



Република Србија
ГРАД НИШ
Главни урбаниста града Ниша
Број: 4-60/2026-06
Датум: 17. 04. 2026. године



Република Србија
ГРАД НИШ
Градска управа за планирање
и изградњу

ПРИМЉЕНО: 17 APR 2026

Орг. јед.	Број	Прилог	Вредност
06	353	1	-

455

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД НИШ
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ

Предмет: И Н И Ц И Ј А Т И В А ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РАЗРАДЕ КОМПЛЕКСА „ЈАСТРЕБАЦ“ НА ПОДРУЧЈУ ГО ЦРВЕНИ КРСТ

Поштовани,

у прилогу овог дописа достављам вам И Н И Ц И Ј А Т И В У ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РАЗРАДЕ КОМПЛЕКСА „ЈАСТРЕБАЦ“ НА ПОДРУЧЈУ ГО ЦРВЕНИ КРСТ, на даљу надлежност

С поштовањем,

ГЛАВНИ УРБАНИСТА ГРАДА НИША

Лидија Стефановић-Николић, дипл. инж. арх



На основу члана 51а. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 72/2009, 81/2009-испр., 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/20 13- одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/20 18, 31/2019, 37/2019-др.закон, 9/2020, 52/2021, 62/23 и 91/25) и члана 7. став 2. тачка 3. Одлуке о главном урбанисти Града Ниша ("Службени лист града Ниша", бр.10/20 15) покрећем

**ИНИЦИЈАТИВУ ЗА ИЗРАДУ
ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РАЗРАДЕ КОМПЛЕКСА „ЈАСТРЕБАЦ“
НА ПОДРУЧЈУ ГО ЦРВЕНИ КРСТ**

Циљ израде ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РАЗРАДЕ КОМПЛЕКСА „ЈАСТРЕБАЦ“ НА ПОДРУЧЈУ ГО ЦРВЕНИ КРСТ (у даљем тексту: План детаљне регулације) је обезбеђивање услова за просторно уређење и дефинисање елемената развоја предметног подручја.

Прелиминарна граница обухвата са описом, биће дефинисана Одлуком о изради плана детаљне регулације.

Прецизирање границе обухвата могуће је до израде нацрта плана (стручне контроле Комисије за планове Града Ниша) уз адекватно образложење које се односи на иницијани обухват и разлог покретања израде плана.

Плански основ за израду плана детаљне регулације јесте ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА ГО Црвени крст - прва фаза ("Службени лист Града Ниша", бр. 102/12, 118/18, 44/19, 85/22 и 13/24)

Средства за израду Плана детаљне регулације обезбеђује подносилац захтева за покретање иницијативе, Начин финансирања и динамика израде плана детаљне регулације уређује се уговором.

У прилогу, захтев за покретање иницијативе

ГЛАВНИ УРБАНИСТА ГРАДА НИША

Лидија Стефановић-Николић-дипл.инж.арх.





MAGNUS PROPERTIES DOO NIŠ

Aleksandra Medvedeva 2A 18106 Niš

matični broj: 21227706

PIB: 109706807

adresu: office@magnusproperties.rs

tekući račun: 265-8260310000370-96

telefon: +381691312666

ЗАКОНСКИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Законски основ за израду Плана садржан је у одредбама Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020 и 52/2021), Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/2019) као и других прописа који непосредно или посредно регулишу ову област.

Плански основ за израду ПДР-а били би:

- Генерални урбанистички план Ниша 2010-2025., ("Службени лист Града Ниша", бр. 43/2011, 136/2016, 26/2018, 129/2021, 13/2024 и 53/2025);
- План генералне регулације подручја Градске општине Црвени Крст – прва фаза („Службени лист Града Ниша“ бр. 102/2012, 118/2018, 44/2019, 85/2022 и 13/2024).

УСЛОВИ И СМЕРНИЦЕ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА

Генералним урбанистичким планом Ниша, као и Планом генералне регулације подручја Градске општине Црвени Крст – прва фаза, предметни простор је опредељен за намену „зона мешовите намене“, уз обавезу разраде простора Планом детаљне регулације.

РОК ЗА ИЗРАДУ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

Оквирни рок за израду планског документа, од момента доношења одлуке о изради је 6 месеци.

НАЧИН ФИНАСИРАЊА ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

Средства за израду Плана детаљне регулације обезбедиће инвеститор.

ПРИНЦИПИ ПЛАНИРАЊА, КОРИШЋЕЊА, УРЕЂЕЊА И ЗАШТИТЕ ПРОСТОРА

Основни методолошки приступ у изради ПДР-а би био интегрални метод који се заснива на принципима одрживог урбаног развоја градских центара и инфраструктуре, принцип заштите градитељског наслеђа и принцип смањивања штетног утицаја на животну средину који подразумева сагледавање квалитета животне средине у свакој фази планирања и пројектовања и дефинисање планских решења којима се она у највећој могућој штити од негативних утицаја у периоду спровођења плана.

Принципи планирања дефинишу се кроз:

- стриктну примену и поштовање законске регулативе и правила струке у поступку планирања и израде планског документа;



MAGNUS PROPERTIES DOO NIŠ

Aleksandra Medvedeva 2A 18106 Niš

matični broj: 21227706

PIB: 109706807

adresu: office@magnusproperties.rs

tekući račun: 265-8260310000370-96

telefon: +381691312666

ГРАД НИШ

ГРАДСКА УПРАВА ЗА ГРАЂЕВИНАРСТВО
УЛ. ГЕНЕРАЛА ТРАНИЈЕА БР. 10, НИШ

ГЛАВНИ УРБАНИСТА ГРАДА НИША

Поштовани,

Обраћамо Вам се у име инвеститора MAGNUS PROPERTIS D.O.O. NIŠ, који је покренуо инвестициони циклус на локацији некадашњег индустријског комплекса „Јастребац“, са циљем његове трансформације у савремену и функционално уређену урбану целину. Имајући у виду да важећи План генералне регулације дефинише основне урбанистичке смернице за ово подручје, сматрамо да су се стекли услови за израду Плана детаљне регулације, као кључног инструмента за даљу разраду простора и реализацију планираних инвестиција. Израда ПДР-а омогућила би прецизно дефинисање урбанистичких параметара, унапређење инфраструктурне опремљености и интегралну урбану обнову предметне локације, чиме би се створили услови за њену трајну ревитализацију и значајан допринос развоју овог дела града.

На основу наведеног предлажемо Граду Нишу доношење Одлуке о изради Плана детаљне регулације зоне мешовите намене на локацији „Јастребац“ у Нишу. Циљ израде ПДР-а је обезбеђивање планског основа за реализацију изградње нових и евентуалну реконструкцију и доградњу постојећих објеката на наведеној локацији.

У складу са мешовитом наменом, која је предвиђена Генералним урбанистичким планом и Планом генералне регулације, наша намера је да на предметној локацији реализујемо комплекс који би обухватао пословне, стамбене, као и садржаје јавне намене, а у складу са најсавременијим трендовима и потребама будућих становника овог дела града.

Основни подаци о планском документу чију израду и доношење предлажемо Граду Нишу дати су у наставку.

НАЗИВ ПЛАНског ДОКУМЕНТА

План детаљне регулације зоне мешовите намене на локацији „Јастребац“

ОКВИРНЕ ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНског ДОКУМЕНТА

Обухват предложеног плана било би подручје између Булевара 12. фебруар са југозападне, улице Хумске са северозападне, коридора железничке пруге са северне и новопроектване улице са југоисточне стране, и детаљније је дефинисан Планом генералне регулације подручја Градске општине Црвени Крст – прва фаза. Оквирни обухват плана би износио 16,3 хектара.



MAGNUS PROPERTIES DOO Niš

Aleksandra Medvedeva 2A 18106 Niš

matični broj: 21227706

PIB: 109706807

adresa: office@magnusproperties.rs

tekući račun: 265-8260310000370-96

telefon: +381691312666

- заштиту јавног интереса;
- заштиту и унапређење животне средине;
- дефинисање намене површина и правила уређења и грађења у обухвату за све планиране садржаје;
- дефинисање свих потребних елемената за спровођење плана и реализацију планираних садржаја и
- стварање услова за изградњу инфраструктуре и даље адекватно техничко и комунално опремање локације.

ВИЗИЈА И ЦИЉЕВИ ПЛАНИРАЊА

Изградом плана ће бити прописани елементи развоја планског подручја. Дефинисаће се правила уређења и грађења за изградњу нових објеката, изградњу мреже инфраструктуре и успостављање потребног нивоа инфраструктурне опремљености.

Основни циљеви за уређење и изградњу предметног подручја су следећи:

- усклађивање са смерницама које прописује план вишег реда;
- усклађивање основних и компатибилних намена у оквиру подручја;
- рационално и економски оправдано коришћење грађевинског земљишта;
- дефинисање детаљне намене земљишта;
- дефинисање заступљености високих објеката кроз анализу утицаја високих објеката на животну средину и социјална питања;
- дефинисање просторно - програмске концепције (идејни архитектонски концепт, мастер план), са акцентом на поштовање битних визура, формирању силуете града и слично;
- дефинисање јавног интереса, уколико постоји на предметном подручју;
- дефинисање потребних капацитета и површина објеката јавне намене у оквиру зоне, као и начина повезивања са површинама и објектима јавне намене у окружењу;
- квалитетна опремљеност потребном инфраструктуром;
- озелењавање простора;
- усклађивање организације, опремања и уређења простора и његова заштита уз примену услова и критеријума за заштиту животне средине;
- дефинисања фазности реализације планиране изградње.



MAGNUS PROPERTIES DOO NIŠ

Aleksandra Medvedeva 2A 18106 Niš

matični broj: 21227706

PIB: 109706807

adresa: office@magnusproperties.rs

tekući račun: 265-8260310000370-96

telefon: +381691312666

ЗАКЉУЧАК

Имајући у виду све наведено, предлажемо Граду да сагледа нашу иницијативу позитивно и покрене процедуру за доношење Одлуке о изради Плана детаљне регулације, са описаним оријентационим обухватом.

Душан Радивојевић, директор