор, у великој мери условљен је начином приступа новим садржајима, како кроз прилазе локацији са ободних саобраћајница, тако и унутар њега. Паркирање возила планира се претежно у подземним гаражама у оквиру објеката, односно стамбених 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 појединачно, а у оквиру претежне Зоне мешовите намене на нивоу целог комплекса. У оквиру функционалне целине, Планом су дефинисане карактеристичне, преовлађујуће намене:

- Становање великих густина у градском подручју
- Пословно-трговински комплекс
- Мешовита намена
- Становање средњих густина у градском подручју (стечена обавеза)
- Комуналне површине – Топлана

Ван Зоне мешовите намене, као део зеленог коридора и везе са налеглим простором сагледане су следеће намене:

- Становање умерених густина у градском подручју
- Јавно уређено зеленило

Концепција планираних намена простора дата је на графичком прилогу 03/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 сагледане су претежне намене простора у приватној својини, али и у јавној својини и режимима јавног коришћења. У том смислу, на подручју Плана неће бити дозвољено ограђивање комплекса.

Извршена је подела дефинисане Зоне мешовите намене новог насеља на следеће функционалне целине:

#### ЦЕЛИНЕ А1, А2 и А3

Становање великих густина у градском подручју (вишепородично становање, комерцијалне делатности, спорт и рекреација, јавни садржаји)

Обухватају стамбене блокове позициониране у централном делу насеља, као и простор по источном и јужном ободу планског подручја, уз Улицу Змаја од Ноћаја са израженом денivelацијом према предметној ободној саобраћајници. Планирани блокови ће примарно бити у функцији вишепородичног становања са потенцијално високим објектима. У склопу блокова јавиће се јавни, комерцијални и услужни садржаји у нижим деловима објеката, као и површине у функцији стационарног саобраћаја, гараже, пешачке и колске комуникације.

Целина А1, својим садржајима и начином уређења, имаће функцију централног насељског простора за окупљање становника, посетилаца насеља, али и шире заједнице, са значајном површином у форми трга повезаног са налеглим блоковима пешачким продорима и пасарелама. Пажљивим обликовањем Целине створиће се препознатљив насељски репер са негованим и аутентичним јавним простором као значајан елемент унапређења и препознавања овог дела града.

Изражена денivelација у односу на Улицу Змаја од Ноћаја искористиће се за позиционирање двоетажне подземне гараже, са приступом из комплекса са саобраћајница Нова 1 и Нова 3. Положај улаза у подземну гаражу условиће и дужину дела трасе предметне саобраћајнице Нова 2 са посебним режимом кретања возила (саобраћајница пешачког карактера са могућношћу пролаза доставних, противпожарних, комуналних возила и возила Хитне помоћи).

Максимална висина објеката одредиће се на основу услова одвијања ваздушног саобраћаја и ваздухопловне студије у фази израде Нацрта плана. Предложени максимални индекс заузетости Из је до 80% за базе и до 40% за тела објеката. Под базама се подразумевају делови објеката који обухватају до 4 етаж, максималне висине 18m, који су превасходно намењени за комерцијалне, јавне садржаје и паркирање. Тела објеката су делови објеката изнад база, пре свега намењена становању или пословању.

#### ЦЕЛИНЕ Б1 и Б2

Пословно - трговински комплекс (пословање, комерцијалне и услужне делатности, трговина, административне услуге, угоститељство, сервиси, профитабилно становање)

Целине обухватају објекте претежно пословне намене, који осим радно-пословних, комерцијалних, и услужних простора могу да садрже и стамбени део, функционално одвојен од пословања.

Блокови предметних целина наслањају се на доминантан саобраћајни правац Улицу војводе Путника са приступом садржајима у полеђини предметних блокова где се планира и простор за смештање стационарног саобраћаја.

Волуметријски и функционално ова целина представља наставак Целина А1 и А3.

Између Целина Б2 и В2 планира се саобраћајница Нова 4 са посебним режимом кретања возила (саобраћајница пешачког карактера са могућношћу пролаза доставних, противпожарних, комуналних возила и возила Хитне помоћи) са које ће се приступати гаражама Целине Б2.

Максимална висина објеката у овој зони биће одређена условима Директората цивилног ваздухопловства, а максимални индекс заузетости Из до 80% за базе и до 40% за тела објеката.

## ЦЕЛИНЕ В1 и В2

Мешовита намена (јавни садржаји, образовање, здравство, парковско зеленило, вишепородично становање, пословање, угоститељство, услуге)

Обухватају део новог насеља непосредно уз комплекс основног образовања "Краљ Петар Први". Простор се планира за јавне садржаје у виду предшколског образовања-вртића, амбуланте и других могућих компатибилних јавних намена, зелене и слободне отворене просторе и коридоре, уређено парковско зеленило, као и вишепородично становање са пратећим садржајима, у мирнијем насељском амбијенту.

Целина В1 је претежно намењена јавним садржајима (предшколско образовање-вртић, амбуланта или други јавни садржаји) са могућим наменама становања или пословања.

Максимална висина објеката у овој зони биће одређена условима Директората цивилног ваздухопловства, а максимални индекс заузетости Из до 60% за базе и до 30% за тела објеката.

У Целини В2 простор се претежно намењује одмору и релаксацији у окружењу постојећег високог зеленила. Потребно је обезбедити минимално 50% површине зоне под вегетацијом у директном контакту са тлом (без подземних објеката и /или подземних инсталација), 30% површине зоне за садржаје у функцији угоститељства и услуга, док осталих максималних 20% треба уредити као пешачке стазе, платое за одмор, водене површине, вртни мобилијар.

## ЦЕЛИНА Г

Становање средњих густина у градском подручју (стечена обавеза)

Целина обухвата крајњи југозападни део насеља уз Улицу Змаја од Ноћаја, са статусом стечене обавезе, односно блок у коме је завршен процес урбанизације. Простор је потпуно изграђен, комунално опремљен, партер је решен у функцији станара ламела два вишепородична објекта спратности П+4.

За Целину Г важе правила грађења Петих измене и допуне Плана генералне регулације подручја Градске општине Палилула - прва фаза ("Сл.лист града Ниша", бр. 106/19 и 26/23).

## ЦЕЛИНА Д

Комунална површине – Топлана

Целина обухвата простор који се са истока наслања на Целину А3. Планским решењима ова целина сагледана је у функцији комуналних делатности, односно намењена за објекат и пратеће садржаје насељске Топлане на коју би се повезали сви корисници новог насеља.

## ЦЕЛИНА Ђ

Становање умерених густина у градском подручју (становање, пословање, инфраструктурни објекти)

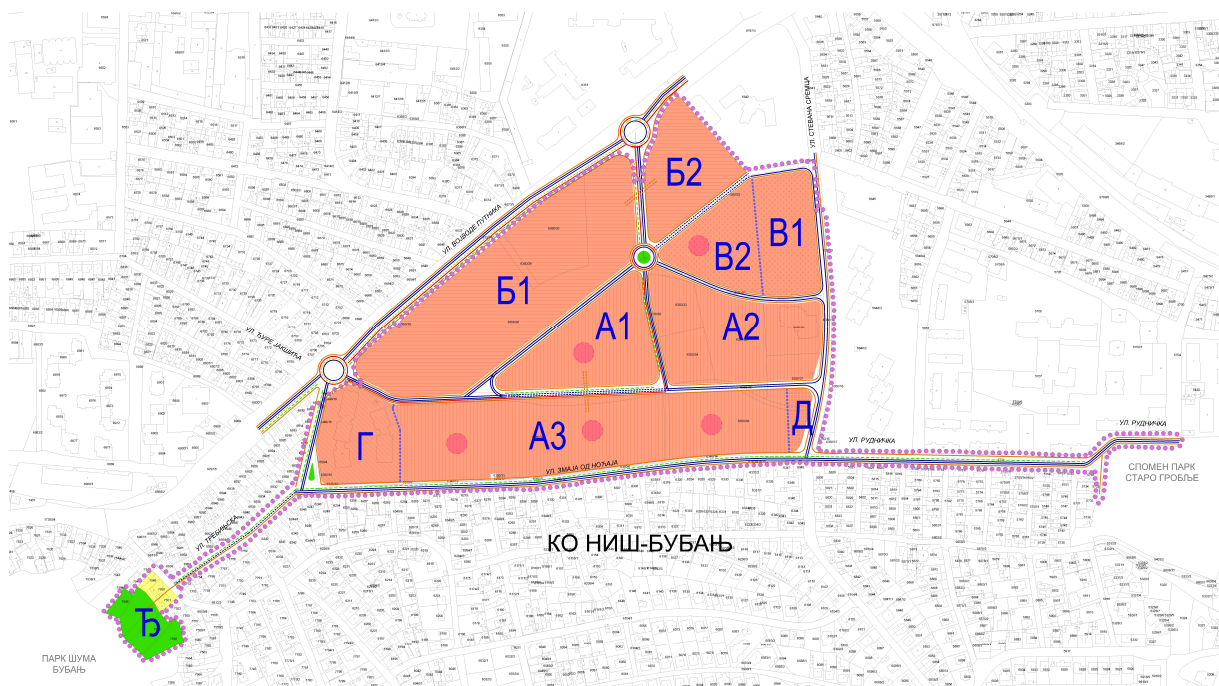
Целина обухвата низ постојећих породичних објеката, односно потес који ће у свом средишњем делу доживети трансформацију у циљу обезбеђивања пешачке везе наставком Улице Требињске до парк шуме "Бубањ" као значајног јавног зеленог амбијента. Техничко решење планиране пешачке везе условљено је саобраћајним кретањима и укрштајима у непосредном окружењу.

За Целину Ђ важе правила грађења Петих измене и допуне Плана генералне регулације подручја Градске општине Палилула - прва фаза ("Сл.лист града Ниша", бр. 106/19 и 26/23).

### Јавно уређено зеленило (парк, парк шума, угоститељство)

Целина обухвата низ парцела у јавној својини на који належе потес постојећег породичног становања, односно део обода парк шуме "Бубањ". Планским мерама предметна Целина сагледава се као масив уређеног зеленила пешачки повезан са Улицом Требињском, односно преко предметне саобраћајнице са садржајима насеља "Нови Ниш" чинећи део зеленог коридора који најкраћим путем повезује садржаје Зоне мешовите намене са важним градским зеленим потесом.

У Целини је потребно обезбедити минимално 70% површине зоне под вегетацијом у директном контакту са тлом (без подземних објеката и /или подземних инсталација), 10% површине зоне за садржаје у функцији угоститељства и услуга, док осталих максималних 20% треба уредити као пешачке стазе, платое за одмор, вртни мобилијар.



Слика бр.5. Концепција планиране намене по целинама

Графички приказ поделе на зоне дат је у прилогу 3/Планирана намена површина

Приликом решавања блокова дефинисаних функционалних целина, потребно је обезбедити следеће:

#### *Зелене површине*

Предложени минимални проценат зелених површина планираних Целина 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 5,0m<sup>2</sup> 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).

На сваки стан предвидети по једну садницу стабла у оквиру блока/парцеле или на јавном и осталом земљишту, а према условима надлежног јавног комуналног предузећа.

### *Паркирање*

Захтеви за паркирањем у границама Целина решаваће се у функцији планираних намена, у гаражама у склопу објеката, као и на отвореним паркиралиштима, у оквиру Целина 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.

### *Слободне површине у заједничком коришћењу у оквиру стамбених зона*

У оквиру стамбених зона 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 20% површине зоне, од чега 15% површине треба остварити на отворном простору (у контакту са тлом, у партеру, на отвореним терасама или проходним крововима).

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, просторе 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.

## **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/блокова, уз омогућавање ефикасног и безбедног одвијања саобраћаја и спровођења адекватне имовинске припреме. Поред саобраћајница за колски саобраћај, предвиђене су пешачке и бицикличке 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 саобраћајне мреже је проистекао из поставки дефинисаних Генералним урбанистичким планом Ниша 2010-2025 ("Сл.лист Града Ниша", бр. 43/11, 136/16, 26/18 и 129/21), а мора бити усаглашен са решењем Петих измена и допуна Плана генералне регулације подручја Градске општине Палилула – прва фаза ("Сл.лист града Ниша", бр. 106/19 и 26/23), те се планирано решење надовезује на плански основ и постојећи улични систем.

Предложени просторни модел и капацитет уличне мреже новог насеља треба да обезбеде саобраћајни склад између реалних захтева и присутних ограничења, при чему су улични профили ободних саобраћајница у највећој мери условљени постојећом изграђеношћу без просторних могућности за значајно проширење сходно актуелном и перспективно очекиваном већем обиму саобраћаја. Планирано је да нови саобраћајни правци буду међусобно повезана бицикличким и пешачким стазама, као и континуалним линијским зеленилом.



Простор предметног Плана се са северозапада наслања на Улицу војводе Путника са функционалним рангом градске саобраћајнице примарног градског саобраћајног прстена у којој се одвија интензиван саобраћај путничких, теретних возила и возила јавног градског превоза. Веза насеља "Нови Ниш" на ову важну градску саобраћајницу остварује се преко улице која се укључује на кружну раскрсницу и попречним профилем који чине две саобраћајне траке ширине по 4,0m, као и обостраним тротоарима у ширини од 2,0m. Тренутно, раскрсница на укрштају улица Војводе Путника, Змаја од Ноћаја и Ђуре Јакшића функционише као семафоризована четворокрака раскрсница. Техничком документацијом предвиђено је њено уређење кружним кретањем саобраћаја, у свему у складу са графичким прилозима. Пречник спољашњег кружног подеоника је 35m, а унутрашњег 25m. Ширина коловозне траке у оквиру кружне раскрснице је 5,0m са једном саобраћајном траком. Ширина прелазног коловоза у кружном подеонику је 1,50m. Улица Змаја од Ноћаја која се прикључује на кружну раскрсницу сагледана је до уклапања у постојеће стање улице. Попречни профил саобраћајнице чине две саобраћајне траке ширине по 3m, као и обострани тротоари у ширини од 2,0m, са укидањем локација постојећих обостраних аутобуских стајалишта. Улице Ђуре Јакшића и новопроектована улица из правца насеља "Нови Ниш" се прикључују на кружну раскрсницу, као једносмерне улице са попречним профилем саобраћајнице ширине од 3,5m, односно од 4,0m са обостраним тротоарима.

Улица Требињска одликује се променљивим и јако израженим подужним нагибом који се савладава двокраким степеништем у њеном средишњем делу. Планским мерама предвиђа се за озелењавање дрворедом у функцији зелене везе новоформираног насеља и парк шуме "Бубањ".

Улица Змаја од Ноћаја је минималне ширине коловоза за двосмерно кретање возила. И једностраним тротоаром оптерећеним постојећим стационираним возилима, те се предвиђа за проширење попречног профила, увођењем обостраног тротоара и једностраног дрвореда.

Принцип сагледавања двосмерног кретања пешака и озелењавања уличним дрворедом примениће се и при решавању попречног профила улице Рудничке којом се ноно насеље повезује са спомен парком "Старо гробље".

Саобраћајно решење новопланираног насеља омогућава колски, пешачки и бициклички приступ планираним садржајима, гаражама и простору за паркирање. Паралелно Улици војводе Путника, са укључењем на кружну раскрсницу предвиђа се улица Нова 1 намењена колском и пешачком кретању. Кроз средишњи део насеља, претежно у границама постојеће парцелације, предвиђа се саобраћајница на коју се преко интерне кружне раскрснице укључују сва саобраћајна кретања новог насеља. У садржају њеног попречног профила, поред коловозне траке, обостраних тротоара и дрвореда, планира се и двосмерна бицикличка стаза као део градске бицикличке трасе. Како се ради о новоформираном насељу са функцијом центра окупљања заједнице кроз разне јавне садржаје који се планирају, део саобраћајне мреже чине и улице са посебним режимом коришћења намењене превасходно кретању пешака и интервентних возила.

Дуж источне границе насеља, планира се саобраћајница која треба да прихвати део интерних кретања и усмери их на алтернативне ободне саобраћајне правце, чиме би се растеретила Улица војводе Путника и њен укрштај са пругом у нивоу.

Трасе, регулационе ширине и елементи попречног профила нових улица биће детаљно дефинисани нацртом Плана. Сви укрштаји саобраћајница комплекса планирани су на адекватном растојању у односу на суседне укрштаје са геометријом према важећим прописима, стандардима и нормативима.

### 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 градску атмосферску канализацију.

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 (m <sup>2</sup> )
A1	Становање великих густина у градском подручју	1.20	51 390
A2	Становање великих густина у градском подручју	1.68	50 827
A3	Становање великих густина у градском подручју	3.20	155 670
B1	Пословно трговински комплекс	3.43	100 643
B2	Пословно трговински комплекс	0.93	20 143
B1	Мешовита намена	0.80	12 286
B2	Мешовита намена	0.76	9 000
Г	Становање средњих густина у градском подручју	0.81	11 450
Д	Комунална површина -Топлана	0.13	2 000
Ђ	· Становање умерених густина у градском подручју	0.16	2 100
	· Јавно уређено зеленило	0.35	-
	Саобраћајне површине	1.96	-
	<b>Укупно</b>	<b>12.37</b>	<b>415 509</b>

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 и квалитет живота становника новог насеља, уз истовремени позитиван ефекат на квалитет живота шире урбане заједнице, која ће активно користити све садржаје доступне у новоформираном насељу.



**О Б Р А З Л О Ж Е Њ Е**  
**ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗОНЕ МЕШОВИТЕ НАМЕНЕ,**  
**НА ПОДРУЧЈУ ИЗМЕЂУ УЛИЦА ВОЈВОДЕ ПУТНИКА,**  
**ЗМАЈА ОД НОЋАЈА И СТЕВАНА СРЕМЦА**

Изради Плана детаљне регулације зоне мешовите намене, на подручју између улица Војводе Путника, Змаја од Ноћаја и Стевана Сремца, у даљем тексту: План приступа се на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације зоне мешовите намене на подручју између улица Војводе Путника, Змаја од Ноћаја и Стевана Сремца ("Сл.лист града Ниша", бр. 26/23).

Правни основ за израду и доношење Плана садржан је у одредбама Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12-одлука УС, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др. закон, 9/20 и 52/21) и Правилника о садржини, начину и поступку израде планских докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", бр. 32/19).

Плански основ за израду ПДР-а чини следећи документи:

- Генерални урбанистички план Ниша 2010-2025. ("Сл.лист града Ниша", бр. 43/11, 136/16, 26/18 и 129/21) и
- Пете измене и допуне Плана генералне регулације подручја Градске општине Палилула - прва фаза ("Сл.лист града Ниша", бр. 106/19 и 26/23).

Планом је обухваћена Зона мешовите намене у којој ће се потенцијално градити високи објекти, уредити простори у функцији јавне намене и друге компатибилне намене. Сагледан је потес између улица Војводе Путника, Змаја од Ноћаја и Стевана Сремца, површине око 14,30ха, који је планиран Генералним урбанистичким планом Ниша ("Сл.лист града Ниша", бр. 43/11, 136/16, 26/18 и 129/21) и разрађен Петим изменама и допунама Плана генералне регулације подручја Градске општине Палилула - прва фаза ("Сл.лист града Ниша", бр. 106/19 и 26/23).

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. 26/23), која је саставни део одлуке о изради Плана.

**ЈП Завод за урбанизам Ниш**  
**в.д. Директор,**

**Градска управа за грађевинарство,**  
**Начелник,**

**Иван Грмуша, дипл.инж.грађ.**

**Горан Здравковић, дипл.инж.грађ.**

**Текинг доо Ниш**  
**Директор,**

**Иван Костић, дипл.инж.арх.**