

На основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" број 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 _____2003.године донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ " ПАЛИЛУЛА - ЗАПАД " У НИШУ

I

Планом детаљне регулације "ПАЛИЛУЛА - ЗАПАД" у Нишу (у даљем тексту: План детаљне регулације) ближе се прецизирају правила регулације и градње из 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 4,71 ха.

Планом детаљне регулације се разрађује подручје од **4,71 ха**, у **границама**: са севера - јужна регулациона линија саобраћајнице Војводе Гојка, са истока - ул. Божидарчева (западна регулациона линија) и садашња северна регулациона линија ул. Станоја Бунушевца и са запада источна регулациона линија ул. Његошеве.

II

Саставни делови елабората Плана детаљне регулације су:

- 1. Правила уређења;**
- 2. Правила грађења;**
- 3. Графички део;**
- 4. Документациони део.**

1.0. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

1.1. ОПШТИ УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ

План треба да буде у складу са условима задатим ГП-ом Ниша и као такав треба да обезбеди побољшање квалитета живота и рада на поменутом простору, кроз адекватну урбану обнову.

Плански основ за израду и доношење предметног Плана садржан је у:

Генералном плану Ниша 1995 - 2010. год. ("Службени лист града Ниша", бр. 13/95 и 2/2002), којим је за подручје обухваћено Планом предвиђена јединствена намена простора становања густине 200-250 ст/ha.

Подручје обухваћено Планом дефинише се као подручје са јединственом наменом становања. Основне принципе планске интервенције представља реконструкција постојећег грађевинског фонда уз повећање пословних функција, поштовање постојеће - традиционалне уличне матрице, усклађивање планираних урбанистичких параметара и изграђене физичке структуре до нивоа прописаних ГП-ом Ниша и пратеће комунално и инфраструктурно опремање.

Планом се утврђују услови под којима се планско подручје просторно и функционално дефинише. План не садржи физичку структуру за реализацију, изузев елемената градске примарне инфраструктуре: саобраћајница и мрежа комуналних система и инсталација. Концепција решења Плана одређена је на основу природних и стечених услова и дефинише генерална правила изградње и коришћења земљишта. Решења и правила Плана дефинишу само она решења којима се утврђује јавни (општи) интерес.

1.2. ПОДЕЛА ПОВРШИНЕ ОБУХВАЋЕНЕ ПЛАНОМ НА ГРАЂЕВИНСКИ РЕОН

У границама Плана целокупно земљиште је дефинисано као грађевински реон.

1.3. ПОДЕЛА ГРАЂЕВИНСКОГ РЕОНА НА ЈАВНО И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

1.3.1. Јавно грађевинско земљиште

У простору Плана издвајају се као јавно грађевинско земљиште површине саобраћајница.

Јавно грађевинско земљиште обухвата следеће катастарске парцеле и делове катастарских парцела К.О. Ниш - Бубањ:

целе катастарске парцеле:
5082/2; 5102/1; 5093/4; 5131/7 К.О. Ниш - Бубањ
и делове катастарских парцела:
5112/2, 4944/6, 4944/7 К.О. Ниш - Бубањ.

1.3.2. Остало грађевинско земљиште

Остало грађевинско земљиште обухвата површине намене различитих облика становања и пословања, чији су нормативи и стандарди условљени Генералним планом Ниша ("Сл.лист града Ниша", бр. 13/95 и 2/2002).

1.4. ЦЕЛИНЕ ОДРЕЂЕНЕ ПЛАНОМ ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Планом детаљне регулације предметни простор је дефинисан као јединствена целина према намени дефинисаној Генералним планом, и посебним планским, морфолошким и обликовним карактеристикама простора и то као целина породичног и вишепородичног становања са делатностима.

Земљиште обухваћено предметним планом представља градско грађевинско земљиште.

1.5. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ И ЈАВНЕ ОБЈЕКТЕ

Планом детаљне регулације нису одређене посебне целине које ће се разрађивати плановима нижег реда.

1.6. ОДРЕДБЕ О ИНФРАСТРУКТУРНИМ ОБЈЕКТИМА И МРЕЖАМА

1.6.1. Регулација мрежа саобраћајних површина

1.6.1.1. Елементи саобраћајног решења из Генералног плана и актуелни и очекивани саобраћајни токови

Генералним планом Ниша у делу насеља "Палилула" нису планиране саобраћајнице вишег реда. Осим Ул. Војводе Гојка, која чини северну границу плана и која је део примарне саобраћајне мреже остала улична мрежа у насељу углавном има локални значај и служи прикупљању изворног и развођењу циљног саобраћаја као и одвијању саобраћаја у оквиру насеља, тј. служи за повезивање улица нижег и вишег ранга. Улица Божидарчева на коју се надовезује улица Хајук Вељкова такође има изузетан значај јер представља везу насеља Горица са централним градским језгром.

1.6.1.2. Функционални ранг саобраћајница и њихови елементи регулације

Унутар овог дела насеља саобраћајну мрежу формирају сабирне и приступне улице.

1.6.1.3. Саобраћајни транзит и саобраћајни прилази

Ободни прстен насеља, представљају улице, Војводе Гојка на северу, Божидарчева и Мокрањчева на истоку, Станоја Бунушевца на југу и Његошева на западу. Све поменуте улице су ван границе разраде плана и обрађене су другим плановима.

Мрежа улица у делу насеља "Палилула-запад" не садржи саобраћајнице вишег реда, градске магистрале и градске саобраћајнице већ само саобраћајнице нижег реда, сабирне и приступне улице

1.6.1.4. Техничке карактеристике саобраћајница

Попречни профили саобраћајница у насељу задовољавају минималне услове који одговарају њиховом рангу.

Попречни профили саобраћајница су задржани по постојећем стању.

Улице су углавном са ширином коловоза за једносмерни саобраћај и са ширином тротоара која задовољава очекивану фреквенцију пешака и њихову безбедност. Стамбене и приступне улице су са максималном ширином коловоза и тротоара коју дозвољава постојећа изграђеност и терен.

Регулациона линија је на граници земљишта које је у функцији саобраћаја и земљишта које је намењено становању.

Радијуси хоризонталних кривина су у границама дозвољених.

Застори на коловозима и тротоарима су од савремених материјала - асфалта и бетона.

Оивичење је бетонским ивичњацима.

Укрштаји су регулисани одговарајућом хоризонталном и вертикалном сигнализацијом.

1.6.1.5. Посебне обавезе коридора и улица према јавном саобраћају, бицикличком саобраћају и кретању пешака

Јавни градски саобраћај путника не планира се у овом делу града.

Кретање бициклиста је планирано у оквиру тротоара или коловоза.

Кретање пешака се одвија на тротоару или евентуално на коловозу где постојећа изграђеност не допушта изградњу тротоара.

1.6.1.6. Посебне обавезе према кретању хендикепираних

За кретање хендикепираних лица обезбеђују се услови који су прописани Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Сл. гласник РС", бр.18/97).

1.6.1.7. Регулација мирујућег саобраћаја

Паркирање возила у оквиру стамбених, стамбено - пословних и пословних парцела обавља се у гаражама у објекту или на посебним површинама парцела.

У сабирним и приступним улицама није дозвољено паркирање на коловозу .

Власници вишепородичних објеката обезбеђују на грађевинској парцели једно паркинг - гаражно место на један стан.

Функционисање саобраћаја регулисаће се одговарајућом хоризонталном и вертикалном сигнализацијом.

1.6.1.8. Нивелациона решења

Коте нивелета осовинских тачака свих насељских саобраћајница су одређене у апсолутним вредностима и исте су одређене на преломима нивелета.

Апсолутне вредности кота нивелете темена, подужни нагиби и дужине на којима су нагиби дефинисани су приказани на одговарајућем графичком прилогу.

1.6.2. Електроенергетска мрежа

У захвату плана не постоји ниједна трафостаница 10/0.4 kV .

У налеглим просторима изграђене су следеће трафостанице 10/0.4 kV:

- "Палилула" , снаге 1 x 630 kVA , зидана ,
- "Станоја Бунушевца-1" , 630 kVA, подземна,
- "Таковска" , снаге 630 kVA, слободностојећа типа МБТС.

Све ове трафостанице су везане на дистрибутивну 10 kV-ну мрежу ТС 35/10 kVA "Центар-1".

За потребе снабдевања електричном енергијом нових потрошача у захвату плана изгради ће се нова трафостаница 10/0,4 kV , грађевински снаге 630 kVA у целини "Б" , , у оквиру објеката или дворишта пословно-стамбених објеката спратност П+3. Локација ове трафостанице ће се утврдити споразумом инвеститора и ЈП "Електродистрибуција" Ниш.. Новопланирана трафостанице 10/0,4 kV ће се повезати на дистрибутивну 10 kV-ну мрежу ТС 35/10 " Центар-1", са техничким решењем 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.

1.6.3. Телефонска мрежа

У налеглим саобраћајницама је изграђена кабловска тт канализација на следећи начин :

- у улици Његошевој , у источном тротоару, са 3 отвора,
- у улици Станоја Бунушевца, у северном тротоару, са 4 отвора, и
- у улици Божидарчевој , у источном тротоару, са три отвора.

Из окана кабловске тт канализације положени су приводи до извода за прикључивање објеката, у улицама: Воводе Гојка, Таковска, Чачанска, Његошева, Станоја Бунушевца и Божидарчева.

За потребе нових корисника у захвату разраде положиће се претплатнички тт кабл из АТЦ (ИКС) "Палилула" 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.

Услови "Телеком Србија" ТД за резиденцијалне кориснике Ниш-Сектор за приступну мрежу бр.03-17850/03 од 11.08.2003 године.

1.6.4. Топлификациона мрежа

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

Постојећа топловодна мрежа топлане "Југ" долази из правца улице Бранка Радичевића у улици Његошеву и Станоја Бунушевца. Иста је изграђена у западном тротоару улице Његошеве и јужном делу улице Станоја Бунушевца са пречником DN 250. Са топловода у улици Станоја Бунушевца изграђен је западним делом улице Чачанске грана топловода пречника DN 80, са кога је извршено прикључивање одређеног броја објеката и у улици Таковској. За одређен број индивидуалних објеката изграђени су приводи малих капацитета за прикључивање објеката индивидуалног становања.

За обезбеђење топлотне енергије за кориснике у захвату плана постојећа топловодна мрежа прошириће се на следећи начин:

- из постојеће шахте у улици Бранка Радичевића изградиће се грана топловода пречника DN 125, до раскрснице улица Његошеве и Таковске када ће се вршити његово рачвање један крак пречника DN 100 изградити у северном делу улице Таковске, а други крак истог пречника изградити северним делом улице Његошеве и јужним делом улице Војводе Гојка,

- из шахте на раскрсници улица Станоја Бунушевца и Божидарчеве, изградиће се крак топловода пречника DN 125 ка северу у простору западног тротоара улице Божидарчеве, и са кога ће се увести један извод у источни део улице Таковске.

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

Услови ЈКП за производњу и дистрибуцију топлотне енергије "Градска топлана" бр. 3735/1 од 08.08.2003 године.

1.6.5. Гасоводна мрежа

Кроз подручје плана пролази гасовод средњег притиска-део прстена примарне градске гасоводне мреже. Гасовод улази у захват плана из правца улице Бранка Радичевића, иде јужним делом ковоза улице Таковске, затим западним делом коловоза улице Божидарчеве до улице Станоја Бунушевца, а затим на исток северним делом коловоза Станоја Бунушевца до улице Мокрањчеве.

1.6.6. Водоводна мрежа

Подручје разраде припада првој зони водоснабдевања. Водоводна мрежа је изграђена у свим постојећим саобраћајницама, али је у великом броју неодговарајућег профила ,тако да је неопходна реконструкција. За део мреже издати су "Урбанистичко- технички услови за изградњу водоводне мреже у блоку Железничка колонија у Нишу" под бројем 2766/5-2001 од 11.02.2002. год., Урбанистичка дозвола бр. 353-3545/2001-06 од 14.02.2002. год. и Грађевинска дозвола уп.бр. 351-542/2002-06. Овим документима обухваћена је изградња нове мреже и превезивање прикључака у улицама: Станоја Бунушевца, Божидарчева, Чачанска-јужни део и Зоне Замфирове.

Укупна потреба за водом (снабдевање становника и заштита од пожара) износи : $Q_{\max.h}=15.42$ l/s.

У улици Станоја Бунушевца укинута је стара мрежа пречника Ø80 мм и изграђена нова према издатим урбанистичко техничким условима, северном страном коловоза, на хоризонталном одстојању од 1.0 м у односу на ивицу коловоза, пречника ДН160 мм на делу од улице Његошеве до улице Милана Ракића, и пречника Ø200 мм на делу од улице Милана Ракића до Божидарчеве улице.

У улици Божидарчевој изграђена је мрежа пречника Ø100 мм и издати су урбанистичко технички услови за изградњу водоводне мреже источном страном коловоза, на хоризонталном одстојању од 1.0 м у односу на ивицу коловоза, пречника ДН160 мм.

У улици Чачанској изграђена је мрежа пречника Ø80 мм у северном делу улице(од Таковске према Војводе Гојка), коју је потребно реконструисати на минималан пречник Ø100 мм. За јужни део улице(од Таковске до Станоја Бунушевца) издати су урбанистичко технички услови за изградњу водоводне мреже источном страном коловоза, на хоризонталном одстојању од 1.0 м у односу на ивицу коловоза, пречника ДН110 мм.

У улици Зоне Замфирове изграђена је мрежа пречника Ø60 мм и издати су урбанистичко технички услови за изградњу водоводне мреже западном страном коловоза, на хоризонталном одстојању од 1.0 м у односу на ивицу постојећих ивичњака, пречника ДН110 мм. Потребно је затворити прстен са планираним цевоводом у улици Војводе Гојка.

У улици Таковској изграђена је мрежа пречника Ø100 мм коју је потребно реконструисати на минимални пречник Ø150 мм. Нови цевовод планиран је северном страном коловоза на хоризонталном одстојању осовине од 1.0 м у односу на ивицу коловоза.

У улици Војводе Гојка изграђен је цевовод пречника 6/4" од улице Његошеве до улице Чачанске, који је потребно реконструисати на минималан пречник Ø100 мм, и затворити прстен са планираним цевоводом у улици Божидарчевој.

У улици Мишарској постоји изведена прикључна веза коју треба реконструисати на минимални пресек Ø100 мм, и затворити прстен са новом мрежом у улици Станија Бунушевца и планираном у улици Таковској. Реконструкција је планирана североисточном страном коловоза, на хоризонталном одстојању осовине од 1.0 м у односу на ивицу коловоза.

1.6.7. Канализациона мрежа

Канализациона мрежа у овом делу насеља је општег типа и изграђена је у свим постојећим саобраћајницама са главним одводником кроз улицу Чачанску и прикључком на Јужни колектор:

У улици Станоја Бунушевца изграђена је канализациона мрежа пречника Ø300 мм, Ø500 мм и 60/90 цм са правцем одвођења кроз улицу Чачанску у Јужни колектор.

У улици Божидарчевој изграђена је мрежа пречника Ø350 мм и Ø500 мм са правцем одвођења делом кроз улицу Таковску и Чачанску у Јужни колектор и делом директно у Јужни колектор.

У улици Таковској изграђен је колектор од улице Божидарчеве до улице Чачанске пресека 60/90 цм, и мрежа Ø400 мм од улице Његошове до Чачанске, са прикључком на колектор у Чачанској пресека 70/105 цм, и даље у Јужни колектор.

У улици Мишарској изграђена је мрежа пречника Ø400 мм са правцем одвођења кроз улицу Таковску и Чачанску у Јужни колектор.

У улици Зоне Замфирове изграђена је мрежа пречника Ø300 мм са прикључком на колектор у Таковској.

Одвођење употребљених вода из нових објеката вршиће се прикључивањем на наведене цевоводе канализационе мреже.

1.6.8. Систем прикупљања и евакуације отпадака

За скупљање отпадака састава кућног смећа поставити судове - контејнере, на локацијама које ће бити прецизиране у пројекту уређења слободних површина. Ове локације треба да су:

- максимално удаљене од улаза за припадајући објекат 25 м, а минимално 5 м,
- 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.

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

1.6.9. Регулација мрежа озелењених, слободних и рекреационих површина

Зеленило у оквиру Регулационог плана је решено без крутих класификација, као линеарно зеленило.

Водило се рачуна о композицији, естетској и заштитној функцији.

У складу са Законом о подизању и одржавању зелених површина, по значају, на подручју плана, формира се, или већ постоји, зеленило уз саобраћајнице.

Овим планом се предвиђа формирање зеленила у оквиру саобраћајница (дрвореди).

На поменутим површинама претежно се користи аутохтона вегетација, средњег раста лишћарских врста.

Од лишћарских врста заступљене су: *Acer sp.* и *Cercis siliquastrum*, као физичка преграда између објеката и коловозних површина, а од жбунастих су заступљени *Berberis thunbergi* и *Juniperus horizontalis*.

Избор и количина садног материјала дефинисаће се кроз израду пројекта уређења слободних простора који се даје према условима из овог Плана детаљне регулације.

1.6.10. Посебни захтеви, услови и прописи за издавање одобрења за изградњу - смернице за спровођење плана детаљне регулације

Осим општих Законом, Правилником и Планом дефинисаних принципа и параметара приликом спровођења кроз извод из урбанистичког плана а ради добијања одобрења за изградњу утврђују се следећи додатни критеријуми:

- Посебни услови за постојеће објекте: могуће је задржавање квалитетних објеката у естетском, конструкционом и функционалном смислу. На основу осталих правила регулације и прописаних параметара могућа је доградња, надградња и адаптација објеката у складу са амбијенталним карактеристикама. Предвиђена је могућа доградња анекса као проширења капацитета основне намене објеката.
- У случајевима када су у потпуности примењена правила и параметри утврђени Планом могуће је извршити корекцију облика парцеле или формирати нову ако не постоји сукоб интереса заинтересованих корисника путем урбанистичког пројекта.
- Нови, реконструисани, дограђени, надграђени објекти морају својим изгледом, габаритом, спратношћу, материјалима и односом према регулационој и грађевинској линији бити уклопљени у постојећу урбану матрицу и позитивне амбијенталне и архитектонске карактеристике окружења.

Реализација објеката и других планираних садржаја на основу предметног Плана може се одвијати по фазама уз услов да свака фаза представља засебну просторну и функционалну целину и да својом реализацијом не угрожава постојеће и планирано коришћење предметног простора.

1.6.11. Амбијенталне целине од културно - историјско или урбанистичког значаја

На подручју обухваћеном границама Плана детаљне регулације не налазе се проглашене и евидентирани културне вредности.

1.6.12. Услови заштите

У оквиру граница Плана не налазе се, нити се Планом планирају, садржаји који негативно утичу на квалитет воде, ваздуха и тла, као и на стварање прекомерне буке.

При изради нових објеката обавезна је примена свих прописа, смерница и стручних искустава за заштиту људи и материјалних добара.

У спровођењу Плана, приликом израде одобрења за изградњу, обавезна је примена уредбе о организовању и функционисању цивилне заштите ("Службени гласник РС", бр. 21/92).

У циљу заштите животне средине, људи, материјалних добара од ратних разарања елементарних и других непогода и опасности у рату и миру и опасности а обзиром на врсту планираних садржаја реализације комплекса мора бити реализована уз примену одговарајућих превентивних просторних и грађевинских мера заштите.

Планом се предвиђа унапређење површина зеленила и уређење нових.

Евакуација однадака решава се сагласно са условима Градске чистоће планирањем потребне количине судова, контејнера и времена њиховог пражњења.

Ради заштите од потреса објекти који се граде у оквиру комплекса морају бити реализовани и категорисани су према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмолошким подручјима ("Сл. лист СФРЈ", бр. 31/81; 49/82; 21/88; 52/90).

Ради заштите од пожара обезбеђена је могућност за рад интервентних возила (ватрогасна возила, хитна помоћ, милицијска кола), планирањем ширине саобраћајница: за двосмерни саобраћај 6,0 м; за једносмерна 3,5 м., са потребним радијусом мин. 7,0 м и обезбеђивањем удаљености саобраћајница омогућена је интервенција до планираних објекта са платоа за гашење од 5,5 м. са ових саобраћајница омогућена интервенција до планираних објеката, јер удаљеност истих не прелази макс. дужину од 60 м., а према Правилнику о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара ("Сл. лист СФРЈ", бр. 7/84).

1.6.12.1. Услови заштите од елементарних и других већих 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).

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.

1.6.12.2. Услови заштите од ратних разарања

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

1.6.12.3. Услови и мере за заштиту и унапређење животне средине

Са становишта заштите животне средине констатовано је да је планирана изградња, односно надградња постојећих објеката прихватљива уз следеће услове:

- Уклонити све објекте лошег бонитета;
- Планирати посебне урбанистичке дендролошке и грађевинско-техничке мере за заштиту стамбених објеката од буке у улицама;
- Избор пословних делатности мора бити у складу са карактером подручја и не сме умањити квалитет животне средине начином коришћења, одржавања, буком и осталим врстама загађења.
- Све саобраћајнице, пешачке стазе и паркиралишта прописно осветлити и опремити одговарајућом сигнализацијом.

1.6.13. Биланси површина

Табела 1.

Намена површина	Површина (ha)	Учешће (%)
Површина плана	4,71	100,00
Породично становање са пословањем, спратности од П+1+Пк до П+2+Пк	2,50	53,08
Вишепородично становање са пословањем, спратности до П+3+Пк	1,61	34,18
Саобраћајне површине	0,60	12,74

Табела 2.

Укупна бурто развијена површина објекта (m ²)	
Стамбена површина	43.586 m ²
Пословна површина	10.461 m ²

Табела 3.

3	Изведени урбанистички параметри за целокупно подручје плана	
	бруто густина становања	295 ст/ha
	нето густина становања	338 ст/ha
	степен или индекс изграђености - бруто	1,15
	степен или индекс изграђености - нето	1,31
	степен или индекс заузетости - бруто	0,37 %
	степен или индекс заузетости - нето	0,42 %

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

2.1. Врста и намена објеката

Подручје Плана детаљне регулације је у саставу грађевинског реона утврђеног Генералним планом Ниша 1995 - 2010 и изграђено је грађевинско земљиште, намењено за изградњу објеката јавног карактера, становања и пословања:

а) јавне површине које служе општој употреби (саобраћајнице, трафостанице, мернорегулационе станице, зеленило);

б) грађевинске парцеле намењене за изградњу и редовну употребу објеката у поменутим наменама.

2.1.1. Средњорочни програм уређивања јавног грађевинског земљишта

Прибављање земљишта за јавно (изградњу саобраћајница, обезбеђење потребне инфраструктуре) представља приоритет у уређивању земљишта, а вршиће се према Програму уређења грађевинског земљишта и изградње са финансијским планом за наредни период.

2.1.2. Грађевинске парцеле

У циљу стварања грађевинске парцеле катастарска парцела се може делити до минимума или укрупнити до максимума што ће се утврдити урбанистичким пројектом, ако су испуњени услови регулације и намене из овог Плана.

2.1.2.1. Парцеле за породично становање

За постојећу и нову породичну (индивидуалну) стамбену изградњу утврђују се следећи услови:

- величина грађевинске парцеле: 110-500 м² - зависно од типа изградње (слободно стојећи објекат, двојни објекти, у непрекинутом низу, груписани објекти), односно других регулационих и просторних услова:

- величина најмање грађевинске парцеле за слободностојећи објекат 280,00 м², двојни 380,00 (2x190) м², полуатријумски 110,00 м², за објекат у непрекинутом низу 130,00 м² и у прекинутом низу 180 м²;

- величина највеће грађевинске парцеле. за слободностојећи објекат 500,00 м², двојни 650,00 (2x325) м², полуатријумски 180,00 м², за објекат у непрекинутом низу 210,00 м² и у прекинутом низу 250,00 м²;

- најмање дозвољена ширина грађевинске парцеле (улични тракт) за слободностојећи објекат 12,00 м, двојни 16,00 (2x8,00) м, за објекат у непрекинутом низу 5,00 м и за објекат у прекинутом низу 8,00 м.

2.1.2.2. Парцеле за вишепородично становање

Грађевинске парцеле вишепородичног становања за спратности до П+3+Пк не могу бити мање од 450 м².

2.2. ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛАМА

2.2.1. ЦЕЛИНА А

Правила изградње објекта на парцелама за породично становање

Поред услова из Правилника о општим правилима урбанистичке регулације и парцелације, правила за изградњу објекта за изградњу и надградњу по посебним правилима из овог плана омогућује се, у делу Плана детаљне регулације:

- 2.2.1.1. Објекат поставити на датој граници грађења приказаног за сваку појединачну парцелу у графичким прилозима елабората и поштујући минимално удаљење од границе са суседном парцелом од 1,5 м, сем у случајевима где постоји изграђен објекат на међи;
- 2.2.1.2. Спратност објекта од П+1+Пк до максимално П+2+Пк ,апсолутна висина изграђености до 15,0 м;
- 2.2.1.3. Степен или индекс изграђености на парцели мах.1,6;
- 2.2.1.4. Степен или индекс заузетости на парцели мах. 70%;
- 2.2.1.5. Стационарање возила према нормативу за сваки стан мин. 1 паркинг место, решити у оквиру припадајуће парцеле (у саставу објекта, као посебан објекат на парцели, на отвореном простору у оквиру парцеле);
- 2.2.1.6. Уз поштовање наведених урбанистичких показатеља могуће је у оквиру објекта, као анекс уз постојећи објекат или као посебан објекат на парцели планирати простор за пословање при чему је однос становања и пословања мин. 70%, мах. 30%. Избор делатности мора у потпуности бити у складу са карактером подручја и не сме умањити постојећи квалитет животне средине (начином коришћења, одржавања, буком, загађењем и др.);
- 2.2.1.7. Објекте радити од трајних и квалитетних материјала;
- 2.2.1.8. Све нове објекте пројектовати тако да буду усклађени са постојећим амбијентом и архитектуром поднебља у коме настају .

Табеларни показатељи капацитета изградње породичног становања

Степен или индекс заузетости (мах.)	70%
Степен или индекс изграђености не већи од	1,6
Спратност објеката	од П+1+Пк, до мах. П+2+Пк
Висина објеката (мах.)	15,0 м

2.2.2. ЦЕЛИНА Б

Правила за изградњу на парцелама за вишепородично и породично становање

2.2.2.1. Локације које се задржавају као стечена обавеза

Могуће је задржати постојеће објекте са могућношћу реконструкције у циљу побољшања услова коришћења објеката, уз правила изградње објеката утврђеним у тачки 2.2.1.

Промена броја стамбених јединица могућа је само у случају надоградње, тј. претварања заједничких просторија зграде на последњој етажи у стамбене јединице.

Стационирање возила према ГП-у за свака два стана и 500м² ефективног пословног простора мин 1 паркинг место, решавати у оквиру објеката или на парцели;

Могућа је пренамена заједничких просторија зграде, станова или дела стана у пословни простор, који неће умањити постојећи квалитет животне средине, под условом да однос становања и пословања на локацији буде мин. 70%, макс. 30%.

2.2.2.2. Новоформиране локације

Предвиђа се изградња објеката вишепородичног становања уз поштовање следећих правила:

2.2.2.2.1. У делу простора на северу комплекса, према саобраћајници Војводе Гојка, јужно од пруге и паралелно са њом, грађевинска линија слободностојећих објеката који се раде у прекинутом низу је у односу на регулациону линију повучена за 4,0м. унутар парцела са максималном дужином габарита објеката од 12,0м. и максималном спратношћу објеката П+3+Пк, приказано у адекватном графичком прилогу;

2.2.2.2.2. У делу простора, према у улици Његошевој грађевинска линија објеката је у односу на регулациону линију повучена за 2,0м. са максималном дужином габарита објекта од 12,0м. и максималном спратношћу П+3+Пк;

- 2.2.2.2.3. У делу простора, према улици Божидарчевој грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом, дубине габарита максимално 12,0м. и максималном спратношћу П+3+Пк;
- 2.2.2.2.4. У делу простора између улица Таковске и Мишарске грађевинска линија слободностојећих објеката и у прекинутом низу је повучена у односу на регулациону линију за мин. 4,0м. са максималном спратношћу од П+3+Пк;
- 2.2.2.2.5. Дозвољени степен или индекс изграђености на парцели мах. 2,4;
- 2.2.2.2.6. Максимално дозвољени степен или индекс заузетости 70%;
- 2.2.2.2.7. Максимална спратност објеката П+3+Пк;
- 2.2.2.2.8. Стационарање возила за сваки стан и 500м² ефективног пословног простора мин 1 паркинг место, решавати у оквиру објеката или на парцели;
- 2.2.2.2.9. Све планиране објекте радити од трајних и квалитетних материјала са традиционалним архитектонским елементима усаглашеним са непосредним окружењем;
- 2.2.2.2.10. Пословне просторе планирати у приземљу, односно на прве две етаже у блоковима;
- 2.2.2.2.11. Апсолутна висина објекта 18,0 м.;
- 2.2.2.2.12. Код парцела мањих површина и уличног фронта важнији услов је поштовање висинске регулативе (спратности) тј. висине венца суседних објеката;
- 2.2.2.2.13. Могућа је етапна изградња објеката;
- 2.2.2.2.14. Зелене површине чине мин. 30% слободне површине;
- 2.2.2.2.15. Није потребна сагласност суседа за изградњу објеката на међи, сем у случају отварања прозорских и других отвора, у делу простора где је предвиђена ивична блоковска изградња;
- 2.2.2.2.16. Обавезна је изградња противпожарног зида за сваки објекат на међи;
- 2.2.2.2.17. За потребе планираних објеката топлотном и електричном енергијом обезбедити у оквиру парцеле простор за топлотну подстанцију и трафостаницу одговарајућих капацитета.
- 2.2.2.2.18. Приликом израде Урбанистичког пројекта његов саставни део мора бити и пројекат уређења слободног простора.

Табеларни показатељи капацитета изградње вишепородичног становања

Степен или индекс заузетости (мах.)	70%
Степен или индекс изграђености не већи од	2,4
Спратност објеката (мах.)	П+3+Пк
Висина објеката (мах.)	18,0 м

2.2.3. Остала правила изградње

- 2.2.3.1. Све интервенције на парцели (доградња, надградња и изградња новог објекта) морају се изводити у оквиру простора планираног за изградњу.
- 2.2.3.2. Површина постојећих и дограђених делова објекта може бити већа за 20% од макс. дозвољене површине планиране за изградњу, стим да се не повећава степен или индекс изграђености.
- 2.2.3.3. Обезбеђење суседних објекта - у току извођења радова (и при експлоатацији) водити рачуна о техничким и еколошким условима на суседним парцелама и о безбедности објекта изграђених на њима (при копању темељних зидова, одводњавању површинске воде, гаражирању возила, изношењу шута, смећа и др.)
- 2.2.3.4. Ако се нови објекат изводи непосредно уз суседни, инвеститор је дужан да преузме све мере да се објекат не оштети.
- 2.2.3.5. Уколико су темељи нове зграде дубљи од темеља суседне зграде, морају се предузети све мере да се објекат не оштети.
- 2.2.3.6. Ако се на суседној згради појаве пукотине, инвеститор је дужан да надокнади изазвану штету.

2.2.4. Доградња изграђених објекта са грађевинском дозволом и одобрењем за изградњу утврђеним овим планом

Доградња постојећих објекта може се утврдити под следећим условима:

- 2.2.4.1. Ако се не мењају параметри утврђени у тачки 1.0. и тачки 2.2 овог Плана;
- 2.2.4.2. Ако се објекат налази на грађевинској парцели;
- 2.2.4.3. Ако се предвиђеном доградњом могу постићи потребна одстојања од изграђених објекта на предметној и суседним парцелама;
- 2.2.4.4. Ако се доградњом не повређује простор између регулационе и грађевинске линије;
- 2.2.4.5. Ако постоји могућност прикључивања на све комуналне инсталације.
- 2.2.4.6. У случају доградње инвеститор је дужан да поштује:
- 2.2.4.7. Грађевинску линију;
- 2.2.4.8. Дозвољену површину за градњу планирану Планом (коефицијенат изграђености парцеле);
- 2.2.4.9. Планирану намену површина;
- 2.2.4.10. Прописану спратност;
- 2.2.4.11. Прописану висину објекта;
- 2.2.4.12. Прописан степен или индекс изграђености земљишта;
- 2.2.4.13. Прописан степен или индекс заузетости земљишта.

НАПОМЕНА: при прорачунавању степена или индекса изграђености и степена или индекса заузетости за предметну парцелу, узети у обзир површину дограђеног објекта и објеката који се задржавају.

Уколико је на предметној парцели Планом предвиђена изградња новог објекта одређене површине хоризонталног габарита, (а инвеститор то не жели), инвеститору је омогућено да постојеће објекте задржи, уз услов промене намене дела стамбеног простора у пословни, (не гради нов), догради и надгради, при чему површина постојећих објеката, дограђеног и надграђеног објекта може бити мања или једнака планираној Планом, али никако већа од ње.

2.2.5. Општи услови хоризонталне урбанистичке регулације:

- 2.2.5.1. Положај објекта у односу на грађевинску линију може бити такав да објекат или делови објекта могу бити на већем одстојању од дефинисане грађевинске линије, мерено од регулационе линије улице, сем у делу простора у улици Божидарчевој, Таковској и Чачанској, где се регулациона и грађевинска линија поклапају и не може бити одступања.
- 2.2.5.2. Међусобна удаљеност објеката износи мин. 0,3 висине вишљет објекта сем код ивичне (блоковске) изградње.
- 2.2.5.3. Минимално растојање грађевинске од регулационе линије приказано је у одговарајућем графичком прилогу, у зонама где је планирана изградња нових објеката.

2.2.6. Општи услови вертикалне урбанистичке регулације:

- 2.2.6.1. Спратност објеката се креће од П+1+Пк до П+3+Пк.
Сваки новопланирани објекат може имати подрумске или сутеренске просторије уколико не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.
- 2.2.6.2. Висина објеката преставља растојање од нулте коте до коте слемена (за објекте са косим кровом) и не може прећи 18,0 м.
- 2.2.6.3. Кота приземља се одређује на следећи начин:
 - кота приземља нових објеката не може бити нижа од коте нивелете јавног пута,
 - кота приземља може бити највише 1,2м. виша од нулте коте,
 - за објекте који имају индиректну везу са јавним путем преко приватног прилаза, кота се утврђује урбанистичком дозволом и применом одговарајућих претходно наведених ставова.

2.3. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

2.3.1. 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.

2.3.2. Услови прикључења на јавне инфраструктурне мреже

2.3.2.1. Електроенергетска мрежа

Прикључивање објеката на електроенергетску мрежу извршиће се кабловским водовима 0,4 kV из постојећих 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 35 kV, 10 kV и каблова 0,4 kV.

2.3.2.2. 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.

2.3.2.3. 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.

2.3.2.4. Гасоводна мрежа

Гасоводна мрежа средњег притиска, до 12 бара, која пролази кроз подручје плана извешће се од металних цеви са следећим димензијама рова :

- дубина : 1,0 м.(надслој)+ пречник цеви,
- ширина : пречник цеви +40 цм.

2.3.2.5. 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 до свих тачећих места до надморске висине од 230 мнм.

Водомерни шахт поставити на 1,5м. од регулационе линије. Код изградње водоводне мреже минимална дубина укопавања је 1,0м. (надслој) плус пречник цеви.

До изградње (реконструкције) цевовода јавне уличне водоводне мреже прикључивање објеката вршиће се на постојеће цевоводе.

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

2.3.2.6. 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 извешће ЈКП за водовод и канализацију "Naissus" Ниш.

3. 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 приказ постојећег стања:

лист 1 : постојеће стање са границом захвата.....	1:1 000
лист 2 : постојеће стање - анализа спратности	1:1 000
лист 3 : постојеће стање - анализа намене	1:1 000

3.2. Графички приказ планираног стања:

лист 4 : функционално решење организације простора (извод из ГП-а)	1 : 1 0000
лист 5 : план намене површина	1 : 1 000
лист 6 : план режима коришћења грађевинског земљишта	1 : 1 000
лист 7 : план саобраћајница, нивелације и регулације	1 : 1 000
лист 8/1 : план мреже и објеката инфраструктуре - водовод и канализација	1 : 1 000
лист 8/2 : план мреже и објеката инфраструктуре - електрика, телефонија, топлификација, гасовод.....	1 : 1 000

4. ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО

Документациони део Плана садржи:

1. Одлуку о изради плана са образложењем (бр. 20/2003)
2. Условне и документацију надлежних институција и завода:
 - Електропривреда Србије
 - Телеком Србија
 - "Југоросгаз" АД Београд
 - ЈКП Градска топлана Ниш
 - Завод за заштиту споменика културе Ниш
 - Министарство унутрашњих послова - Ниш
3. Извештај Комисије за планове
бр. 06-155/2003-20 од 28.10.2003. год.
4. Оглас излагања на јавни увид Плана детаљне регулације
5. Примедбе грађана
6. Став обрађивача по примедбама грађана
7. Извештај Комисије за планове
бр. 06-155/2003-20 од 19.12.2003. год.
8. Образложење Плана детаљне регулације

III

ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Израда плана је започета пре ступања на снагу закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 47/2003) доношењем одлуке о изради Плана ("Службени лист града Ниша", број 20/2003).

Према одредби члана 170. став 3. Закона о планирању и изградњи поступак израде и доношења Плана детаљне регулације је настављен по одредбама овог закона под називом "План детаљне регулације "Палилула - Запад" у Нишу".

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 и један примерак у Министарству урбанизма и грађевине.

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:_____

НИШ,_____2003.г.

СКУПШТИНА ГРАДА НИША

ПРЕДСЕДНИК,

Горан Ђирић

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ПАЛИЛУЛА - ЗАПАД" У НИШУ

Израда плана је започета пре ступања на снагу закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 47/2003) доношењем одлуке о изради претходног плана "Палилула - Запад" у Нишу ("Службени лист града Ниша", број 20/2003).

Према одредби члана 170. став 3. Закона о планирању и изградњи поступак израде и доношења Плана је настављен по одредбама овог закона под називом "План детаљне регулације "Палилула - Запад" у Нишу".

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

Планом детаљне регулације се обухвата подручје површине од 4,71 ха у границама: са севера - јужна регулациона линија саобраћајнице Војводе Гојка, са истока - ул. Божидарчева (западна регулациона линија) и садашња северна регулациона линија ул. Станоја Бунушевца и са запада источна регулациона линија ул. Његошове.

Укупно подручје обухваћеног Планом дефинише се као подручје становања. Основне принципе планске интервенције представља реконструкција постојећег грађевинског фонда уз повећање пословних функција и уз поштовање постојеће - традиционалне уличне матрице, повећање степена или индекса заузетости и степена или индекса изграђености до нивоа прописаних ГП-ом Ниша као и пратеће комунално и инфраструктурно опремање.

Планом детаљне регулације се утврђују услови под којима се планско подручје просторно и функционално дефинише. Концепција решења Плана детаљне регулације одређена је на основу природних и стечених услова и дефинише генерална правила изградње и коришћења земљишта. Решења и правила Плана детаљне регулације дефинишу само она решења којима се утврђује јавни (општи) интерес.

План детаљне регулације утврђује услове за уређење простора и изградњу кроз извод из урбанистичког плана а ради добијања одобрења за изградњу.

Поступак разматрања и доношења Плана: Одлука о изради - 21.04.2003. године (Скупштина града Ниша); Стручна контрола (утврђивање нацрта) - 21.10.2003. године (Комисија за планове града Ниша); Оглашавање јавног увида у Народним новинама - 31.10.2003. године; Јавни увид - од 31.10.2003. - 30.11.2003. године; Сумирање јавне расправе и утврђивање предлога Плана - 09.12.2003. 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