

На основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 47/2003) и члана 19. тачка 1. Статута града Ниша ("Службени лист града Ниша, бр.14/2000 и 34/2000),

Скупштина града Ниша, на седници од 26.12.2003. године, донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ БЛОКА "ТРГ ЛАЛЕ НИКОЛИЋ - ЈУГ 2" У НИШУ

I

Планом детаљне регулације стамбено - пословног блока "Трг Лале Николић - југ 2"- у Нишу (у даљем тексту: План) ближе се разрађују поставке Генералног плана Ниша 1995 - 2010 ("Службени лист града Ниша, бр.13/95 и 2/2002) ради утврђивања услова просторног уређења, регулације и грађења у границама обухвата Плана детаљне регулације.

План детаљне регулације обухвата подручје површине од 1,25 ха.

Граница планског подручја дефинисана је на графичком прилогу Д2 "Аерофотограметрија са границом захвата, 1:1000", и описно: са севера - Трг Лале Николић, са истока - Улица Љубићска и Хајдук Вељкова, са југа - Димитрија Димитријевића и са запада - улица Рајићева .

У случају неподударности меродавна је ситуација са графичког приказа Д2.

II

Саставни делови Плана детаљне регулације су:

- 1)Правила уређења
- 2)Правила грађења
- 3)Графички део
- 4)Документациони део

1.0. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

1.1. Опис и објашњење графичког дела

Подручје обухваћено Планом дефинише се као део градског центра. Основне принципе планске интервенције представља реконструкција постојећег грађевинског фонда уз максимално повећање пословних функција, поштовање постојеће - традиционалне уличне матрице, повећање степена искоришћености земљишта и коефицијента изграђености земљишта до нивоа прописаних ГП-ом Ниша и пратеће комунално и инфраструктурно опремање.

Планирани број становника износи 505, планирани број станова је 194, бруто густина становања је 404 ст./ха. У погледу изведених урбанистичких параметара добијени показатељи за степен заузетости земљишта износе 29%, а за степен изграђености 4,54. Укупна бруто развијена површина постојећих и планираних објеката је 19.267,00м², од чега је бруто развијена стамбена површина 15.125,00м², а бруто развијена пословна површина 4.142,00м². Планирано учешће стамбене површине у укупној површини објеката је максимално 75%, а учешће пословне површине у укупној површини објеката на подручју Плана детаљне регулације је минимално 25%.

Планом детаљне регулације се утврђују услови под којима се планско подручје просторно и функционално дефинише. Концепција решења Плана одређена је на основу природних и стечених услова и дефинише генерална правила изградње и коришћења земљишта.

1.1.1. Постојеће стање изграђености и намена површина

Подручје Плана детаљне регулације обухвата јединствен урбанистички блок површине од 1,25 ха.

Улична мрежа је у потпуности изграђена и формирала је блок рамбоидног облика са издужењем страна према Тргу Лале Николић. Унутрашњост парцела претежно заузимају породични објекти, углавном приземни до П+2. Просечна величина стамбених парцела износи 300 до 500 м².

Поред стамбене намене, која је доминантна, постоје још амбуланта "Грађевинар", хришћанска баптистичка црква, бивша здравствена станица "Расадник" која служи као складиште хуманитарне организације (монтажни објекат). Делатности су присутне у оквиру већине стамбених објеката и то у приземљу, односно сутерену стамбеног објекта или у оквиру грађевинске парцеле.

У односу на укупну територију, пословање је заступљено са око 30%.

Опремљеност постојећих објеката комуналном инфраструктуром је добра. Сви објекти су опремљени струјом и водоводом и прикључени на канализацију.

Стамбени објекти су грађени на регулацији улица, са улазом у објекат окренутим према улици, што је и условило оријентацију објеката. Грађени су од опеке и већина је са почетка друге половине двадесетог века. Преовлађује средњи и лош бонитет објеката.

Западну границу Плана тангира Основна школа "Учитељ Таса".

1.1.1.1. Параметарски показатељи постојећег стања

1	Површина подручја	1,25 ха
2	Комуникације (улице, тротоари, јавни пролази)	0,45 ха
3	Зеленило	0,02 ха
4	УКУПНО под објектима	3.722 м ²

1.1.1.2. Објекти који се надзиђују

а) Објекти према улици

Рајићева бр.19а, 21, 27, 31, 33
Димитрија Димитријевића бр. 23, 25, 25а

Табела 1

БРГП	становање (м ²)	делатности (м ²)	укупно (м ²)	број станова
укупно м ²	1.508	114	1.622	11

1.1.1.3. Објекти предвиђени за рушење

а) Објекти према улици

Димитрија Димитријевића бр. 25, 27, 31, 35а, 35б, 37, 37а, 37б
Хајдук Вељкова бр. 46, 48а, 50
Љубићска бр. 2, 4б, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 18
Рајићева бр. 17, 18, 23, 25, 29
Трг Лале Николић бр. 2

б) Дворишни објекти

Димитрија Димитријевића бр. 25а, 27а, 29, 35
Хајдук Вељкова бр. 20, 20а, 20б, 20в
Љубићска бр. 4а, 6а, 8а, 8б, 8в, 16

Табела 3

БРГП	становање (м ²)	делатности (м ²)	укупно (м ²)	број станова
укупно м²	3.050	994	4.044	37

Поред наведених објеката планираних за рушење, рушиће се и сви објекти изграђени у међувремену, а који се не уклапају у планиране услове и параметре прописане у Плану.

Положај, величина и геометрија објеката који се задржавају, надзиђују и руше приказани су у графичком прилогу бр. П5 "Намена површина са приказом новопланираних објеката, 1:1.000".

1.1.2. Планирана намена површина

Овим Планом се максимално уважава постојећи карактер предметног простора и диспозиција постојећих намена.

У простору Плана издвајају се као јавне површине, површине саобраћајница унутар блока и јавне зелене површине.

Површине за друге намене обухватају различите облике становања и пословања чији су нормативи и стандарди условљени Генералним планом Ниша ("Сл. лист града Ниша", бр. 13/95 и 2/2002).

Учешће појединачних намена у укупној површини Плана од 1,25ха:

–**Границе:** блок је омеђен улицама: Трг Лале Николић, Љубићска, Хајдук Вељкова, Димитрија Димитријевића и Рајићева.

–**Намена по ГП-у Ниша:** центар насеља

–**Планирани карактер блока:** стамбено - пословни комплекс (25 до 50% делатности)

–**Степен реконструкције:** доминантна реконструкција блока

–**Намена:** вишепородично становање, породично становање, пословање

–**Број становника:**.....505

–**Број станова:**194

–**Густина становања - бруто:**.....404 ст./ха

–**Изграђена површина (под објектима):**.....0,37 ха

–**Неизграђена површина:**.....0,43 ха

–**Степен заузетости:**.....39 %

–**Степен изграђености:**.....1,54

–**Укупна развијена површина објеката - бруто:**.....19.267,00 м²

–**Развијена стамбена површина - бруто:**15.125,00 м²

–**Развијена пословна површина - бруто:**4.142,00 м²

–**Учешће стамбене површ. у укупној површ. објеката:**макс. 75 %

–**Учешће пословне површ. у укупној површ. објеката:**мин. 25 %

1.2. Општи урбанистички услови

Плански основ за израду и доношење предметног плана садржан је у:
а) Генералном плану Ниша 1995-2010. ("Службени лист града Ниша", бр. 13/95 и 2/2002) којим је за подручје обухваћено планом предвиђена основна намена: центар насеља, а подручје се налази у II урбанистичкој зони - вишепородични стамбени објекти са пословном функцијом (реконструкција градског центра).

1.2.1. Извод из Генералног плана

Полазећи од услова да до 2010. године свако домаћинство треба да има један стан, односно сваки становник да има једну собу, просечна величина стана треба да буде 60м², а корисна површина стана 20м² по становнику.

Плански развој становања подразумева елиминацију бесправне изградње, санацију постојећих бесправно изграђених насеља, легализацију објеката који испуњавају услове и комунално опремање на укупном подручју.

Потребан број станова може се обезбедити делом реконструкцијом, доградњом и надградњом у оквиру постојећих стамбених блокова у изграђеном подручју града, као и изградњом нових капацитета у новим насељима.

Услови за изградњу објеката посебне намене утврђују се у складу са посебним захтевима и нормативима за ту врсту објеката, и општим условима утврђеним у оквиру ГП-а.

Паркирање и гаражирање возила, у оквиру нове изградње треба да буде планирано са нормативом:

- најмање једно паркинг/гаражно место на два стана с тим да најмање половина возила буде у гаражама.

1.3. Подела земљишта обухваћеног Планом детаљне регулације на јавно и остало грађевинско земљиште

Земљиште обухваћено предметним планом представља градско грађевинско земљиште.

1.3.1. Подлоге за израду Плана

План детаљне регулације је рађен на следећим подлогама:

- | | |
|--|--------|
| - Аерофотограметрија (дигитална) | 1:1000 |
| (прелет 1988.године) | |
| - Катастарски план (аналоган) | 1:500 |
| (ДЛ 45, ДЛ 46, ДЛ51, ДЛ 52, Републички геодетски завод, 1959.г) | |

1.3.2. Јавно грађевинско земљиште

Предметно подручје обухвата следеће катастарске парцеле:
КО Ниш-Бубањ и то:

2826/1(део) 4645(део) 4642/1 4669(део) 4671

У случају неподударности овога списка са графичким прилогом број Д1 :
"Катастарска подлога, 1:1000", важи прилог.

1.3.3. Остало грађевинско земљиште

Предметно подручје обухвата следеће катастарске парцеле:
КО Ниш-Бубањ и то:

4627/1	4628	4629	4630	4631	4632
4632/1	4633	4634	4635	4636	4637
4639	4640	4641	4642/2	4643	4644
4645	4646	4647/1	4647/2	4648	4649
4650	5034	5035/1	5035/2		

У случају неподударности овога списка са графичким прилогом број Д1 :
"Катастарска подлога, 1:1000", важи прилог.

1.4. Целине и зоне одређене Планом детаљне регулације

План је подељен на две зоне:

-зона I – зона реконструкције

-зона II – зона породичног становања

1.5. Урбанистички услови за јавне површине и јавне објекте

Као јавне површине се издвајају тротоари, улице, пасаж и јавно зеленило.

Услови за прве две јавне површине дати су у тачки 1.6.1 - саобраћајне површине.

Минимална ширина пешачког пасажа износи 4,0 м.

Услови јавног зеленила су дати у тачки 1.6.3. - слободне површине.

Забрањено је постављање било каквих помоћних, монтажних и сталних објеката, киоска и сл. на тротоару испред стамбено - пословних објеката.

1.6. Одредбе о постројењима и инфраструктурним објектима и мрежама по зонама - целинама

1.6.1. Саобраћајне површине

1.6.1.1. Пuteви, улице и приступи

Основни саобраћајни прилаз из правца центра остварује се преко Улице хајдук Вељкове, која има ранг дела примарне градске саобраћајне мреже. Предвиђа се проширење регулације поменуте улице.

Основа планиране уличне мреже је заснована на постојећим саобраћајницама.

На источном ободу плана простире се Улица Љубићска која је у функцији приступне саобраћајнице и остаје у постојећој позицији и регулацији. Планом се даје препорука промене режима саобраћаја у поменутој улици у смислу промене смера кретања возила (десно кретање), чиме би се избегао незгодан скретни угао између улица хајдук Вељкове и Љубићске.

Западна граница плана се ослања на Улицу Рајићеву којој се такође даје препорука промене режима саобраћаја (десно кретање) на деоници од раскрснице са Улицом Димитрија Димитријевића до раскрснице са Тргом Лале Николић. Поменута улица има ранг приступне саобраћајнице.

Улица Димитрија Димитријевића остаје сабирна саобраћајница са постојећом регулацијом.

Унутар блока се предвиђа продор колско - пешачким пасажом регулационе ширине 9,00м, од тога коловоз 6,0м и обострани тротоари по 1,5м, чија је позиција дата на графичком прилогу П7. Такође се задржава постојећи прилаз из Улице Рајићеве, с тим да се планира као пешачки и потребно је обезбедити препреке на прилазу (стубићи, жардињере и слично), ради спречавања проласка возила.

1.6.1.2. Услови саобраћаја и саобраћајних површина

Елементи ситуационог плана дефинисани су и приказани на графичком прилогу П7 "Приказ саобраћајница са елементима регулације и и геодетско-аналитичким елементима, 1:500".

Нивелационо решење новопланираних саобраћајних површина потребно је урадити на основу тачног геодетског снимка терена уз услов уклапања у нивелете постојећих саобраћајница и услов обезбеђења приступа постојећим и новопланираним објектима.

Коловозну конструкцију новопланираних и саобраћајница предвиђених за реконструкцију обавезно утврдити на основу димензионисања у односу на важеће прописе, при чему предвидети коловозни застор од асфалта.

Одводњавање свих саобраћајних површина, као и у постојећем стању, извршити гравитационо у систем затворене кишне канализације.

1.6.1.3. Услови за стационарни саобраћај

За потребе паркирања новопланираних објеката према утврђеним програмским захтевима предметног подручја, обезбеђен је потребан број паркинг места који је приказани у табели 16.1.4.

За стамбено - пословне објекте потребно је обезбедити 1 ПМ на 2 стана, и по 1 ПМ на 500м² пословног простора.

Остварен паркинг простор за новопланиране објекте од укупно 68 паркинг места решен је на отвореним паркинг површинама унутар парцела.

За објекте породичног становања обавезно је на парцели за један стан једно паркинг место.

Димензије паркинг места на отвореним паркиралиштима су 2.50/5.00m, а саобраћај је једносмеран. Паркинг површине радити радити од префабрикованих елемената бетон - трава (растер плоче) и оивичити белим бетонским ивичњацима димензија 12/18/80cm.

1.6.1.4. Преглед капацитета за паркирање у простору Плана

број новопланираних станава	делатности	потребни капацитети	за паркирање	према нормативима ГП-а	остварени	капацитети	биланс
-	БРГП	станавањ е	делатност и јавне функције	укупно	укупно	%	суфицит / дефицит
214	3.722	119	8	105	92	85	-27

Напомена: КАПАЦИТЕТИ СЕ ОДНОСЕ НА СВЕ ОБЈЕКТЕ У ОКВИРУ ПЛАНА.

1.6.1.5. Услови за подсистем јавног превоза путника

За реализацију програма јавног градског саобраћаја (ЈГС) и његовог функционисања у постојећем стању, у околном и непосредном окружењу простора

регулационог плана, потребно је обезбеђени су следећи основни услови за одвијање ЈГС-а:

- стајалишта јавног градског превоза
- аутобуске линије

1.6.1.6 Стајалишта јавног градског превоза

У захвату Плана дефинисана су два стајалишна места: једно у Улици Димитрија Димитријевића, а друго у Улици хајдук Вељковој. Потребне димензије пролазног стајалишног места износе 30,0 x 3,0м.

1.6.1.7 Аутобуске линије

Границом локације пролазе 3 постојећа аутобуска подсистема које као такве треба задржати: дуж Улице Димитрија Димитријевића линије 3 (Мокрањчева - Ратко Јовић) и 10 (Трг краља Александра - Габровачка река), дуж улица Љубићска и Хајдук Вељкова, линија 12 (Његошева - Технички факултети).

1.6.1.8 Обезбеђење противпожарних услова

У погледу испуњености противпожарних прописа потребно је напоменути да је приступ противпожарног возила омогућен свим објектима. Такође је испоштован и пропис о неопходности формирања проточности, односно кружног саобраћајног тока око скоро сваког објекта. Противпожарни путеви и платои су дефинисани на графичком прилогу бр.7 "Приказ саобраћајница са елементима регулације и и геодетско-аналитичким елементима, 1:500".

1.6.1.9 Услови за несметано кретање инвалидних лица

У предметном комплексу омогућити неометано и континуално кретање инвалидних лица у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Службени гласник Републике Србије",бр.18/97).

Тротоари и пешачке стазе, пешачки прелази су у простору повезани и са нагибима од максимално 1:20. Највиши попречни нагиб уличних тротоара и пешачких стаза управно на правац кретања износи 2%.

Делови зграда као што су балкони, еркери, висеће рекламе и сл., као и доњи делови крошњи дрвећа, који се налазе непосредно уз пешачке коридоре, уздигнути су најмање 250цм у односу на површини по којој се пешак креће.

Пешачки прелаз је постављен под правим углом према тротоару.

За савладавање висинске разлике између тротоара и коловоза могу се користити закошени ивичњаци, са ширином закошеног дела од најмање 45цм и максималним нагибом закошеног дела од 20% (1:5).

За савладавање висинске разлике између пешачке површине и прилаза до објекта обавезне су рампе за пешаке и инвалидска колица, за висинску разлику до 76cm; односно спољне степенице, степениште и подизне рампе, за висинску разлику већу од 76cm. Улаз у зграду прилагодити коришћењу лицима са посебним потребама у простору.

1.6.2 Инфраструктурне мреже

1.6.2.1 Електроенергетска мрежа

У захвату плана не постоји ниједна трафостаница 10/0.4 kV . Постојећи објекти се снабдевају електричном енергијом из следећих трафостаница:

- ТС 10/0.4 kV "Рајићева ", снаге 630 kVA, у објекту , која је лоцирана у објекту вишепородичног становања западно од захвата плана, и

- ТС "Хајдук Вељкова 1", снаге 630 kVA, подземна, која је лоцирана у објекту вишепородичног становања источно од захвата плана. Мрежа 10 kV је изведена као кабловска, мрежа 0,4 kV као ваздушна , а инсталација уличног осветљења у делу улица Рајићева и Љубићска на стубовима мреже 0,4 kV, а у деловима улица Димитрија Димитријевића и Хајдук Вељкове као посебна инсталација са стубовима са светиљкама и подземним водовима.

За потребе снабдевања електричном енергијом нових потрошача у захвату плана изгради ће се нова трафостаница 10/0,4 kV снаге 1x630 kVA, у оквиру дворишта пословно-стамбених објеката. Новопланирана трафостанице 10/0,4 kV ће се повезати на постојећу дистрибутивну 10 kV-ну мрежу, пресецањем постојећих каблова и увођењем у трафостанице системом "улаз-излаз", а према условима "Електродистрибуције" Ниш.

Све мреже (10 kV, 0,4 kV и осветљење) у комплексу разраде у првој фази се задржавају као мешовите , а у другој извешће се као кабловске.

1.6.2.2 Телефонска мрежа

У ободним саобраћајницама изведена је кабловска телефонска канализација на следећи начин:

- у улици Рајићевој , у простору западног тротоара са 4 отвора,
- у улици Димитрија Димитријевића, у простору јужног тротоара са 4 отвора,
- у улици Трг Лале Николић, у простору јужног тротоара са 4 отвора, и
- у улици Хајдук Вељковој, у простору западног тротоара са 3 отвора.

Телефонска мрежа у захвату плана је са претплатничке мреже АТЦ "Центар". Објекти у захвату плана су прикључени на телефонску мрежу полагањем привода из кабловских окана до извода на стубовима .

За потребе нових корисника у захвату разраде положиће се претплатнички тт кабл из АТЦ (ИКС) "Центар", или активирањем резерви, кроз кабловску канализацију и од кабловских окана до телефонских концентрација у објектима .

Прикључна и разводна тт мрежа у комплексу извешће се као кабловска, а полагање нових каблова вршиће се по трасама постојећих каблова и по новим трасама.

Услови "ТелекомСрбија" ТД за резиденцијалне кориснике Ниш-Сектор за приступну мрежу бр. 03-23265/03 од 15.10.2003 године.

1.6.2.3 Топлификациона мрежа

Простор обухваћен планом је планирано као подручје(зона) топлификације и припада конзумном подручју топлане "Југ".

За потребе снабдевања корисника у захвату плана топлотном енергијом изградиће се са постојећег топловода пречника DN 200 два крака топловода на следећи начин:

- са постојеће шахте бр. 10 у улици Рајићевој изградиће се топловод пречника DN 125 јужним делом улице Рајићеве и истичним делом улице Димитрија Димитријевића,

- са постојеће шахте бр. 11 у улици Рајићевој изградиће се топловод пречник ДН 125 улицом Љубићском и јужним делом улице Хајдук Вељкове.

Са ових топловода ће се вршити прикључивање објеката у захвату плана.

Услови ЈКП за производњу и дистрибуцију топлотне енергије "Градска топлана" бр. 4118/2 од 10.10.2003. године.

1.6.2.4 Водоводна мрежа

Подручје плана припада првој висинској зони водоснабдевања. Водоводна мрежа у налеглим саобраћајницама је изведена на следећи начин:

- у улици Рајић цевовод пречника 300 мм,
- у улици Љубићској цевовод пречника 80 мм,
- у улици Хајдук Вељковој цевовод пречника 100 мм, и
- у улици Димитрија Димитријевића два цевовода, пречника 80 и ДН 160.

Сви цевоводи пречника мањег од 100 мм ће се реконструисати, тј. водовод пречника ДН 160 преузеће потрошаче са цевовода пречника 80 мм, а водовод у улици Љубићској ће се реконструисати на пречник 150 мм.

1.6.2.5 Канализациона мрежа

Канализациона мрежа у захвату плана је "општег" типа. Одвођење употребљених вода из захвата плана врши се у два правца, према оријентацији према саобраћајницама, и то:

- објекти који налажу на улицу Димитрија Димитријевића на цевовод димензија 70/105 у истој улици,

- објекти који належу на улице Рајићеву и Љубићску прикључени су на постојеће цевоводе пречника : у Рајићевој 300 и 400 мм и у Љубићској 300 мм који се спајају на Тргу Лале Николића и потом цевоводом димензија 60/90 наставља северним делом улице Рајићеве и улицом Косте Стаменковића до колектора димензија 120/180 у улици Николе Пашића. Ова мрежа задовољава постојеће потребе и задовољиће потребе новопланираних објеката.

1.6.3 Слободне површине

1.6.3.1. Услови за организацију слободних и зелених површина

–Изолационо (заштитно) зеленило

- Површине са датом категоријом зеленила решити тако да остваре изолациони простор између објеката и саобраћајница.
- Дате зелене површине решавати слободним - пејсажним стилем.

–Улични дрвореди

- Задржавају се сви улични дрвореди с обавезом да се изврши њихова ревитализација.
- Нове дрвореде пројектовати у свим улицама где то дозвољава профил улице у коридору подземних инсталација.
- Избор врсте садница за дрвореде је у директној функцији очувања амбијенталних вредности као и природних и створених услова средине.

–Зона становања

- Зелене површине предвиђене су као стилски јединствене целине са претежно партерним уређењем.
- Дворишта иза објеката морају бити озелењене и уређене с тим што је избор биљних врста и њихово композиционо решење потпуно слободан.

–Зона паркирања

- Површине намењене паркирању возила озелењене су тако да се уклопи модул мреже растера зеленила и организација паркинг места - висока стабла у јасном растеру: на два паркинг места једно стабло.

1.6.3.2. Концепција уређења

Зелене површине најчешће се постављају ободно, где ће имати функцију изолације самог комплекса од околних саобраћајница и суседа. Овај тампон треба да буде довољно широк и густ, састављен од листопадног и четинарског дрвећа и шибља.

Овакво зеленнило ће бар делимично умањити буку и задржати прашину и издувне гасове са околних саобраћајница.

Избор врста треба да буде довољно разноврстан, не само да би био декоративан, већ и користан.

При избору врста води се рачуна да оне нису отровне, да немају бодље и што је веома важно, да одговарају условима станишта.

Од врста високог листопадног дрвећа, шире крошње, за засену од сунца и заштиту од ветра, користити саднице липе (*Tilia* sp.), јавора (*Acer* sp.), кестена (*Aesculus hippocastanum*), платана (*Platanus acerifolia*), храста (*Quercus* sp.)...

1.7. Амбијенталне целине од културно - историјског или урбанистичког значаја

Са аспекта заштите културно-историјских споменика, нема евидентираних објеката.

На предметном подручју се не очекују археолошки налази.

1.8. Услови заштите

1.8.1. Заштита животне средине од различитих видова загађења

Приликом изградње планираних садржаја неопходно је поштовати следеће мере са аспекта заштите и унапређења животне средине:

- Извршити нивелисање, насипање, препокривање и одводњавање свих површина око објеката чије озелењавање није планирано и изградити довољан број канала и ригола за сакупљање површинских и атмосферских вода са простора стамбеног блока који се требају прикључити на колектор кишне канализације.
- Извршити засенчење паркинга.
- Забранити изградњу и постављање киоска и других привремених објеката мале привреде.
- Забранити уступање и доделу простора унутар стамбених објеката за све делатности које могу бити извор загађења ваздуха и комуналне буке и вибрације, као и делатности при којима може доћи до деградације делова животне средине.
- Порушити објекте лошег бонитета на предметној локацији.
- Извршити садњу квалитетног високог зеленила дуж ободних улица, ради апсорпције буке.
- Омогућити неометано кретање хендикепираних лица.
- Изградити засебан простор за смештај контејнера за скупљање чврстог отпада.
- Све саобраћајнице, пешачке стазе и паркиралишта прописно осветлити и опремити одговарајућом сигнализацијом.

1.8.2. Заштита живота и здравља људи

Технологија евакуације отпада, састава као кућно смеће, примењена на овом простору је у судовима-контејнерима запремине 1100 литара - габаритних димензија 1,37x1,45x1,70м на локацијама које ће бити прецизиране у пројекту уређења слободних површина. Ове локације треба да су:

- максимално удаљене од улаза за припадајући објекат 25м а минимално 5м,
- подлога за гурање контејнера мора бити од чврстог материјала (бетон-асфалт) без иједног степеника и са највећим дозвољеним успоном од 3% при чему је максимално гурање контејнера 15м,
- судови визуелно скривени зеленилом или у боксовима заштићени од атмосферских падавина.

Број потребних контејнера за новоостварен садржај одредити према нормативу: 800м² стамбеног простора - 1 контејнер. У оквиру нове изградње, обезбедити посебну просторију за дневно депоновање смећа лоцирану на максимално 15м од места приступа комуналног возила.

Све друге врсте отпадака (осим кућног смећа) евакуисати на начин одређен посебним уговорима, уз претходно дат налаз и мишљење Градске санитарне инспекције.

1.8.3. Заштита од пожара

Ради заштите од пожара објекти морају бити реализовани према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима.

Објекти морају имати одговарајућу спољну и унутрашњу хидрантску мрежу, која се по протоку и притиску воде у мрежи планира и пројектује према Правилнику о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара ("Службени лист СФРЈ", бр. 33/91). Објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила, сходно Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве ("Службени лист СРЈ", бр. 8/95), по коме најудаљенија тачка објекта није даља од 25 м од саобраћајнице.

1.8.4. Заштита од непогода

У циљу заштите људи, материјалних добара и других добара од елементарних и других непогода и опасности, укупна реализација у предметном простору мора бити условљена применом одговарајућих превентивних просторних и грађевинских мера заштите.

Ради заштите од потреса објекти, који се граде у оквиру предметног комплекса, морају бити реализовани и категорисани према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима ("Службени лист СФРЈ", бр. 31/71, 52/90).

Објекти морају бити реализовани у складу са Правилником за електроинсталације ниског напона ("Службени лист СФРЈ", бр. 28/95 и

Правилником за заштиту објеката од атмосферског пражњења ("Службени лист СРЈ", бр. 11/96).

1.8.5. Заштита од уништавања

У вези са цивилном заштитом, у смислу изградње заштитних објеката за склањање становништва, на предметном подручју планирају се двонаменска склоништа у новопланираним објектима.

1.9. Ограничења за извођење одређене врсте радова

1.9.1. Условљености при реализацији

У условима поштовања власништва и парцелације није могуће инсистирати, нити предвидети редослед активирања градње новопланираних објеката. Међутим на просторима већих и сложенијих интервенција неопходно је указати на условљености при реализацији.

- Секције А, Б и В, могу се надградити етапно.
- Изградња поменутих објеката подразумева истовремену изградњу и уређење паркинг простора и противпожарног пута, односно приступа.

1.9.2. Степен обавезности

У структури површина могу се толерисати само минимална одступања, до којих може доћи у разради због разлике у нивоу детаљности. У погледу планираних БРГП нове изградње могу се толерисати одступања $\pm 10\%$ под условима да се не угрозе стандарди коришћења и укупне организације и обликовања простора.

Планиране показатеље урбаног стандарда требало би у целини, уз минимална одступања очувати.

1.10. Биланси површина (приказ параметара на подручју целог плана)

бр.	Намена површина	Површина (ха)	Учешће (%)
1	површина плана	1,25	100
а	вишепородично становање са делатностима	0,29	24
б	породично становање са делатностима	0,09	6
в	саобраћајне и комуникационе површине	0,45	36
г	слободне (зелене) површине	0,43	34

2	Развијена површина објеката	22.019,00	100
a	бруто развијена стамбена површина	17.519,00	75
б	бруто развијена пословна површина	4.500,00	25

3	Укупан број објеката	14	100
a	породични објекти	11	79
б	стамбено - пословни објекти	3	21
в	спратност објеката - минимална	П+1+Пк	-
г	спратност објеката - максимална	П+5	-

4	Становање	-	-
a	број станова	214	100%
a1	број станова у породичним објектима	24	12%
a2	проценат укупног броја станова	12%	-
a3	број станова у вишепородичним објектима	190	88%
a4	проценат укупног броја станова	88%	-
б	број становника	556	100%

4	Изведени урбанистички параметри	-
a	бруто густина становања	445 ст/ха
б	нето густина становања	695 ст/ха
в	степен изграђености - бруто	1,76
г	степен изграђености - нето	2,75
д	степен заузетости земљишта - бруто	44%
ђ	стапен заузетости земљишта - нето	69%

2.0. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

2.1. Врста и намена објеката

2.1.1. Грађење под условима одређеним Планом детаљне регулације

2.1.1.1. Општа правила

- 1.Објекти затечени испред грађевинске линије у тренутку израде плана не могу се реконструисати или надзиђивати до коначног привођења намени и регулацији дефинисаној у плану.
- 2.Сваки објекат мора бити постављен предњом фасадом на планирану грађевинску линију, односно може бити повучен испред грађевинске линије из функционалних или естетских разлога.
- 3.Међусобно одстојање објеката на суседним парцелама не може бити мање од 4,0м ако један од зидова објеката садржи отворе за дневно осветљење.
- 4.Унутрашња грађевинска линија новоизграђених објеката може бити незнатно коригована. Да би се то урадило, мора се поднети доказ (прорачун и графички прилог) да нова градња неће визуелно сагледавањем или физичким заклањањем директног осунчања дуже од половине његовог трајања угрозити на суседним парцелама постојеће објекте и будућу изградњу. Ова корекција могућа је само у циљу функционалног унапређења објекта при чему се у Плану нумерички капацитети морају у потпуности задржати.
- 5.Висина објекта је растојање од коте нивелете улице до коте слемена код косих, односно коте венца код равних кровова.
- 6.Испади или делови објекта са испадима (еркери) на вишеспратним објектима могу прећи регулациону линију под условом:
 - а) да нису већи од постојећег или планираног тротоара, а највише до 1,20м,
 - б) да је објекат оријентисан према тргу, пјачети или неком другом проширеном простору, али тада не више од 1,20м,
 - в) да део или цео објекат има предбашту, и тада испади не могу бити већи од 1,00м.
- 7.Испади (еркери) или делови објекта са испадима на вишеспратним објектима већи од 1,20м не могу прелазити регулациону нити грађевинску линију, већ се њихова хоризонтална пројекција мора поклапати са грађевинском, односно регулационом линијом, осим ако у правилима грађења није другачије одређено.
- 8.За све случајеве када је објекат у непосредном контакту са суседним објектом, испади или делови објекта са испадима, могу се формирати на удаљености која је једнака дужини препуста испада мерено од граница парцела дуж којих су објекти у контакту.
- 9.Ако суседни објекат има испад непосредно уз планирани објекат тада се еркер новог објекта:
 - а) може поравнати са суседним или
 - б) величину еркера одређује линија која формира угао 30° у односу на новопроектовани објекат конструисана из тачке пресека регулационе линије и линије која разграничава објекте, односно парцеле.

- 10.Испади или делови објекта са испадима морају бити:
- а) код објекта са високим приземљем еркер се може формирати од нивоа плоче изнад високог приземља, односно
 - б) код објекта без високог приземља, у својој најнижој тачки, еркери морају бити минимум удаљени од коте нивелације улице 4,00м, али се препоручује удаљење од 4,50м.
- 11.Паркирање возила за потребе власника (корисника), као и запослених обезбеђује се на сопственој грађевинској парцели изван површине јавног пута. Гараже објекта се смештају или испод објекта у габариту истог или изван габарита објекта.

2.1.1.2. Општа правила за изградњу стамбено-пословних објеката

На подручју Плана детаљне регулације следећи објекти су намењени стамбено-пословним садржајима:

објекти(секције) А, Б, В

- 1.Однос становања и делатности у оквиру сваког објекта дефинисан је Планом (становање макс.75% : пословање мин.25%). Могуће су коректуре односа становања и делатности, али се укупан капацитет и остали параметарски показатељи не могу мењати изван већ утврђене толеранције од $\pm 10\%$.
- 2.Коректуром односа становања и делатности могуће је предвидети промену намене објекта и то становања у пословање, односно пословања у становање специјалног типа (пословни апартмани).
- 3.Приликом коректуре односа становања и делатности посебно се мора приложити доказ да су новим односом задовољени стандарди и услови паркирања и квантума озелењавања површина по становнику.
- 4.Уколико се коректуром односа становања и делатности не могу остварити прописани стандарди, могуће је смањење капацитета објекта до површине којом ће параметри бити задовољени.
- 5.Уколико сви наведени услови не могу бити остварени неће се одобрити измене те ће на снази остати однос становања и делатности прописан у Плану детаљне регулације.
- 6.Дозвољене делатности у оквиру стамбено-пословних објеката су оне које су еколошки и функционално примерене вишепородичном становању.
- 7.У наменски мешовитим (стамбено-пословним) објектима морају се испоштовати сви прописи истандарди везани за функцију становања, односно пословања.
- 8.Обавезно је пројектовање лифта код објекта спратности веће од П+4 (секција А), а пожељно код свих осталих објеката.

Пожељно је да предвиђени простор гради један инвеститор, односно да дође до удруживања више инвеститора, да би дошло до истовремене градње, што је повољно и за изградњу паркинг простора.

2.1.1.3. Правила за надзиђивање

Овим Планом се предвиђа надзиђивање објеката породичног становања:

Постојећи објекти спратности П до П+1(Пк) могу се надзидати до максималне спратности П+2+Пк, уколико то потврди статички прорачун.

Ускладити надограђени део са постојећим објектом да изгледа као целина. Боје фасада изабрати пастелне, светле. У случају поткровља, кров предвидети са нагибом који се уклапа у изглед објекта. Сходно са нагибом крова предвидети и покривач.

2.1.2. Забрањена изградња

Није дозвољена изградња објеката, а посебно:

- зграде намењене привременом становању,
- производне грађевине или постројења која би заузимала више од 200м² БРГП,
- грађевине и уређаји који могу штетно утицати на здравље становника, ако на посебан начин нису регулисане мере заштите,
- складиште отровних и запаљивих материја,
- отворена складишта секундарних сировина,
- складишта отпадног материјала, старих возила и сл.,
- грађевине и намене које могу да ометају обављање јавног саобраћаја и приступ другим грађевинама и наменама,
- монтажни објекти привременог карактера.

2.2. Услови за образовање грађевинске парцеле

Овим планским документом се планира формирање пасажа - прилаза до објеката колективног становања, које спада у јавно земљиште.

2.2.1. Табеларни преглед грађевинских и катастарских парцела по адресама

улица	грађевинска парцела	катастарска парцела
ДИМИТРИЈА ДИМИТРИЈЕВИЋА	I	део 4669
ЉУБИЋСКА	II	4671
ЉУБИЋСКА (пасаж)	III	део 4645
РАЈИЋЕВА (пешачки прилаз)	IV	4642/1

2.2.2. Правила за ограђивање парцела

1. У оквиру плана предвиђа се ограђивање парцела породичног становања ради обезбеђења њиховог независног коришћења. Дати предност транспарентним оградама.
2. Није препоручљиво ограђивање парцела стамбено - пословних објеката.
3. Пожељно је да се уколико више корисника споразумеју, простор не ограђује како би се добили већи зелени комплекси.

2.3. Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

2.3.1. Постављање зграда у односу на улице, путеве и јавне површине

Постављање зграда у односу на улице, путеве и јавне површине дефинисано је у графичком прилогу "Регулација..." и то :

1. регулационом линијом

2. грађевинском линијом

1. Регулационом линијом одваја се јавна површина од земљишта предвиђеног за изградњу других намена.

Када је планом одређено да се објекти поставе на регулационој линији, тада се грађевинска линија поклапа са регулационом линијом.

Регулационе линије планираних интерних саобраћајница дате су графичким прилогом и проистичу из просторних условљености и потреба за оптималним коришћењем простора.

2. Грађевинском линијом дефинише се положај објекта у односу на регулациону линију.

Грађевинска линија може се поклапати са регулационом, или одступати од ње, у складу са графичким прилогом.

Грађевинска линија дефинише се као: грађевинска линија приземља, грађевинска линија спрата и грађевинска линија подземних етажа (уколико постоје одступања између њих).

- У блоку, при изградњи нових објеката обавезно је поштовање грађевинске линије као линије до које је дозвољена изградња објекта. Новопланирани објекти постављају на дате грађевинске линије уз поштовање услова да подземна грађевинска линија не сме прећи грађевинску линију објекта (приземља).

2.3.2. Постављање зграда у односу на границе парцела

Зграде могу бити постављене у:

- континуираном реду (зграда додирује обе разделне границе парцеле)
- полуконтинуираном реду (зграда додирује само једну разделну границу)

-слободностојеће у односу на границе.

Изградња зграда у полуконтинуираном реду могућа је за делове секције стамбено - пословних вишепородичних објеката.

Изградња објеката у континуираном реду се планира за секције стамбено - пословних вишепородичних објеката.

Остали објекти су слободностојећи.

2.4. Највећи дозвољени индекси заузетости и индекси изграђености грађевинске парцеле

2.4.1. Степен заузетости земљишта

Максимално дозвољени степен заузетости земљишта у зони изградње је 80% за стамбено пословне објекте, односно 50% за породичне објекте.

2.4.1.1. Приказ планираног степена заузетости земљишта по грађевинским парцелама

Локација	површина (м ²)	површина под објектом (м ²)*	степен заузетости (%)	напомена
секција А	695	425	максимално 80	-
секција Б	2.250	850	максимално 80	-
секција В	6.260	1.678	максимално 80	-
укупно	9.205	2.953	45%	-

Напомена : ВРЕДНОСТИ СЕ ОДНОСЕ НА ПРЕТПОСТАВЉЕНЕ ОПТИМАЛНЕ ПОВРШИНЕ ОСНОВА ОБЈЕКТА.

2.4.2. Степен изграђености

Овај нумерички показатељ за предметне зоне има прописани максимум на 4,0 односно просечно 2,0.

2.4.2.2. Приказ планираног степена изграђености по грађевинским парцелама

Локација	површина	БРГП*	степен изграђености	напомена
секција А	695	4.170	(макс. 4,0)	-
секција Б	2.250	4.918	(макс. 4,0)	са еркерима
секција В	3.508	5.682	(макс. 4,0)	са еркерима
укупно	6.453	14.770	2,29	-

Напомена: ВРЕДНОСТИ СЕ ОДНОСЕ ЗА ПРЕТПОСТАВЉЕНЕ СПРАТНОСТИ И ОПТИМАЛНЕ ПОВРШИНЕ ОСНОВА ОБЈЕКТАТА.

2.5. Највећа дозвољена спратност и висина објеката

На подручју Плана, у постојећем стању , заступљена је спратност од П до П+2.

Предвиђена максимална спратност новопланираних зграда је:

–у блоку - П+5 за секцију А, П+4 за секцију Б, П+4 за секцију В и П+2+Пк за породичне објекте.

Наведене спратности се односе на све објекте и представљају максималну висинску изградњу.

Спратност гаража у оквиру парцеле је П.

Постојећи објекти могу се надзидати до висине предвиђене планом, уз претходну статичку проверу могућности надзиђивања и поштовања осталих параметара. Било који неиспуњен услов искључује могућност интервенције.

2.6. Најмања дозвољена спратност и висина објеката

Предвиђена минимална спратност новопланираних зграда је:

–у блоку - П+1+Пк за породичне објекте, П+3 за секције Б и В, односно П+4 за секцију А.

Наведене спратности се односе на све објекте и представљају минималну висинску изградњу.

2.7. Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Удаљеност новопланираних објеката у блоку треба да износи половину висине зграде, уколико је објекат слободностојећи; а за породичне објекте 3м уколико се планирају отвори, односно уколико је размак мањи, не смеју да се предвиђају отвори (у питању је реконструкција-надградња).

2.7.1.Постављање зграда у односу на суседне зграде

Објекти секција А, Б и В могу да се граде као континуирани низ, с тим да поред колског пасажа треба да се предвиде и пешачки пасажи. Надградња постојећих породичних објеката мора бити уз поштовање коначног изгледа и функције зграде као целине.

2.8. Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Дозвољава се изградња гаража на свим парцелама, као и објеката за смеће.

Спратност ових објеката може бити приземна са или без подрума.

Помоћни објекти се граде на линији суседне грађевинске парцеле без сагласности власника, односно корисника те парцеле.

2.9. Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

Свака парцела мора да има приступ са јавне површине, а новопланирани објекти се налазе на дефинисаној грађевинској линији.

2.10. Услови прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру

2.10.1. Општи услови изградње инфраструктуре

Све инфраструктурне мреже налазиће се у регулационом појасу саобраћајница са распоредом који је дефинисан планом сваке инфраструктурне мреже. Промена положаја инфраструктурних мрежа у регулационом профилу саобраћајнице се дозвољава и не сматра се изменом плана, уз поштовање важећих техничких услова о дозвољеним растојањима код паралелног полагања и укрштања инфраструктурних водова.

2.10.2. Електроенергетска мрежа

Прикључивање објеката на електроенергетску мрежу извршиће се кабловским водовима 0,4 kV из постојеће и планиране трафо-станице 10/0,4 kV , са постављањем мерних група у сваком објекту посебно, а према условима Електродистрибуције Ниш.

Димензије рова за полагање електроенергетских водова (10 kV и 0,4 kV) су : ширина 0,4-0,6 м и дубине 0,8-1,0 м. У исти ров дозвољено је полагање каблова 10 kV, и каблова 0,4 kV и каблова уличног осветљења.

2.10.3. Телефонска мрежа

Прикључивање објеката на телефонску мрежу извршиће се полагањем телефонских каблова одговарајућих капацитета до телефонских концентација у објектима , а према условима "Телеком Србија".

Димензије рова за полагање телефонских каблова су : ширина 0,4 м и дубина 0,8 м.

2.10.4. Топлификациона мрежа

Прикључивање објеката у захвату разраде на топлификациону мрежу извршиће се изградњом прикључних топловода до подстаница у објектима.

Прикључне топоводе радити од предизолованих цеви полагањем слободно у земљани ров.

Димензије рова за полагање топловода зависно пречнике цеви износе:

- за пречник DN 65 је 0,73 x 0,84,
- за пречник DN 80 је 0,92 x 0,86 ,
- за пречник DN 100 је 1,00 x 0,90 ,
- за пречник DN 125 је 1,05 x 0,925,
- за пречник DN 200 је 1,53 x 1,015.

2.10.5. Водоводна мрежа

Прикључивање објеката на водоводну мрежу извршиће се на јавну уличну водоводну мрежу (према графичком приказу) изградњом једног прикључног цевовода до водомерног шахта , пречника зависно од намене и површине објекта.

Код свих намена (сем индивидуалног становања) од водомерног шахта изградити две засебне водоводне мреже (санитарну и противпожарну) са минималним пречником прикључног цевовода од 100 мм.

Радни притисак је обезбеђен део свих тачећих места до надморске висине од 230 мнм.

Водомерни шахт поставити на 1,5 м од регулационе линије. Код изградње водоводне мреже минимална дубина укопавања је 1,0 м (надслој) плус пречник цеви. До изградње (реконструкције) цевовода јавне уличне водоводне мреже на минимални пречник од 150 mm прикључивање објеката вршиће се на постојеће цевоводе.

Прикључивање објеката на водоводну мрежу вршиће ЈКП за водовод и канализацију “Naissus” Ниш.

2.10.2.5. Канализациона мрежа

Прикључивање објекта извршиће се на јавну уличну мрежу према којој су орјентисани, односно висински гравитирају.

У случају прикључивања групе објеката (комплекси : пословно-стамбени, пословни) изградити секундарну канализациону мрежу која ће се прикључити преко ревизионог силаза, а у случају појединачних прикључака исти ће се извести директним укључењем у цевовод јавне канализационе мреже (на 2/3 од коте дна цевовода).

Прикључивање објеката извршиће ЈКП за водовод и канализацију “Naissus” Ниш.

2.11. Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објеката (материјали, фасаде, кровови и сл.)

Зграда треба да представља обликовну целину са суседним зградама, односно ламелама код етапне градње, и целокупним амбијентом.

Волумен и размера зграде треба да су усклађени са волуменом и пропорцијама суседних зграда и просторне целине.

Изглед зграде (обликовање фасаде, примена грађевинског материјала, боја, кровни покривач, архитектонски елементи и детаљи, ограде и сл.) треба да је у складу са амбијентом и да допринесе чувању визуелног идентитета простора и стварању нових урбаних вредности насеља.

При пројектовању зграда (изградњи нових или реконструкцији постојећих), све фасаде се морају равноправно третирати.

Секција А се планира са две пословне етаже и четири стамбене. Планирана спратност објекта је П+5, и треба да представља репер Трга. Фасада објекта треба да делује лако, односно користити зид завесу као фасаду. Објекат би требао да буде у стилу конструктивизма, да делује витко са доминацијом стакла и алуминијума на фасади. Станови унутар објекта треба да су са просечном квадратуром од 60м². Дозвољена је градња еркера према Тргу Лале Николић.

Секција Б се планира са пословном етажом у приземљу. Планирана спратност износи П+4. Фасада би требало да се уклапа у амбијент простора. Могућа је изградња секције у више ламела које би се градиле сходно са катастарским стањем, а минимална површина парцеле за ламелу би износила 300м². Планом се предвиђа извлачење еркера 3,0м испред грађевинске линије који би стајали на

колонади стубова. Део секције на углу Љубићске и Хајдук Вељкове би био без еркера.

Секција В се планира са јпословном етажом у приземљу. Планирана спратност износи П+3. Остали услови су исти као код секције Б, а што се тиче еркера, дозвољени су на делу секције дуж Димитрија Димитријевића.

Обратити пажњу приликом надградње и доградње постојећих породичних објеката, тако да не штрче стубови и обрађује само надграђени део објекта, већ ускладити целу фасаду тако да објекат изгледа као целина.

2.12. Услови за обнову и реконструкцију објеката

На највећем делу подручја плана доминантан је принцип ивичне изградње, на регулационој линији. Овај принцип треба поштовати при реконструкцији постојећих објеката и изградњи нових дуж постојећих улица.

2.13. Услови заштите животне средине, технички, хигијенски, заштита од пожара, безбедносни и други услови

Подрумске просторије се планирају као двонаменска склоништа и морају да имају вентилацију, ручну и аутоматску дојаву пожара и паничну расвету (као и степеништа).

3.0. ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Графички део Плана детаљне регулације састоји се из графичког приказа постојећег стања и графичког приказа планираног стања.

3.1. ГРАФИЧКИ ПРИКАЗИ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

П1.	Постојеће стање - намена површина са статусом објеката.....	1:1.000
П2.	Постојеће стање - бонитет објеката	1:1.000
П3.	Постојеће стање - обим рушења и заштите објекта.....	1:1.000

3.2. ГРАФИЧКИ ПРИКАЗ ПЛАНИРАНОГ СТАЊА

П4.	Намена површина са поделом на зоне.....	1:500
П5.	Намена површина са приказом новопланираних објеката	1:500
П6.	Регулационо решење - хоризонтална и вертикална регулација	1:500
П7.	Приказ саобраћајница са елементима регулације и геодетско аналитичким елементима	1:500
П8.	Решење техничке инфраструктуре и зеленила - синхрон план	1:500

4.0. ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО

Програм за израду Плана, информациона и студијска основа на којој се заснива План детаљне регулације (Документациони део) урађен је у засебној свесци и чини обавезан прилог Плана детаљне регулације.

Документација Плана детаљне регулације садржи:

1. Одлуку о изради (број 06-34/03-3/3 од 17.10.2003)
2. Програм за израду Плана детаљне регулације
3. Условe и мишљења надлежних органа:
 - Електропривреда Србије
 - Телеком Србија
 - ЈКП Градска топлана Ниш
 - Министарство унутрашњих послова Ниш
 - Министарство одбране Србије и Црне Горе
 - "Југоросгаз" АД Београд
4. Извештај Комисије бр. 06-387/2003
5. Оглас излагања на јавни увид Плана детаљне регулације
6. Примедбе грађана
7. Став обрађивача о свакој достављеној примедби на план
8. Извештај Комисије бр. 06-822/2003

Графички део

Д1.	Катастарска подлога	1:1.000
Д2.	Аерофотограметрија са границом захвата.....	1:1.000
Д3.	Извод из Генералног плана Ниша	1:10.000
Д4.	Извод ид Детаљног урбанистичког плана дела МЗ "Чаир" ..1:	1.000

III

План детаљне регулације је оверен потписом председника и печатом Скупштине града Ниша и урађен је у седам примерака, од којих се по два примерка налазе у Секретаријату за урбанизам и комуналне делатности, Јавном предузећу Завод за урбанизам Ниш и Јавном предузећу Дирекција за изградњу града Ниша и један примерак у Министарству урбанизма и грађевина.

Право на непосредан увид у донети План детаљне регулације имају правна и физичка лица, на начин и под условима које ближе прописује министар надлежан за послове урбанизма.

План детаљне регулације ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу града Ниша".

БРОЈ: _____
У НИШУ, _____ 2003. год.

СКУПШТИНА ГРАДА НИША

ПРЕДСЕДНИК,
Горан Ђирић

**ОБРАЗЛОЖЕЊЕ
ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ БЛОКА
"ТРГ ЛАЛЕ НИКОЛИЋ - ЈУГ 2" У НИШУ**

План детаљне регулације ради се према одредбама Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 47/2003) и према Одлуци о изради плана детаљне регулације стамбено - пословног блока "Трг Лале Николић - 2", број 06-34/03-3/3 од 17.10.2003.

Носилац израде Плана детаљне регулације је Градска управа града Ниша - Секретаријат за урбанизам и комуналне делатности. Израда Плана је поверена ЈП Завод за урбанизам Ниш, а средства за израду плана обезбеђује град Ниш преко ЈП Дирекције за изградњу Ниша.

План детаљне регулације обухвата јединствен урбанистички блок површине од 1,25 ха у границама: са севера - Трг Лале Николић, са истока - Улица Љубићска и Хајдук Вељкова, са југа - Димитрија Димитријевића и са запада - улица Рајићева .

У блоку преовлађују објекти породичног становања, али поред доминантне стамбене намене, постоје још амбуланта "Грађевинар", хришћанска баптистичка црква, бивша здравствена станица "Расадник" која служи као складиште хуманитарне организације (монтажни објекат). Делатности су присутне у оквиру већине стамбених објеката и то у приземљу, односно сутерену стамбеног објекта или у оквиру грађевинске парцеле.

Подручје обухваћено Планом дефинише се као део градског центра. Основне принципе планске интервенције представља реконструкција постојећег грађевинског фонда уз максимално повећање пословних функција, поштовање постојеће - традиционалне уличне матрице, повећање степена искоришћености земљишта и коефицијента изграђености земљишта до нивоа прописаних ГП-ом Ниша и пратеће комунално и инфраструктурно опремање.

План детаљне регулације утврђује услове за уређење и изградњу простора на основу којих ће се издавати изводи из плана ради добијања одобрења за изградњу.

Поступак разматрања и доношења Плана: Одлука о изради - 17.10.2003. године (Извршни одбор града Ниша); Стручна контрола (утврђивање нацрта) - 11.11.2003. године (Комисија за планове града Ниша); Оглашавање јавног увида у Народним новинама - 13.11.2003. године; Јавни увид - од 14.11.2003. - 09.12.2003. године; Сумирање јавне расправе и утврђивање предлога Плана - 12.12.2003. године (Комисија за планове града Ниша).

Извештај Комисије за планове града Ниша о јавном увиду је саставни део образложења Плана.

ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ