

На основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 47/2003 и 34/2006) и члана 34. тачка 5. Статута града Ниша ("Службени лист града Ниша, бр.26/2002 и 92/2004),
Скупштина града Ниша, на седници од 17. 05. 2007. године донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА "Ц - 6" ЦЕНТРАЛНЕ ЗОНЕ НИША

I

Планом детаљне регулације блока "Ц - 6" централне зоне Ниша (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 0,80 ха.

Планом детаљне регулације се разрађује подручје од 0,80 ха, у границама: са севера јужна регулациона линија улице Светозара Марковића, са истока постојећа западна регулациона линија улице Обреновићеве, са југа северна регулациона линија улице Николе Пашића и са запада источна регулациона линија улице Дрварске.

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 урбану обнову која подразумева следеће:

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 намена простора градског центра са становањем густине 250 - 450 ст/ха.

Подручје обухваћено Планом дефинише се као подручје намене градског центра са становањем. 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 фиксирају 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 издваја се као јавно грађевинско земљиште део простора у североисточном делу плана у у лици Обреновићевој.

1.3.2. Остало грађевинско земљиште

Површине за друге намене обухватају остало грађевинско земљиште различитих облика пословања и становања, 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 није подељен на целине, према намени дефинисаној Генералним планом, и посебним планским, морфолошким и обликовним карактеристикама простора. Јединствена просторна целина дефинисана је у намени центра насеља са становањем.

Земљиште обухваћено предметним планом представља грађевинско земљиште.

1.5. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ И ЈАВНЕ ОБЈЕКТЕ

Јединствена просторна целина предвиђене намене центра насеља са становањем за детаљнију разраду по јединичним захтевима вршиће се урбанистичким пројектом за препарцелацију и изградњу.

1.6. ОДРЕДБЕ О ПОСТОЈЕЋИМ И 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 планови

По ободу захвата Плана обавезујуће су примарне и сабирна улица које нису предмет разраде овог Плана.

Северно од предметног комплекса егзистира приступна саобраћајница, улица Светозара Марковића. Јужно од предметног комплекса је сабирна улица Николе Пашића. Приступна улица Дрварска је западно од комплекса а источно од комплекса је пешачка саобраћајница. Наведене саобраћајнице постоје на терену и на њима функционише и планира се саобраћај везан за предметни комплекс.

1.6.1.2. Функционални ранг саобраћајница и њихови елементи регулације

Регулациона ширина поменутих саобраћајница је одређена на основу садржаја попречног профила у зависности од функционалног значаја.

1.6.1.3. Саобраћајни транзит и саобраћајни прилази

Кроз предметни комплекс не очекујемо друмски транзит.

Колски прилази су планирани преко приступних улица Светозара Марковића и Дрварске.

1.6.1.4. Техничке карактеристике саобраћајница

Попречни профили саобраћајница не дефинишу се овим Планом јер су ван граница разраде предметног комплекса.

Нивелационо решење поменутих саобраћајница се у свему задржава као у постојећем стању на раскрсницама.

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

Јавни градски саобраћај се може организовати на примарним саобраћајницама по ободу комплекса.

За бициклизички саобраћај није било могуће предвидети посебне бициклизичке стазе. Према томе, бициклизички саобраћај одвијаће се на свим секундарним и приступним саобраћајницама заједно на истој саобраћајној траци са моторним саобраћајем.

Кретање пешака је предвиђено на тротоарима, обележеним пешачким прелазима и пијаци.

1.6.1.6. Посебне обавезе према кретању хендикепираних лица

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).

У новопланираним објектима као и на пешачким стазама омогућити несметано кретање хендикепираних лица.

1.6.1.7. Регулација мирујућег саобраћаја

Паркирање возила обавља се у гаражама у објекту, посебним објектима за гаражирање или на посебним површинама - паркинг просторима. Норматив за паркирање на грађевинској парцели је једно паркинг - гаражно место на један стан, односно једно паркинг - гаражно место на 70 м² пословног простора.

Функционисање саобраћаја регулисаће се одговарајућом хоризонталном вертикалном и светлосном сигнализацијом.

1.6.1.8. Нивелациона решења

Коте нивелете свих саобраћајница, подужни нагиби и дужине одређени су у апсолутним или релативним вредностима и исти су приказани на графичком приказу број 4.

1.6.2. Електроенергетска мрежа

У захвату разраде изграђена је трафостаница 35/10KV "ЦЕНТАР-2", снаге $2 \times 12,5 = 25 \text{ MVA}$. Иста је грађевински изграђена за трансформацију 110/10KV и снагу $2 \times 31,5 = 63 \text{ MVA}$. Тренутно максимално оптерећење трафостанице је 26MVA.

Трафостаница ЦЕНТАР - 2 је повезана на трафостаницу 110/35KV НИШ-3 кабловским водом 35KV. Из трафостанице НИШ-3 полазе кабловски водови 35KV за ТС 35/10KV ЦРВЕНИ КРСТ и 12 ФЕБРУАР и пролазе поред ТС ЦЕНТАР-2, а из ТС ЦЕНТАР-2 кабловски вод за трафостаницу ЦРВЕНИ КРСТ.

У блоку Ц-6 изграђена је трафостаница 10/0,4 кВ "Пионир", снаге 2×400 (630) KVA, ова трафостаница 10/0,4 KV повезана је кабловском мрежом 10KV на ТС ЦЕНТАР-2. Обезбеђење електричне енергије за нове потребе вршиће се из постојеће трафостанице 10/0,4 kV "Пионир", чија ће се снага повећати заменом трафоа од 400 kVA тафоима 630 kVA.

У улици Дрварској потребно је обезбеђење коридора за полагање кабловског вода 110KV до трафостанице 110/10KV "ЦЕНТАР 2".

Све мреже (10 kV, 0,4 kV и осветљење) у комплексу разраде извешће се као кабловске.

1.6.3. Телефонска мрежа

Подручје плана прикључено је на претплатничку телефонску мрежу аутоматских телефонских централа ЦЕНТАР-1 и ЦЕНТАР-2.

За сукцесивно полагање каблова на подручју централне зоне изграђена је кабловска телефонска канализација и то:

- у улици Светозара Марковића, од улице Октобарске револуције до улице Наде Томић, са 4 отвора, тј. 1x4 отвора,

- у улици Николе Пашића са 4 отвора, тј. са 1x4 отвора,

У улици Побединој била је изграђена кабловска канализација са 8 отвора, тј. са 2x4 отвора, али је изградњом заједничког канала за инфраструктурне водове кабловска канализација укинута, а каблови се полажу у заједнички канал.

Изграђена кабловска телефонска канализација у наведеним саобраћајницама и заједнички инфраструктурни канал у улици Победе, као примарне телефонске саобраћајнице у највећој мери задовољавају потребе за полагањем нових претплатничких телефонских каблова без раскопавања саобраћајница.

Обезбеђење нових телефонских парица (прикључака) извршиће се из аутоматске телефонске централе ЦЕНТАР (ЦЕНТАР-1 и ЦЕНТАР-2), полагањем нових претплатничких телефонских каблова. Полагање нових претплатничких каблова вршиће се по постојећој кабловској телефонској канализацији..

1.6.4. Топлификациона мрежа

Подручје плана снабдева се топлотном енергијом из градске топлане ЈУГ и локалне котларнице.

На подручју блока Ц-6 лоцирана је локална котларница "РК Пионир", енергент лож уље, и снаге 0,87 MW .

Са постојеће примарне мреже топловода из топлане ЈУГ, извршиће се прикључивање објеката (постојећих који нису прикључени на топлификациону мрежу и новопланираних објеката) у блоку Ц-6.

1.6.5. Водоводна мрежа

Подручје захвата плана припада првој висинској зони водоснабдевања.

Капацитети цевовода водоводне мреже по саобраћајницама су следећи:

- у делу улице Николе Пашића, од улице Четрнаесте бригаде до улице Победе, изведена је мрежа пречника 300 мм,

- у улицама Светозара Марковића и Дрварској, изведена је мрежа пречника 200 мм.,

Постојећа водоводна мрежа задовољава потребе.

1.6.6. Канализациона мрежа

Евакуација отпадних вода са подручја плана зоне врши се општим системом, тако што се отпадне воде прихватају системом канализационе мреже и воде у магистрални колектор отпадних вода, јајастог облика димензија 130/195, који пролази улицом Николе Пашића. Отпадне воде из блока Ц-6 одводе се граном канализационе мреже која је изграђена у делу улице Светозара Марковића и улицом Дрварском у магистрални колектор у улици Николе Пашића.

1.6.7. Систем прикупљања и евакуације отпадака

За скупљање отпадака састава кућног смећа поставити судове - контејнере, запремине 1100 литара - габаритних димензија 1,37 x 1,45 x 1,70м на локацијама које ће бити прецизиране у пројекту уређења слободних површина.

Ове локације треба да су:

- максимално удаљене од улаза за припадајући објект 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.

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

1.6.8. Регулација мрежа озелењених, слободних и рекреационих површина

1.6.8.1. Концепција мреже зелених и слободних површина и начин одржавања

У складу са општом концепцијом организације уређења и коришћења простора у комплексу који се планом разрађује, функције зеленила третиране су према следећим условима:

- очување постојеће квалитетне вегетације у оквиру постојећег дрвореда у улици Николе Пашића;
- могућност повећања површина под зеленилом у односу на постојеће стање;
- повећање квалитета зелених површина избором адекватних врста зеленила;
- обезбеђење повољних санитарно-хигијенских услова простора и повећање заштитне функције зеленила према ободним саобраћајницама где је то могуће;
- обезбеђење погодних услова за формирање и одржавање вегетације.

1.6.8.2. Врсте зелених и слободних површина

У складу са Законом о подизању и одржавању зелених површина са биолошком основом по значају на подручју Плана, уређење зеленила посматрано је као значајан аспект укупног уређења простора, где се формирају јавне зелене површине као зеленило уличних дрвореда и могуће партерно зеленило-травњак на простору испред Осигуравајућег друштва, у улици Николе Пашића.

1.6.8.3. Регулациони услови за поједине врсте зелених, слободних и рекреационих површина

У оквиру Плана неопходно је приликом озелењавања искључити врсте са бодљама и токсичним дејством као и алергогене врсте, због интезивнијег кретања.

На поменутих површинама претежно се користи аутохтона вегетација, и то углавном дрворедне саднице, које треба реконструисати и попунити одговарајућим врстама и продужити-планирати новим, како у оквиру границе захвата - ул. Дрварска, тако и непосредно ван границе захвата - у ул. Николе Пашића.

Од лишћарских врста заступљене су: *Acer sp.*, *Fraxinus sp.*, *Celtis australis*, *Betula sp.*, *Tilia sp.* и *Cercis siliquastrum*.

Избор и количина садног материјала дефинисаће се кроз израду пројекта уређења слободних простора који се даје према условима из овог Плана детаљне регулације - а у свему према адекватном графичком приказу.

1.6.9. 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: на основу осталих правила регулације и прописаних параметара могућа је доградња, надградња и адаптација објеката у складу са амбијенталним карактеристикама.

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.

У случајевима када није могуће формирати величину грађевинске парцеле предвиђене Правилником о општим условима о парцелацији и изградњи... могуће је да се приликом израде урбанистичког пројекта за парцелацију и изградњу или издавања одобрења за изградњу одобри изградња објекта по ламелама које ће представљати део (делове) планиране целине и на површинама грађевинских парцела мањих од 600м², намењених вишепородичној стамбеној изградњи, и уличним фронтом не мањим од 12м.

За спровођење Плана, недостајуће или погрешне аналитичке податке, обрађивач Плана је обавезан да допуни односно исправи на основу графичких приказа у дигиталном и аналогном облику. Наведена допуна и исправка не сматра се изменом усвојеног Плана.

Приликом издавања одобрења за изградњу за сваки од објеката на подручју плана, мора да постоји сагласност главног архитекте града.

1.6.10. Амбијенталне целине од културно - историјско или урбанистичког значаја

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

1.6.11. Услови заштите

У оквиру граница Плана не налазе се, нити се Планом одређују, 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 ("Службни 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.

Евакуација одпадака 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 саобраћајнице: за двосмерни саобраћај од 5,50 и 6,00м. са потребним радијусом мин.7,0м; са ових саобраћајница омогућена је интервенција до планираних објеката, према Правилнику о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара ("Сл. лист СФРЈ", бр. 7/84).

1.6.11.1. 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 25м од саобраћајнице.

1.6.11.2. Услови заштите од ратних разарања

Приликом издавања Извода из Плана ради добијања одобрења за изградњу, у поступку спровођења Плана, обавезна је примена уредбе о организовању и функционисању цивилне заштите ("Службени гласник РС", бр. 21/92).

У вези са цивилном заштитом, у смислу изградње заштитних објеката за склањање становништва, на предметном подручју применити одредбе из "Сл. Војни лист", бр. 13/98, те се могу планирати и двонаменска склоништа у новопланираним објектима.

1.6.11.3. 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.

1.6.12. Биланси површина

Табела 1.

Намена површина	Површина(ха)	Учешће (%)
Површина плана	0.80 (8000м ²)	100%
Центар насеља са становањем мах. спратности П+4	0.79 (7949м ²)	99.4%
Саобраћајне површине и остале јавне површине	0.0051 (51м ²)	0.6%
Површина плана са припадајућом површином саобраћајница по ободу комплекса у обрачуну за изведене урбанистичке параметре	1.13 (11354м ²)	141%

Табела 2.

Укупна развијена површина објеката (брuto)м ² на подручју плана	
Стамбена површина	4200
Пословна површина	24.275
Укупна површина	28.475

Табела 3.

Изведени урбанистички параметри за подручје плана	
укупан број становника на подручју плана	168
брuto густина становања	148 ст/ха
нето густина становања	210 ст/ха
степен или индекс изграђености - брuto	2.51
степен или индекс изграђености - нето	3.56
степен или индекс заузетости - брuto	58%
степен или индекс заузетости - нето	82%

2.0. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

2.1. ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА

Планом детаљне регулације се предметни простор дефинише као зона градског центра са становањем, са централним садржајима за основне јавне потребе и друштвене активности, трговинске, угоститељске, занатске и друге садржаје, који су доминантно заступљени по ободу комплекса, односно дуж улица Обреновићеве, Николе Пашића, Дрварске и Светозара Марковића, као и у унутрашњости комплекса.

У оквиру стамбених садржаја дозвољено је формирање пословних садржаја, у приземљу и првим етежама објеката, у зависности од процентуалне заступљености у односу на становање, компатибилних са становањем, уколико у физичком и еколошком смислу не угрожавају околину или функцију суседних парцела. Планом детаљне регулације се утврђују услови за изградњу стамбено-пословних и пословних објеката и то према важећим прописима који регулишу заштиту околине од загађења и буке (продаја прехранбене робе, брзе хране, хемијске робе, техничке, текстилне, позамантерије и занатске услужне делатности, електроуређаја, кућних апарата, компјутера, пројектни бирои, адвокатске канцеларије и сл.).

Пословни садржаји у приземљу су обавезни за објекте новоградње на парцелама по ободу и у унутрашњости предметног комплекса. Дозвољава се промена намене из стамбеног у пословни простор уз услов да загађење и бука не буду већи од прописане према важећим прописима.

2.1.1. Средњорочни програм уређивања јавног грађевинског земљишта

У границама плана није потребно извршити прибављање земљишта сем у делу парцеле 1881 КО Ниш - Бубањ. Програм уређивања јавног грађевинског земљишта односио би се на одржавање постојеће инфраструктуре и зеленила на јавним површинама по ободу комплекса а према Програму уређења грађевинског земљишта и изградње са финансијским планом за наредни период.

2.2. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

Положај парцеле: Положај парцеле утврђен је регулационом линијом у односу на јавну површину и разделним границама парцеле према суседним парцелама. Парцела мора имати непосредан колски приступ на јавну саобраћајну површину, сем парцеле у ул. Обреновићевој 36а, која задржава постојећи режим прилаза парцели као заједнички, због специфичности простора у коме се налази.

Величина парцеле: Планом се омогућава формирање грађевинских парцела спајањем катастарских парцела, целих или делова, као и деобом парцеле, израдом урбанистичких пројеката препарцелације у складу са Законом о планирању и изградњи.

2.2.1. Парцеле за породично становање

Овим планом могуће је формирати грађевинске парцеле за породичну изградњу за спратности не мање од П+2 у улици Светозара Марковића бр. 23, 25 и 27, као и ул. Обреновићеве 36а са задржаним постојећим режимом заједничког прилаза, са величином парцеле која је катастарски одређена. Због специфичности локације објекте породичног становања градити у непрекинутом низу (изградња од међе до међе) и са степеном (индексом) заузетости од максимално 90%.

2.2.2. Парцеле за вишепородично становање

Грађевинске парцеле вишепородичног становања у североисточном делу плана, између улица Обреновићеве и Светозара Марковића за спратности П+4 не могу бити мање од 450 м².

Најмања дозвољена ширина уличног фронта грађевинске парцеле за вишепородичне стамбене објекте у прекинутом низу је 10 м.

Могуће је да се приликом израде урбанистичког пројекта за парцелацију и изградњу или издавања одобрења за изградњу одобри изградња објекта по ламелама које ће представљати део (делове) планиране целине и на површинама грађевинских парцела мањих од 600м², и не мањих од 450м², намењених вишепородичној стамбеној изградњи, и уличним фронтом не мањим од 10м.

2.3. ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛАМА

2.3.1. Правила изградње предвиђене намене градског центра са становањем, густине 250 до 450 ст/ха у систему блоковске - ивичне изградње

Поред услова из "Правилника о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини, условима у поступку издавања акта о урбанистичким условима за објекте за које одобрење за изградњу издаје општинска односно градска управа", предвиђа се изградња објеката централних садржаја и вишепородичног становања уз поштовање следећих правила:

- Објекат поставити на датој граници грађења - грађевинској линији приказаној у графичким прилозима елабората. Новопланирани објекти постављају се на дефинисане грађевинске линије уз поштовање услова да подземна грађевинска линија не сме прећи регулациону линију;

- Спратност објеката од П+2 до П+4;

- Дозвољени коефицијент изградње на парцели мах. 4,2;

Максимално дозвољени проценат изграђености на парцели 90%;

- Апсолутна висина објекта 26,0м (са увећаним спратним висинама за централне садржаје);

- За објекте вишепородичног становања однос становања и пословања је до 60% становања и до 100% пословања;

- У оквирима намене до 100% пословања могућа је изградња објеката у намени пословања, вишестажних комерцијалних гаража, хотела и осталих пословних садржаја уз задовољење датих општих урбанистичких услова;

- Пословне просторе стамбено - пословних објеката планирати у приземљу, односно на прве две етаже;

- Свака грађевинска парцела мора имати обезбеђен колски или пешачки прилаз. Најмања ширина колског прилаза је 5,0 м за парцеле вишепородичног становања, сем за парцелу у ул. Обреновићевој 36а, која задржава постојећи режим прилаза парцели као заједнички, због специфичности простора у коме се налази.

- За потребе стамбено - пословних и пословних објеката обезбедити на свакој парцели или у објекту:

- а) за објекте вишепородичног становања једно гаражно или паркинг место на један стан, или за објекте вишепородичног становања једно паркинг место на 70 м² корисне стамбене површине, с тим да је најмање трећина укупног броја у гаражама, у габариту стамбеног објекта или ван њега, и подземно или надземно, или у виду паркинга у приземљу објекта;

- б) за објекте пословног карактера једно гаражно или паркинг место на 70м² ефективног корисног простора (не рачунају се површине ветробрана, улазних холова, гардероба, санитариија, ходника, остава, магацина и других помоћних просторија);

- На грађевинској парцели поред постојећег или новопланираног објекта вишепородичног становања, поред задовољења општих урбанистичких услова могућа је градња вишестажног гаражног простора у оквиру или ван објекта, уколико не угрожава функцију и естетику околног простора и објекте на суседним парцелама;

- При изградњи објекта који се граде на међи, у прекинутом низу, или је део двојног објекта, на новом објекту оставити светларник исте величине и симетричан светларнику постојећег објекта;

- Међусобна удаљеност слободностојећих вишеспратница (вишепородични или пословни објекти спратности од П+2 до П+4) или објекта који се граде у прекинутом низу је најмање једна половина вишег објекта.

-Није потребна сагласност суседа за изградњу објекта на међи у блоковском систему градње, сем у случају отварања прозорских и других отвора;

- Код парцела мањих површина и уличног фронта важнији услов је поштовање висинске регулативе (спратности) тј. висине венца суседних објеката;

- Могућа је етапна изградња објекта;

- У случајевима када није могуће формирати величину грађевинске парцеле предвиђене Правилником о општим условима о парцелацији и изградњи... могуће је да се приликом израде урбанистичког пројекта за парцелацију и изградњу или издавања одобрења за изградњу одобри изградња објекта по ламелама које ће представљати део (делове) планиране целине и на површинама грађевинских парцела мањих од 450м², намењених вишепородичној стамбеној изградњи, и уличним фронтом не мањим од 10м.

- За објекат у улици Обреновићевој бр. 34, постојеће спратности П+4+Пк, не дозвољава се могућност доградње и надградње, али се не искључује могућност попуне поткровне етаже искључиво у духу комплетне архитектонске композиције.

-Приликом издавања одобрења за изградњу за сваки од објеката на подручју плана, мора да постоји сагласност главног архитекте града.

- Однос становања и пословања: до 60% становања, до 100% пословања;

-Под кровном косином (не већом од 30 степени или класичном мансардном конструкцијом), у таванском делу (без назидка) уколико задовољава стандарде изградње, могуће је простор дефинисати кроз изградњу апартмана и атељеа у функцији пословања, са осветљењем простора кровним прозорима (у равни кровне косине).

-Обавезна је изградња противпожарног зида за сваки објекат грађен на међи;

-Све планиране објекте радити од трајних и квалитетних материјала у складу са постојећом архитектуром и амбијентом;

-За потребе планираних објеката топлотном и електричном енергијом обезбедити у оквиру парцеле простор за топлотну подстанцију и трафостаницу одговарајућих капацитета.

Табеларни показатељи капацитета изградње вишепородичног становања

Степен или индекс заузетости (мах.)	90%
Степен или индекс изграђености не већи од	4,2
Спратност објекта	Од П+2 до П+4
Висина објекта (мах.)	26,0м

2.3.2. Остала правила изградње

- У оквиру захвата плана задржавају се постојећи урбанистички услови и решења за изграђене објекте а за нову изграђеност и изграђеност у смислу доградње и надградње важе услови дефинисани овим планом.

- Интервенције у простору захвата плана могуће су у унутрашњости блока са колским прилазом из улице Дрварске у смислу нових садржаја пословања и трговине, као и нових стамбено-пословних садржаја вишепородичног становања у улици Светозара Марковића.

- Улаз у гаражни простор у унутрашњости блока је из улице Дрварске, и за потребе доградње објекта у функцији пословања и трговине треба обезбедити 13 паркинг места на 1000м² корисног простора за пословање (бирои и канцеларије) и мин. 20 паркинг места на 1000м² корисног простора у намени трговине, те је укупно потребно обезбедити, уз предвиђену могућност максималне доградње нето корисне површине од око 3200м², 45 паркинг места.

- За потребе належућег саобраћаја треба обезбедити колску окретницу на јавном земљишту, ван граница предметног плана, у улици Дрварској. Позиција окретнице учтана је овим планом и одговара свим возилима са радијусом скретања мањим или једнаким 8.00м, то јест прилагођена за комунална, средње и лака теретна возила, као и путничка возила.

- Достава робе до потребног простора у оквиру плана биће из улице Дрварске, са возилима које условљавају профили и радијуси кривина саобраћајница, а према важећим планским документима омогућава се кретање и тешких теретних возила, са маневрисањем и на јавним површинама и унутар парцела.

- Све интервенције на парцели (доградња, надградња и изградња новог објекта) морају се изводити у оквиру простора планираног за изградњу.

- Обезбеђење суседних објеката - у току извођења радова (и при експлоатацији) водити рачуна о техничким и еколошким условима на суседним парцелама и о безбедности објеката изграђених на њима (при копању темељних зидова, одводњавању површинске воде, гаражирању возила, изношењу шута, смећа и др.)

- Ако се нови објекат изводи непосредно уз суседни, инвеститор је дужан да преузме све мере да се објекат не оштети.

- Уколико су темељи нове зграде дубљи од темеља суседне зграде, морају се предузети све мере да се објекат не оштети.

- Ако се на суседној згради појаве пукотине, инвеститор је дужан да надокнади изазвану штету.

- Објекти затечени испред грађевинске линије не могу се реконструисати или надзиђивати до коначног привођења намени и регулацији дефинисаној у Плану детаљне регулације. Ови објекти се могу санирати.

- Сваки објекат мора бити постављен предњом фасадом на постојећу грађевинску линију, уколико је овим Планом верификована, осим оних објеката чија је нова грађевинска линија дефинисана овим планом, а где је до одступања дошло из функционалних, еколошких или естетских разлога.

- Висина објекта је растојање од коте нивелете улице до коте слемена код косих, односно коте венца код равних кровова.

- Испади на објектима предметног комплекса не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60 м и то на делу објекта вишем од 3,50 м, под условом да је удаљење између грађевинске и регулационе линије мин. 2,00 м.

- Испади или делови објекта са испадима (еркери, терасе и др.) на вишеспратним објектима не могу прећи дату грађевинску линију према улици Обреновићевој и дефинисаној грађевинској линији у унутрашњости блока.

- Испади или делови објекта са испадима (еркери) на вишеспратним објектима могу прећи регулациону линију под условом да је објекат оријентисан према улици Светозара Марковића или неком другом проширеном простору, али тада не више од 1,20 м.

- 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.

- Ако суседни објекат има испад непосредно уз планирани објекат тада се еркер новог објекта мора поравнати са суседним;

- Предвиђа се, ивична изградња блокова - објекти (ламеле) се простиру од међе до међе парцеле.

- Сагласност корисника суседне парцеле није потребна за изградњу објеката на међи и других објеката у прекинутом и непрекинутом низу.

- Могућа је изградња подземних етежа у целом габариту приземља објеката, а уколико се ради о подземној гаражи дозвољена је њена изградња на површини грађевинске парцеле, уз обавезно предузимање адекватних мера заштите објеката на суседним парцелама.

- Дозвољено је паркирање возила на деловима парцела између регулационих и грађевинских линија.

- Грађевинске парцеле вишепородичних стамбених и стамбено - пословних или пословних објеката дуж саобраћајница предметног комплекса не могу се ограђивати.

- До сваке парцеле треба обезбедити колски приступ, с тим што се исти преваходно треба дефинисати из унутрашњих блоковских улица.

- Уколико је потребно изградити пасаж кроз објекат у затвореном блоку, где је то и противпожарни пут, исти је ширине 4,00 м и светле висине 4,30 м.

2.3.3. Ограничења за извођење одређене врсте радова

У условима поштовања власништва и парцелације није могуће инсистирати на обједињавању катастарских парцела, нити предвидети редослед активирања градње новопланираних објеката. Међутим, на просторима већих и сложенијих интервенција (изградња објеката у непрекинутом низу), неопходно је указати, на условљености при реализацији:

- објекат се може градити етапно по ламелама, с тим да могу да се, формирају максимално три ламеле на будућој грађевинској парцели,

- нивои подземних гаража испод објеката могу бити међусобно повезивати,

- изградња објеката подразумева истовремену изградњу и уређење дворишта, паркинг простора и противпожарног пута, односно приступа.

2.3.4. Забрањена изградња

Није дозвољена изградња објеката:

- објеката намењених привременом становању,

- производне грађевине или постројења,

- грађевина и уређаја који могу штетно утицати на здравље становника, ако на посебан начин нису регулисане мере заштите,
- складишта отровних и запаљивих материјала,
- отворена складишта секундарних сировина,
- складишта отпадног материјала, старих возила и сл.,
- грађевина и намена које могу да ометају обављање јавног саобраћаја и приступ другим грађевинама и наменама.

2.3.5. Доградња изграђених објеката са грађевинском дозволом и одобрењем за изградњу утврђеним овим планом

Који се објекти на подручју Плана могу доградити одлучује надлежни орган управе у поступку издавања одобрења за изградњу.

Доградња постојећих објеката може се утврдити под следећим условима:

- Ако се не мењају параметри утврђени у тачки 1.0. и тачки 2.3. овог Плана;
- Ако се објекат налази на грађевинској парцели;
- Ако се предвиђеном доградњом могу постићи предвиђена одстојања од изграђених објеката на предметној и суседним парцелама;
- Ако се доградњом не повређује простор између регулационе и грађевинске линије;
- Ако постоји могућност прикључивања на све комуналне инсталације.
- У случају доградње инвеститор је дужан да поштује: грађевинску линију, дозвољену површину за градњу планирану Планом, планирану намену површина, прописану спратност, прописану висину објекта, прописан степен или индекс заузетости земљишта, прописан степен или индекс изграђености.

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.

2.3.6. Општи услови хоризонталне урбанистичке регулације:

- 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.
- Међусобна удаљеност пословних објеката износи мин. 0,3 висине вишљет објекта сем код ивичне (блоковске) изградње.
- Минимално растојање грађевинске од регулационе линије приказано је у одговарајућем графичком прилогу.
- У случају неслагања или недостатка аналитичких података меродавни су графички прикази плана у дигиталном и аналогном облику.
- Минимално растојање грађевинске од регулационе линије приказано је у одговарајућем графичком прилогу, у зонама где је планирана изградња нових објеката.

2.3.7. Општи услови вертикалне урбанистичке регулације:

- Спратност објеката се креће од П+2 до П+4. Сваки новопланирани објекат може имати подрумске просторије уколико не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.
- Висина објеката представља растојање од нулте коте до коте слемена (за објекте са косим кровом) и не може прећи 26,0м.
- 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.

2.3.8. Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објеката (материјали, фасада, кровови,)

Све објекте пројектовати тако да буду међусобно усклађени у целини и по архитектонским детаљима и да стварају јединствен, квалитетан амбијент и градити их од трајних и квалитетних материјала.

Архитектура објеката треба да се ослањају на традиционалне вредности, примерене савременим условима грађења и карактеристикама поднебља.

Кровови: двоводни и вишеводни, покривач: цреп, лим или тегола; фасада: са термичком заштитом објеката.

2.4. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

2.4.1. Општи услови изградње инфраструктуре

Све инфраструктурне мреже налазиће се у регулационом појасу саобраћајнице са распоредом који је дефинисан планом сваке инфраструктурне мреже. Могуће је да се одређене инфраструктурне мреже воде и кроз парцеле објеката вишепородичног становања, ако је рационалније и услови полагања и усклађивања са другим инфраструктурним мрежама то траже.

Промена положаја инфраструктурних мрежа у регулационом профилу саобраћајнице се не сматра изменом плана и дозвољена је кроз израду урбанистичких пројеката за урбанистичку дозволу, уз поштовање важећих техничких услова о дозвољеним растојањима код паралелног полагања и укрштања инфраструктурних водова.

2.4.2. Регулација мрежа саобраћајних површина

2.4.2.1. Техничке карактеристике саобраћајница

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

Све сабирне улице су са ширином коловоза за двосмерни 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.

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

Јавни градски саобраћај путника планира се на примарним саобраћајницама у насељу.

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.

2.4.2.3. 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).

2.4.2.4. 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.

Паркирање возила регулисаће се одговарајућом хоризонталном и вертикалном сигнализацијом.

2.4.2.5. 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.

2.4.3. Услови прикључења на јавне инфраструктурне мреже

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.

2.4.3.1. Електроенергетска мрежа

Прикључивање објеката на електроенергетску мрежу извршиће се кабловским водовима 0,4 kV из постојећих трафо-станица 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.

Ров за полагање кабловских водова 110 kV је 1,0 x 1,2 м, са посебном заштитом каблова.

2.4.3.2. Телефонска мрежа

Прикључивање објеката на телефонску мрежу извршиће се полагањем телефонских каблова одговарајућих капацитета од кабловских окана кабловске тт канализације 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.

Прикључивање објеката на телефонску мрежу извршиће се полагањем

2.4.3.3. Топлификациона мрежа

Прикључивање нових објеката у захвату разраде на топлификациону мрежу извршиће се изградњом прикључних топловода од постојећих 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.

2.4.3.4. 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 точећих 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 мм прикључивање објеката вршиће се на постојеће цевоводе.

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

2.4.3.5. 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 "Наиссус" Ниш.

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 приказ постојећег стања:

лист 1: катастарско стање са границом разраде 1:500

3.2. Графички приказ планираног стања:

лист 2: функционално решење организације простора
(извод из ГП-а)..... 1 : 10 000

лист 3: намена површина 1 : 500

лист 4: режим коришћења грађевинског земљишта и парцелација..... 1 : 500

лист 5: саобраћајнице са регулационим, нивелационим
и аналитичко - геодетским елементима 1 : 500

лист 6: мреже и објекти инфраструктуре:
електроенергетска, телефонска, топловодна, водоводна и
канализациона мрежа 1 : 500

лист 7: озелењавање 1 : 500

4.0. ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО

Документациони део Плана садржи:

- Одлуку о изради плана са образложењем;
- Програм - пројектни задатак за израду плана;
- Условне и документацију надлежних институција и завода;
- Документацију и податке о обављеној стручној контроли и јавном увиду;
- Образложење плана са ставом обрађивача и Комисије о достављеним примедбама на план.

III

ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

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 Управи за планирање и изградњу, Јавном предузећу Завод за урбанизам Ниш и Јавном предузећу Дирекција за изградњу града и један примерак у Министарству за капиталне инвестиције.

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.

Ступањем на снагу овог плана престају да важе: 1. Регулациони план централне зоне Ниша ("Службени лист града Ниша", број 12/95) за подручје између улица Обреновићеве, Николе Пашића, Дрварске и Светозара Марковића (од 0.88ха) и 2. Урбанистички пројекат вишенаменске грађе у блоку "Ц-6" централне зоне Ниша ("Службени лист града Ниша", број 49/02).

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

БРОЈ: _____
НИШ, _____ 2007.

СКУПШТИНА ГРАДА НИША

ПРЕДСЕДНИК

Горан Илић

О Б Р А З Л О Ж Е Њ Е
ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
БЛОКА "Ц - 6" ЦЕНТРАЛНЕ ЗОНЕ НИША

Израда плана детаљне регулације блока "Ц - 6" централне зоне Ниша је предвиђена Програмом уређења грађевинског земљишта за 2005. годину ("Службени лист града Ниша", бр.33/2005). План детаљне регулације се ради према Закону о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" број 47/2003) и Одлуци о изради ("Службени лист града Ниша", бр.59/2005), донетој од стране Градоначелника 15. 08. 2005. године.

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 разрађује подручје од 0,80 ха, у границама: са севера јужна регулациона линија улице Светозара Марковића, са истока постојећа западна регулациона линија улице Обреновићеве, са југа северна регулациона линија улице Николе Пашића и са запада источна регулациона линија улице Дрварске.

Подручје обухваћено Планом дефинише се као подручје у намени градског центра са становањем. 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 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 фиксирају 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.

Приказ активности које се односе на процедуру разматрања и доношења плана:

Одлука о изради са Програмом за израду Плана: 25.10.2006. године, објављена у "Службеном листу града Ниша", бр. 59/2006;

Стручна контрола (утврђивање нацрта) на Комисији за планове града Ниша: 09.11.2006. године;

Оглашавање јавног увида у "Народним новинама": 22.11.2006. године;
Трајање јавног увида: 23.11. - 13.12.2006. године;

Сумирање јавног увида и утврђивање предлога Плана: 26.12.2006. године.

Истовремено са израдом Плана, Завод за урбанизам Ниш извршио је анализу критеријума значајних утицаја Плана на животну средину, на бази које је Управа за планирање и изградњу, уз претходно мишљење Управе за привреду, одрживи развој и заштиту животне средине, одлучила да се не ради стратешка процена утицаја на животну средину. Одлука је објављена у "Службеном листу града Ниша", бр. 91/2006.

Одлука о неприступању изради стратешке процене утицаја на животну средину са критеријумима значајних утицаја, заједно са Извештајем о јавном увиду Комисије за планове града Ниша чини саставни део документационе основе Плана.

ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ