

На основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 47/2003 и 34/2006) и члана 34. тачка 5. Статута града Ниша ("Службени лист града Ниша", бр.26/2002, 92/2004 и 14/2008),

Скупштина града Ниша, на седници од 24.04.2008. године, донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ КОМПЛЕКСА "ТРГ ПАВЛА СТОЈКОВИЋА" У НИШУ

УВОД

А.1. Правни и плански основ

А.1.1. Правни основ

Правни основ за израду плана садржи се у Закону о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 47/2003 и 34/2006), Правилник о садржини, начину израде, начину вршења стручне контроле урбанистичког плана, као и условима и начину стављања плана на јавни увид ("Службени гласник РС", бр. 12 / 2004), Статута града Ниша ("Службени лист града Ниша, бр.26/2002, 92/2004 и 14/2008) и Одлуке о изради Плана детаљне регулације комплекса "Трг Павла Стојковића" у Нишу ("Службени лист града Ниша", број 56 / 2007).

А.1.2. Плански основ

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

Генералном плану Ниша 1995 - 2010. год. ("Службени лист града Ниша", бр. 13/95, 2/2002, 41/2004 и 51/2007), (удаљем тексту: Генерални план).

Према Генералном плану, предметно подручје, у оквиру кога је и комплекс Католичке цркве, припада зони централних функција- центар насеља у коме се могу градити и стамбено-пословни објекти. под следећим условима:

- становање од прве до шесте етаже, густине 250-450 ст/ха ,
- пословним објектима и пословном простору у приземљу и у посебним случајевима на првом и другом спрату,
- степен изграђености (И) : максимално 60%,
- степен искоришћености (З-заузетости): 1.6-2.0,
- оријентација пословних функција ка спољним комуникацијама,
- оријентација стамбених функција унутар блока, ка зеленилу,
- паркирање- гаражирање: 1 ПМ/2стана и 1ПМ/500 м² (Паркинг Место)
- уређене зелене површине: 50% слободних површина

Површине планиране за пословне и стамбено-пословне објекте чине највећи део територије плана и представљене су у могућим грађевинским јединицама- парцелама, које у коначној реализацији задржавају форму "компактног блока".

Површина верског објекта Католичке цркве, иако је у оквиру осталог грађевинског земљишта, је у функцији јавног коришћења.

Према Генералном плану Ниша(ГП) предвиђено је да се овај комплекс Трга Павла Стојковића, са јасно дефинисаном парцелацијом(неуједначених површина и облика), габаритима (постојећих објеката) и целином урбане матрице, даље развија и унапређује као компактни блок.

Без обзира на постојање извесног броја објеката појединачног породичног становања, према ГП треба да се трансформишу у компактан блок и то заменом појединачних дотрајалих објеката, фазном реконструкцијом и изградњом

новопланираних објеката, као и трансформацијом намене објеката, а све у циљу довршења и унапређења блока.

Урбанистички параметри за компактан блок у централној зони:

- однос БРГП становања/пословања	77-23% до 0-100%
- мах. ГС (нето)	0-760 ст/ха
- ГС (нето за цео блок)	436 ст/ха
- просечан број запослених	327
- просечна густина запослених	419 зап/ха
- просечна густина корисника	800 кор/ха
- мин 10% зелених и незастртих површина/површ. блока	
- на 5,5 м ² БРГП / 1м ² слободне површине.	

Напомена: БРГП- Бруто Развијена Грађевинска Површина

ГС - Густина Становања

Могући урбанистички показатељи за парцеле и објекте у оквиру подручја Плана:

/ Зона реконструкције и обнове: (И) до 60% и (З) до 3,5

Индекс изграђености за могуће грађевинске парцеле (И)	до 600 м ²	3,5
	преко 600 м ²	3

Индекс изграђености угаоних парцела (И) x 1,15

Степен заузетости парцеле (З)	до 600 м ²	60-80%
	преко 600 м ²	40-60%

Степен заузетости угаоних парцела (З) x 1,15-1,30

Проценат планираних озелењених површина у оквиру:

- постојећх парцела објекта у: ул. Об.Венац 18.
- и у ул. Југ Богдановој 2 (Католичке цркве) 0 %
- остале постојеће парцеле 0-10 %
- новопланиране могуће грађевинске парцеле до 20%

Број ПМ за становање	1,1 ПМ / стан
Број ПМ за пословање	60 м ² БГП / 1ПМ

Растојање објекта(О)- Грађевинске Линије (ГЛ) од Регулационе Линије (РЛ) Граница Парцеле (ГП) и суседних објеката(СО) у компактним градским блоковима:

ГЛ/РЛ препорука за нове објекте 0,0м (само за приземље, за спратне етаже повлачење исте у распону од дебљине фасадног зида приземља објекта до растојањаједног или максимум два пројектанска модула);

а за КП.3291 и на мин 12,0 м (за ламелу унутар парцеле,односно, за дубину објекта паралелног са улицом -Трг гом Павла Стојковића)

ГЛ/ГП	у непрекинутом низу	0,0 м
	у прекинутом низу	мин 4,5м,(меродавно растојање објеката) (постојећи и нови-између објекта у ул. Об.Венац бр.18 и бр.20)

у прекинутом низу (нови) мин. 4,5м,
Растојање објекта (О) од бочног суседног објекта (СО):
у непрекинутом низу 0,0 м
у прекинутом низу (пос. и нови) мин 4,5м (без отвора на наспрамним фасадама)

Растојање објекта (О) од задње грађевинске парцеле (ГП):
изградња унутар постојеће ГП мин 4,5м,
у новим блоковима мин.7,5м, односно мин.0,5 хВО

Растојање објекта (О) од наспрамног објекта-

- изградња унутар могућих грађевинских јединица-парцела:
за новопланиране објекте мин 14м

А.1.3. Измене у односу на плански основ

У односу на намене и смернице дефинисане Генералним планом, овај План уноси измене у смислу потребе усклађивања задатих урбанистичких параметара и урбанистичких показатеља одређених Правилником о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини, условима и поступку издавања акта о урбанистичким условима за објекте за које одобрење за изградњу издаје општинска, односно градска управа ("Службени гласник РС", бр. 75/2003).

Планирана корекција урбанистичких параметара за овај комплекс, у погледу вредности индекса изграђености (И) са 1,5-2,0 (по Генералном плану) на 3,5 (за објекте на углу) по Плану детаљне регулације, одређивања потребног броја паркинг места (ПМ) са 1ПМ/ 2стана и на 500 м²/ 1ПМ (по Генералном плану) на 1 ПМ/ 1,1 стана и на 60 м²/ 1ПМ по Плану детаљне регулације, однос стамбеног и пословног простора, проценат уређених зелених површина и површина потребних за паркирање возила, проистекла је на основу економске оправданости будуће изградње и реконструкције објеката у комплексу. Такође је планирана минимална корекција могуће висине новопланираних објеката на мах. 15,0 м - висине венца, због очувања амбијенталне целине и компактности блока. Могуће је исту на угловима блока, увећати од планиране максималне висине за 10%, да би се постигли архитектонски акценти, како самог објекта, тако и целокупне компактности блока.

А. 2. Повод и циљ израде плана

А. 2.1. Повод за израду плана

Повод за израду плана је иницијатива Главног архитекте за израду Плана детаљне регулације комплекса "Трг Павла Стојковића" у Нишу, бр. 1690/ 07-01А од 15.06.2007.године.

Промена законске регулативе 2003.године зауставила је свеобухватну реализацију овог простора, јер је иста немогућа по једином постојећем планском документу, а то је Генерални план, који не сагледава катастарску парцелу, односно, не даје елементе дефинисања јавног од осталог грађевинског земљишта.

Ради остваривања циљева, неопходна је израда планског документа у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 47/2003 и 34/2006), који би предложеним планским решењем омогућио даљу трансформацију предметног комплекса "Трг Павла Стојковића".

А.2.2. Циљеви израде плана

Овим планом се у оквиру подручја обухвата одређују и разграничавају јавне површине од површина друге намене, одређује намена и начин коришћења земљишта, дају нивелациона решења и правила регулације и парцелације.

Циљеви израде плана су:

- формирање јавних површина (и објеката);
- преиспитивање капацитета изградње и подизање стандарда становања;
- преиспитивање капацитета изградње и подизање стандарда пословања;
- доношење правила и параметара за трансформацију постојећег грађевинског фонда;
- подизање нивоа инфраструктурне опремљености;
- редефинисање решења паркирања;
- подизање нивоа коришћења слободног простора.

А. 3. Обухват плана

А.3.1. Опис границе плана и стање створених (постојећих) структура

Граница плана обухвата подручје које се налази у централној градској зони на око 550м југозападно од споменика Ослободиоцима Ниша на централном градском тргу,

у границама: са запада - источна граница Плана детаљне регулације пословно - стамбеног блока "Трг Краља Александра Ујединитеља - југ" у Нишу ("Службени лист града Ниша", бр. 104/04); са југоистока - северна регулација улице Обилићев венац и са североистока - јужна регулација улице Трг Павла Стојковића са свим налеглим укрштајима.

Површина обухваћена планом износи 0,92 ха.

Подручје план обухвата један блок формиран постојећом саобраћајном мрежом, врло значајном и саобраћајно веома оптерећеном.

На подручју плана објекти су, као скупови појединачно изграђених зграда на углавном неодговарајућим парцелама, изграђени по ободу блока, и у односу на регулациону линију блока постављени су на њу. Сваком објекту припада део уличног фронта и део залеђа, све до граница парцела суседних објеката.

У овом блоку изражена је и изграђеност у дубини парцеле, претежно стамбеним и помоћним објектима. Овакав тип изграђености карактерише: низак индекс изграђености (И-0,78), а висок степен заузетости (3-59%) на већој групацији парцела (према улици Об. Венац), неуређеност унутрашњих делова блока, недостатак паркинг места, како за становнике, тако и за кориснике пословног простора и недостатак уређених површина под зеленилом.

У погледу намене преовлађује намена пословање- услужне делатности (трговине, сервис, банка, мењачница, адвокатска канцеларија, апотека, сајција, угоститељски објекти, канцеларије, кладоница, ...), углавном приземне спратности (П), сем објеката у ул. Об. Венац бр. 12 и од бр. 18 до бр. 24 и у ул. Павла Стојковића бр.2, који су спратности приземље и спрат (П+1) и у којима су на спрату стамбене јединице (сем објекта бр.18).

Објекти су претежно средњег и лошег бонитета, сем објекта Банке (ул. Об. Венац бр.18), објекта бр. 4 (у ул. Об. Венац) и објекта Католичке цркве (ул. Југ Богданова), који су реконструисани и ревитализовани. У унутрашњости блока је неколико помоћних објеката реконструисано и адаптирано у објекте за становање, приземне спратности и са по једном стамбеном јединицом и до привођења простора намени могуће је исте легализовати.

У погледу капацитета и нивоа услуга не испуњавају потребне стандарде за постојећи број становника, (са постојећом нето, густином становања од 60 ст/ха), што се надокнађује снабдевношћу у оквиру ширег окружења плана.

Пратећи садржаји функције становања - образовне, социјалне и здравствене институције, су незаступљене, али с обзиром на обухват плана, односно, на његово шире окружење, не учествује у формирању дефицита за потребе друштвеног и социјалног стандарда.

Паркирање се одвија дуж унутрашњих и ободних саобраћајница (ретко на парцелама објеката) и не задовољава потребе за стационарањем возила постојећих корисника потреба становања и пословања на територији плана.

А.3.2. Попис катастарских парцела у оквиру границе плана

У оквиру границе плана само катастарска парцела бр. 3308 (ул.Југ Богданова) и део 3120/1 (Трг Павла Стојковића) КО Црвни Крст припадају јавном грађевинском земљишту, док остале катастарске парцеле, уписне на Копији плана, Р 1: 500 (графички прилог из документације плана), припадају осталом грађевинском земљишту.

Б . ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Б.1. Намена и начин коришћења земљишта

Земљиште је оквиру граница плана подељено на јавно и остало грађевинско земљиште и приказано је графичком приказу: Режим коришћења земљишта ("Намена и начин коришћења земљишта", Р 1: 500)

Б.1.1. Јавно грађевинско земљиште

На јавном грађевинском земљишту дозвољене су намене:

- јавне саобраћајне површине са инфраструктуром;
- трафо станице .

Границе грађевинских парцела за јавне намене, дефинисане овим планом, не могу се мењати и приказане су на графичком приказу: "Режим коришћења простора и парцелација", Р 1: 500.

Б.1.2. Остало грађевинско земљиште

Остало грађевинско земљиште намењено је за пословање и пословање са становањем, при чему у оквиру ове намене могу бити и самосталне вишетажне гараже комерцијалног карактера. **Предложене могуће грађевинске јединице (МГЈ), односно, парцеле приказане на графичком приказу: "Режим коришћења простора и парцелација", Р 1: 500, нису обавезујуће.**

Табела укупног биланса површина земљишта__

Редни Број	Намена	Јавно земљиште		Остало земљиште		Укупно	
		ха	%	ха	%	ха	%
1.	Површине у регулацији јавних саобраћајних повр.	0.14	15			0.14	15
2.	Остале површине -					0.78	5
	- зоне пословања (А)			0.13	16		
	- зоне пословања са становањем (Б и Б´)			0.551	71		
	- зона Католичке цркве (В)			0.0994	13		

Наведене површине зона (А,Б и В) на осталом грађевинском земљишту обухватају површине постојећих катастарских парцела обједињених у могуће грађевинске парцеле-јединице: 1(1а, 1б),2,3,4,5 и 6.

Б.2. Карактеристичне целине и зоне

Б.2.1. Карактеристичне целине - блокови

Подручје плана подељено је према основној намени на три зоне орјентисане према саобраћајницама и то:

- зона пословања (А) - ка скверу Трг Павла Стојковића;
- зона пословања са становањем (Б и Б´) - ка ул: Об.Венац и Југ Богданова(Б´) и Тргу Павла Стојковића (Б) и
- зона Католичке цркве (В)- ка ул. Југ Богданова.

Б.2.2. Карактеристичне зоне

Цело подручје плана налази се у зони компактног градског блока.

Зону компактног градског блока чине скупови појединачно изграђених објеката на одговарајућим грађевинским парцелама (потенцијалне-могуће грађевинске јединице -- М.Г.Ј.), који поштују услове међусобне повезаности и регулације, а оивичени су границама постојећих катастарских парцела обухваћених потенцијалном грађевинском јединицом.

Објекти су изграђени по ободу блока- на регулационој линији, сем планиране стамбено-пословне ламеле на КП бр. 3291, повучене за дубину планиране ламеле(на истој КП), према Тргу Павла Стојковића - потенцијала грађевинска парцела 4.

За потребе планираних објеката, у оквиру осталог грађевинског земљишта, обезбеђује се простор у ширини од 5,0м за пролаз противпожарног возила, из улице Југ Богданове до (трга) ул. Павла Стојковића, преко дела катастарских парцела бр. 3282 и

3291 К.О. Црвени Крст. У делу проласка противпожарног возила кроз објекте- пасаж у објекту ширине 5,0м, обавезна висина пасажа је 5,5м.

За потребе планираних објеката обезбеђује се простор за стационирање возила у оквиру припадајућих парцела.

Зоне у оквиру овог градског блока дефинисане су према претежној намени простора.

У зони А - планирани објекти су по намени пословни ;

У зони Б - планирани објекти су пословно-стамбени;

У зони Б' - планирани су стамбено-пословни објекти,

Спратност свих новопланираних објеката је П+3, односно П+М+2, сем постојеће спратности П+1 објеката бр.18. у ул. Об.Венац,(евидентиран као значајан објекат културе), и у зони В - објекти у комплексу Католичке цркве, спратности П (карактеристичне за ову врсту објеката). За објекте на угловима и нарочито према раскршћу Трга Павла Стојковића и ул. Об. Венац (западно од постојеће бензинске станице), могући су архитектонски акценти.

Б.3. Урбанистички услови за јавне површине и јавне објекте

Б.3. Урбанистички услови за јавне површине и јавне објекте

Б.3.1.1. Урбанистички услови за јавне саобраћајне површине

Улична мрежа

Комплекс "Трг Павла Стојковића" повезан је са улицама Обилићев венац, Трг Павла Стојковића и Југ Богдановом. Урбанистички и саобраћајно Улица Обилићев венац дефинисана је у Плану детаљне регулације дела месне заједнице "Обилићев венац" у Нишу ("Сл. лист Града Ниша", бр. 70/03), а Улица Југ Богданова у Плану детаљне регулације пословно-стамбеног блока "Трг краља Александра ујединитеља-југ" у Нишу ("Сл. лист Града Ниша", бр. 104/04).

Улица трг Павла Стојковића није у границама овог плана, нити је дефинисана неким од важећих планова, па ће у урбанистичком и саобраћајном смислу бити дефинисана неким од будућих планова.

М. Г. П ред. бр.	Потребан број паркинг места			Потреб. ПМ за послов. (60 м² / 1ПМ)	Укупно ПМ
	Број план. стан. (66м²/ст.)	Потреб. ПМ за те стан. (1,1ПМ/1 ст.)	БРГП посло. (м²)		
1 а	16	18	640	11	29
1б	14	16	280	5	21
2	10	12	680	11	23
3	-	-	2100	35	35
4	36	40	1730	29	69
5	18	20	840	14	34
6	28	30	950	16	46
Укупно		136		131	267

Остварен број паркинг места

Блок (Укупно)	Потребно ПМ за Станове	Потребно ПМ пословање и остало	Остварено ПМ (на парц. или у гаражи)	Биланс ПМ (углавном --)
	136	131	(на: 28 и у гаражи: 286)	314

Паркирање на јавном грађевинском земљишту ободним улицама решава се на отвореним паркинзима у оквиру регулација саобраћајница, а према Студији о мирујућег саобраћаја у Нишу.

Паркирање на осталом грађевинском земљишту решава се у оквиру припадајућих парцела на следећи начин:

- за нове објекте изградњом подземних гаража у оквиру нових објеката и паркирањем на слободном делу парцеле уз обезбеђење пролаза кроз приземље објекта(ка подземној гаражи или паркинг простору);
- изградњом објеката вишеетажне гараже на удруженим парцелама уз регулацију улице.

При градњи гаража за нове објекте могуће је удруживање ради градње заједничког главног улаза, резервног излаза и главне подземне комуникације са које би се улазило у подземне гараже испод појединих објеката(тј. парцела), а на основу обавезне израде Урбанистичког пројекта за парцелацију и изградњу.

При пројектовању гараже придржавати се важећих прописа, стандарда и норматива за изградњу ове врсте објеката и Правилника о техничким нормативима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозије ("Службени лист СЦГ", бр. 31/05).

У границама плана, према приказаним билансима, у односу на површину могућих грађевинских парцела, у подземним гаражама, би могло да се обезбеди гаражирање 286 возила, а на површини још за 28 возила, чиме би се остварио дефицит од 18% у односу на потребан број ПМ, тј. 267 од укупног броја потребних места за стационирање возила.

Могућа је и изградња само објекта вишеетажне гараже, уместо стамбено-пословних објеката искључиво на углу улице Југ Богданове и Улице Павла Стојковића (могућа грађевинска јединица број 6).

Б.3.1.2. Услови јавног градског превоза

Услови јавног градског саобраћаја су дефинисани режимом одвијања аутобуског јавног превоза.

Јавни градски саобраћај се одвија улицом Југ Богдановом,(која је у граници планског подручја), у складу са режимом коришћења исте само у једном смеру, а већи број линија градског превоза се одвија у непосредном окружењу : улицом и Тргом Павла Стојковића, који су ван граница планског подручја.

Б.3.1.3. Услови за несметано кретање инвалидних лица

У току разраде и спровођења плана применити одредбе Правилника о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Службени гласник РС", бр. 18/97).

Обезбедити рампе са дозвољеним падом ради несметаног приступа колица ка објекту и лифту. На пешачким прелазима поставити оборене ивичњаке. На семафорима поставити звучну сигнализацију.

Б.3.1.4. Правила за евакуацију отпада

Технологија евакуације отпада, састава као кућно смеће, заснива на примени судова-контејнера (запремине 1100литара, димензије 1,37x1,20x1,45м).

Број и положај потребних контејнера за новоостварене садржаје (укупно планирана намена) одредити према нормативу: - један контејнер на 600м² корисне површине пословног и један контејнер на 800м² стамбеног простора.

Судове за смеће, где год је то могуће, поставити ван јавних површина- унутар самих објеката - просторије за дневно депоновање смећа, засебне, без прозора, електричним осветљењем, једним точећим местом са славином , холендером и Гајгер-сливником у поду.

Уколико не постоји могућност у објекту, судове поставити испред објекта, у нишама изграђеним у тротоару у нивоу коловозне траке,(уколико је тротоар ширине већи од 3,00м), са директним и неометаним приступом тим локацијама,(које се граде са бетонском подлогом оивиченом лаком армирано-бетонском оградом-зидовима или

живом оградом), за максимално ручно гурање контејнера од претоварног места до комуналног возила од 15м .

Б.3.2. Комунална инфраструктура

Б.3.2.1. Електроенергетска мрежа

У захвату разраде не постоје трафостанице 10/0.4 kV . У налеглим комплексима изграђене су следеће трафостанице 10/0.4 kV:

- "Чешаљ", снаге 1 x 630 kVA, у објекту,
- "Обилићев Венац - 2" , снаге 2 x 400 kVA , у објекту ,
- "Житопек", снаге 1 x 400 kVA, подземна.

Ове трафостанице су везане на дистрибутивну 10 kV-ну мрежу трафостанице 35/10 kV "Центар 2". Сва мрежа 10 kV је кабловска.

За потребе снабдевања електричном енергијом и потрошача у захвату плана изградиће се трафостаница 10/0,4 kV , снаге 2 x 630 kVA, у зони Б (пословно-стамбена зона) или Б¹ (стамбено - пословна зона), зависно од етапа градње објеката. Трафостаница ће се градити у објекту. Трафостаница ће се повезати на постојећу дистрибутивну 10 kV-ну мрежу, пресецањем постојећег кабла између ТС 10/0,4 kV "Шахт" и ТС 10/0,4 kV "Житопек" и увођењем у трафостанице системом "улаз-излаз", а према условима "Електродистрибуције" Ниш.

У постојећој трафостаници "Обилићев венац - 2", која је ван захвата разраде извршити замену трафоа од 400 kVA трафоима од по 630 kVA.

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

Б. 3.2.2. Телефонска мрежа

У улицама Обилићев Венац (простор јужног тротоара) и Југ Богдана (простор источног тротоара) изграђена је телефонска тт канализација.

Објекти у захвату плана повезани су на претплатничку мрежу АТЦ "Центар" , и то полагањем одговарајућих привода из одговарајућих кабловских окана до извода (спољашњих на стубу или унутрашњих).

За планиране намене у захвату разраде потребно је 300 телефонских прикључака. За потребе нових корисника у захвату разраде обезбеђење телефонских прикључака извршиће се полагањем нових каблова и превезивањем постојећих извода на претплатничку мрежу планираног истуреног степена "Маргер" .

Прикључна и разводна тт мрежа у комплексу извешће се као кабловска.

Б.3.2.3. Топлификациона мрежа

Ово подручје припада конзумном подручју топлане "Југ" и топловодна мрежа из улице Момчила Поповића наставља поред бензинске станице и јужним тротоаром Трга Павла Стојковића иде ка Тргу Александра Ујединитеља. Објекти који належу на Трг Павла Стојковића прикључени су директно са магистралног топловода. У блоку је изведена секундарна топлификациона мрежа са прикључком са Трга Павла Стојковића, са северне стране.

За обезбеђење топлотне енергије за објекте који су повезани преко секундарног топловода извршити реконструкцију постојећег топловода и постојећих прикључних топловода.

Б.3.2.4. Хидротехничка инфраструктура

Б.3.2.4.1. Водоводна мрежа

Ободним саобраћајницама изграђена је водоводна мрежа на следећи начин:

- у улици Обилићев Венац цевовод пречника 160 мм,
- у улици Југ Богдана цевовод пречника 80 мм, и
- на Тргу Павла Стојковића цевоводи пречника 300 , 150 и 80 мм на који су прикључени објекти у северном делу захвата разраде.

Цевоводе пречника од 80 мм у улици Југ Богдана и на Тргу Павла Стојковића реконструисати на минимални пречник од ДН 110 мм на који ће се извршити прикључивање нових објеката. Прикључни цевовод мора бити минималног пречника од 100 мм за објекте пословно-стамбеног типа.

Б.3.2.4.2. Канализациона мрежа

Канализациона мрежа у комплексу разраде је општег типа.

Прикупљање употребљених вода из блока врши се преко канализационих мрежа у Улици Обилићев Венац, Југ Богдана и Трг Павла Стојковића ка колектору употребљених вода на Тргу Александра ујединитеља који је димензија 90/135 . Одвођење употребљених вода из нових објеката вршиће се прикључивањем на наведене цевоводе канализационе мреже.

Б.3.2.5. Општи услови прикључења објеката на инфраструктурне мреже

Све прикључке објеката на инфраструктурне мреже могу се изводити и на осталом земљишту, што се посебно односи на постојећи прикључни топловод који пролази кроз блок (преко дела катастарских парцела бр. 3282 и 3291 К.О. Црвени Крст), а Планом се и планира његова реконструкција, због повећаних потреба за топлотном енергијом новопланираних објеката.

Б.3.2.6. ПОСЕБНИ услови прикључења објеката на инфраструктурне мреже

Инвеститори изградње или поправке улица и водова комуналне инфраструктуре ОБАВЕЗНИ су да пре почетка ових радова о томе обавесте надлежну катастарску службу ради обележавања и заштите геодетских тачака и белега. У случају уништавања ОБАВЕЗНИ су да исте обнове, тј. поставе нове геодетске тачке.

Инвеститор линијске комуналне инфраструктуре (водовод, канализација, енергетика, топловод, гасовод, кабловска телевизија идр.) је ОБАВЕЗАН да након било какве интервенције на наведеним водовима, уколико је дошло до оштећења **коловозне, тротоарске, бициклистичке, зелене и друге површине** изврши поправку на следећи начин:

- ако је интервенција у улици **подужно на навеним површинама**, да изврши попуну ископа материјалом до прописане збијености, а **завршни слој уради у потпуној ширини наведених површина;**
- ако је интервенција у улици **попречно на навеним површинама**, изврши попуну ископа материјалом до прописане збијености, а **завршни слој уради у пуној ширини наведених површина по 10,0 м обострано од места ископа;**
- линије споја новог завршног слоја и старог, обрадити ради добијања монолитности и прописне равности у подужном и попречном нагибу улице, тј. извршити "заваривање" новог и старог слоја.

Б.3.3. Јавне зелене површине

У оквиру подручја плана и могућих грађевинских парцела, јавне зелене површине дефинисане су аналитички, то јест процентуално.

На подручју плана заштићени су и задржани постојећи засади квалитетне вегетације, као и уређене зелене површине у зони становања и пословних делатности.

Планирана је допуна, постепена реконструкција или замена неодговарајућих врста, као и изградња нових зелених површина.

У оквиру јавних зелених површина није дозвољена изградња ни постављање привремених или сталних објеката који нису у складу са правилима овог плана, нити било каква интервенција у простору која није у складу са функцијом јавног зеленила и која нарушава еколошке, естетске и амбијенталне вредности јавног градског простора.

Б.3.3.1. Опис догађања у блоку

Рекомпозицијом и ревитализацијом озелењене и поплочане површине у оквиру овог плана, а у градском ткиву, оформити простор намењем краћем предаху и мирном одмору становника.

Овај јавни зелени простор к.п.бр.3291 (могућа грађевинска парцела 4) обликовати парковским решењем, уз примену појединачних садница високе зимзелене и листопадне вегетације, украсних и цветних форми шибља, пузавица, перена и партерног травњака и ускладити их са постојећом задржаном високом вегетацијом. Пешачке стазе и платое поплочати квалитетним, декоративним застором за покривање стаза, затим, поставити широке рампе благих нагиба за лакше кретање инвалидних и хендикепираних лица, уз могућност примене вртних елемената - чесма, фонтана, скулптура као и одговарајући мобилијар за седење, корпе за отпатке, осветљење (канделабри), справе за игру деце, мурали, мозаици и слични радови који би могли афирмисати ауторе из области примењене уметности.

Б.3.3.2. Улични дрворед

У циљу унапређења система градског зеленила и успостављања природног процеса ваздушних струјања, планирано је задржавање постојећих квалитетних дрворедних садница и дрворедних места, допуна, евентуална постепена реконструкција или замена неодговарајућих врста.

Планира се замена општењених и оболелих садница, допуна недостајућих и мере неге за постојеће дрворедне саднице.

На планираном паркингу дуж улица, положај паркинга прилагодити позицији постојећег дрвећа. Тачан број паркинг места и њихов положај утврдиће се кроз израду техничке документације, а на основу претходно утврђеног геодетског снимка и валоризације постојећег дрвећа.

У улици Обилићев венац постојећи дрворед је неуједначен по старости и претежно је од одраслог дрвећа сребрнолисног јавора (*Acer dasycarpum*), прсног пречника 25-80 цм и просечне висине од 7 до 12 метара. Задржати све дрворедне саднице и дрворедна места, а положај паркинг места дуж улице прилагодити позицији постојећег дрвећа, на основу претходно урађеног геодетског снимка и валоризације постојећег дрвећа.

Постојећа дрворедна стабла као и дрворедна места у потпуности задржати. Предвидети замену општењених и оболелих садница, допунску садњу недостајућих и мере неге за постојеће дрвеће.

За физиолошки презрела стабла предвидети сукцесивну замену младим, расаднички однегованим дрворедним садницама.

Врсте дрвећа за дрвореде, изабрати по критеријуму отпорности на штетне гасове, затим по густини крошње, њеном правилном облику, понашању у односу на супстрат и отпорност на биљне болести и штеточине, а потребно је да не изазивају алергијске реакције код локалног становништва у периоду цветања и плодоношења.

Дрворедне саднице поставити ближе улици у непрекинутом низу (изузев када су планом предвиђене уливно-изливне и помоћне саобраћајнице).

Б.3.3.3. Озелењавање паркинга

На паркинг просторима планира се застор од рециклирајућих полиетиленских или бетонских растер елемената са затрављеним спојницама и садња посебно однегованих дрворедних садница нижих лишћара пречника крошњи око 5-(7) метара, за засену паркинг места. Дрвореде садити на паркинзима тако да свако стабло ствара засену на најмање два паркинг места.

Врсте које се могу користити за озелењавање су: *Acer campestre*, *Acer platanoides* "Globosa", *Carpinus betulus* "Fastigiata", *Tilia cordata* и др.

Предност над бетонским елементима имају растер елементи од рециклирајућих полиетиленских материјала. Отвори за саднице дрвореда су ширине 0,75-1 м, у равни са котом подлоге, уоквирени одговарајућим ивичњацима, покривени решеткастим заштитницима од ливеног гвожђа или застором од крупније ризле.

Б.4. Амбијеталне целине

Б.4.1. Заштита градитељског наслеђа

Према условима Завода за заштиту споменика културе града Ниша, простор у границама Плана је део целине града Ниша, VI степен заштите, који подразумева контролисану урбану обнову са заштитом постојећег ткива и са лимитираним погушћавањем и модернизацијом, као и замену дотрајалог грађевинског фонда, који би се својом хоризонталном и вертикалном регулацијом уклопио у постојећи карактер грађевинског фонда.

На предметном простору нема забележених археолошких налазишта, односно, налаза, који би били угрожени грађевинским радовима.

Основа конзерватерских услова која се морају поштовати су:

- поштовање урбане матрице са посебним освртом на све објекте валоризоване од стране службе заштите;
- поштовање успостављених уличних низова, нарочито у погледу дозвољене висине нових објеката;
- све интервенције сагледати и прилагодити конетексту улице или њеног потеза.

Б.4.2. Опште мере заштите

На простору обухвата Плана има објеката који уживају предходну заштиту, односно, статус непокретног културног добра : низ објеката у ул. Об. Венац бр. 18, 20 и 22, низ објеката на тргу Павла Стојковића бр. 6, 10, 10а и 12 и објекат у ул. Југ Богданова бр.3.

Из постојећег грађевинског фонда издвојени су објекти од непосредног интереса за службу заштите, валоризованих као значајна остварења и **објекти амбијеталних вредности**: објекат у ул. Об. Венац бр.18, Југ Богданова 3. и објекат - комплекс Католичке цркве.

Преостали грађевински фонд чине објекти од ширег интереса за службу заштите, као и објекти без архитектонских вредности.

Објекти амбијеталних вредности се задржавају уз широк дијапазон могућих интервенција: од рестаурације, преко реконструкције до потпуне трансформације објекта. Те интервенције радити у сарадњи са службама заштите.

Преостали објекти се могу уклонити, заменити новим или задржати према условима из плана.

Б5.Заштита непокретних културних добара и урбанистичка заштита историјско-амбијенталних и градитељских вредности

У комплексу Трга Павла Стојковића, који представља јединствену историјско-амбијенталну целину, постоји више објеката са статусом непокретног културног добра (према Закону о културним добрима, "Службени гласник РС", бр. 71/94.):

-низ објеката у ул. Обилићев венац: објекти бр. 18, 20 и 22 (Решење о заштити Завода за заштиту споменика културе у Нишу бр. 1934/1 од 29 децембра 1973., и бр. 020-78/83 и 020-79/83 од 10.5.1983.);

-низ објеката на тргу Павла Стојковића: објекти бр. 10, 10а, 12, (Одлука Извршног савета Скупштине Ниш бр. 020-175/83 од 16.12.1983. и бр. 020-82/83 од 10.05.1983.);

-објекат на тргу Павла Стојковића бр.6 (Одлука Извршног савета Скупштине Ниш бр. 020-81/83 од 10.05.1983.);

-објекат у ул. Југ Богдановој бр. 3 (Одлука Извршног савета Скупштине Ниш бр. 020-19/87 од 26.03.1987.).

На тргу источно од комплекса, у непосредном окружењу објекта, налази се непокретно културно добро биста Павла Стојковића (и Одлука Извршног савета Скупштине Ниш бр. 020-27/83 од 07.03.1983.).

Комплекс Трга Павла Стојковића представља историјско-амбијенталну целину, изграђену претежно прве деценије XX века и између два светска рата. У погледу урбане заштите:

-потребно је очувати и даље неговати затворен тип блока, а прекиде низова решити интелекцијом маса, при том без копирања архитектуре објеката у окружењу;

-очувати униформност висине венца објеката у низу на потезима трг Павла Стојковића бр. 8-14 и ул. Обилићев венац бр. 4-16;

- -сачувати историјски и/или градитељски вредне објекте: Обилићев венац 18, ул. Југ Богданова 1, а објекат на тргу Павла Стојковића 6 је у целости порушен и замењен новоизграђеним објектом.

Интервенције које се могу примењивати на објекте са статусом НКД-а су:

1. превенција, контрола физичких карактеристика како би се спречио негативан утицај климе, загађења, саобраћаја, заштита од пожара, провале и уништења.

2.презервација, са циљем да се одржи постојеће стање и отклоне појаве оштећења (микроорганизми, влага и др.) тј. редовно одржавање.

3. консолидација, стабилизација ослабљених конструктивних елемената без измене оригиналног склопа.

4. рестаурација, која се изводи тако да се нови елементи са мале даљине могу јасно препознати (без фалсификовања), уз очување историјске слојевитости (осим када је нови слој ремек дело а стари безначајан). Анастилоза је посебан облик делимичне рестаурације изворног склопа поновним састављањем урушене архитектуре, уз неопходну консолидацију.

5. репродукција, у склопу заштите угрожених фрагмената архитектуре, оригинали се преносе у музеје а на њихова места се постављају верне копије.

6. реконструкција, поновна изградња порушене некретнине или целине у ранијим облицима уз коришћење нове грађе, према поузданој научној архиви. Један од облика реконструкције је и демонтажа НКД-а и дислокација на неуgroжено место.

7. адаптација, унапређење функција и опремљености према савременим захтевима живота.

Свака од наведених мера се може применити на део објекта, објекат у целини или више објеката у историјско-амбијенталној целини.

На преостале објекте у комплексу дозвољена је примена следећих мера урбане заштите:

1. Реновација-уклањање нездравих објеката;
2. Рестаурација-очување архитектонски вредних елемената/декоративних детаља објеката у блоку;
3. Рехабилитација-побољшање комфора (тј. модернизација);

Б.5.1. Урбанистичке мере за заштиту животне средине

Животну средину на овом простору угрожавају, издувним гасовима и буком моторна возила и у зимском периоду, као и кућна ложишта на чврсто гориво. Из тих разлога са циљем заштите животне средине придржавати се следећих услова:

- Одећујући намену пословног простора избегавати делатности које могу утицати на повећање нивоа комуналне буке и аерозагађења;
- Ослободити унутрашњи простор од нехигијенских и помоћних објеката и планирати га као уређене зелене површине и слободне пешачке комуникације;
- Становање у сутурену потпуно искључити;
- Станови у поткровљу морају имати прописну термоизолацију, а прозори стамбених просторија морају бити вертикални (помоћни - могу бити на косим равнима);
- Избегавати равне кровове;
- Загревање објеката вршити искључиво централизовано;
- Обезбедити довољно осунчаности и проветрености за нове станове: Зелене насаде планитати тако да имају високу биолошку, функционалну и естетску вредност;
- Обезбедити одговарајући систем вентилације подземних гаража;
- За објекте уз (прометне улице: Об. Венац и Павла Стојковића нпр.) обратити посебну пажњу на мере заштите од буке;

- Омогућити кретање хендикепираним лицима на свим пешачким стазама и прелазима.

Према мишљењу Управе за планирање и изградњу према коме овај План не подлеже обавези израде стратешке процене утицаја на животну средину у смислу одредбе чл.5. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину("СЛ. гласник РС", бр. 135/04), обзиром да у дефинисаним намена (становање са са пословањем и објекти и површине за јавно коришћење-Католичка црква), нису планирани пројекти за које је прописана обавеза израде процене утицаја на животну средину, у складу са чл. 4. и 46. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину("СЛ. гласник РС", бр. 135/04).

Управа за планирање и изградњу у складу са чл. 9. став 3. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину("СЛ. гласник РС", бр. 135/04) донео решење о неприступању стратешкој процени утицаја на животну средину ПДР ... број ... , дана ...

Б.5.2. Урбанистичке мере за заштиту од пожара

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

- Објекти морају бити реализовани у складу са Законом о заштити од пожара ("СЛ. Гласник СРС", бр. 37/88 и 48/94);
- Објекти морају имати одговарајућу хидрантску мрежу према Правилнику о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара ("Службени лист СФРЈ", бр. 30/91);
- Обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила према Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве ("Сл. Лист СРЈ", бр. 8/95);
- Објекти морају бити реализовани у складу са Одлуком о плану заштите од пожара општине Ниш ("Међуопштински сл.лист", бр.18//83);
- Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења ("Сл.лист СРЈ", бр. 11/96), Правилником о техничким нормативима за ел. инсталације ниског напона ("Службени лист СФРЈ", бр. 53, 54/88 и 28/95), Правилником о техничким нормативима за заштиту ел.енергетских постројења и уређаја од пожара ("Службени лист СФРЈ", 87/93);
- Правилником о техничким нормативима за вентилацију и канализацију ("Службени лист СФРЈ",бр. 87/93);
- Правилником о техничким нормативима за заштиту складишта од пожара и експлозије ("Службени лист СФРЈ",бр. 24/87), Правилником о техничким нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница ("Службени лист СФРЈ",бр. 13/78) и Правилником о изменама и допунама техничких норматива за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница ("Службени лист СФРЈ",бр. број 37/95);
- објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за лифтове на електрични погон за вертикални превоз лица и терета ("Сл. лист СФРЈ", број 16/86 и 28/89), системе вентилације и климатизације предвидети у складу са Правилником о техничким нормативима за вентилацију и климатизацију ("Сл. лист СФРЈ", број 87/93),
- објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за системе за одвођење дима и топлоте насталих у пожару ("Сл. лист СФРЈ", број 45/85),
- обезбедити потребну отпорност на пожар конструкције објекта (зидова, међуспратне таванице, челичних елемената...), сходно ЈУС У.Ј1 240,
- предвидети поделу објеката у пожарне сегменте и секторе, поједине просторије посебно пожарно издвојити (технички блок, вентилационе коморе, електроенергетски блок, машинске просторије лифта, посебне специфичне просторије, просторије са стабилним инсталацијама за гашење пожара, магацине, администрацију и сл.),
- реализовати објекте у складу са техничким препорукама ЈУС ТП 21:2003,

- предвидети употребу материјала и опреме за коју се могу обезбедити извештаји и атестна документација домаћих акредитованих лабораторија и овлашћених институција за издавање атеста,
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за пројектовање и извођење завршних радова у грађевинарству ("Сл. лист СФРЈ", број 21/90),
- обезбедити сигурну евакуацију употребом негоривих материјала (ЈУС У.Ј1.050) у обради ентеријера и конструкцијом одговарајуће отпорности на пожар, постављањем врата са одговарајућим смером и начином отварања,
- гараже реализовати у складу са Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозије ("Сл. лист СЦГ", број 31/2005),
- уколико се предвиђа гасификација комплекса, реализовати објекте у складу са Правилником о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница ("Сл. лист СФРЈ", број 10/90), уз предходно прибављање одобрења локације за трасу гасовода и место мерно регулационе станице од стране Управе за заштиту и спасавање, сходно чл. 28. и 29. Закона о експлозивним материјалима, запаљивим течностима и гасовима ("Сл. гласник СРС", бр. 44/77, 45/84 и 18/89), Правилником о техничким нормативима за пројектовање и полагање дистрибутивног гасовода од полиетиленских цеви за радни притисак до 4 бара ("Сл. лист СРЈ", број 20/92) и Правилником о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације ("Сл. лист СРЈ", бр. 20/92 и 33/92).

За предметни план прибављено је обавештење бр. 217-2-608/07 од Одељења за заштиту и спасавање у Нишу.

Б.5.3. Урбанистичке мере за заштиту од елементарних непогода

Планирани објекти имају обавезу изградње склоништа у складу са следећим правилима за изградњу склоништа:

- У склопу новопланираних стамбено-пословних објеката колективног становања планирати изградњу двонаменских склоништа основне заштите капацитета до 200 склонишних места, а обим заштите је 100кПа надпритиска.
- У склопу новопланираних пословних објеката планирати изградњу двонаменских склоништа основне заштите капацитета до 200 склонишних места, а обим заштите је 100кПа надпритиска или места, а обим заштите је 50кПа надпритиска, што зависи од габарита и намене објекта.
- Двонаменска склоништа допунске заштите капацитета до 50 склонишних места.

Планирани стамбено-пословни објекти имају обавезу изградње склоништа уколико БРГП корисног простора прелази 3000м². У супротном имају обавезу уплате доприноса за изградњу склоништа.

Сви постојећи објекти, који се у складу са планом реконструишу, дограђују или надграђују, имају обавезу уплате доприноса за изградњу склоништа.

Обавеза изградње склоништа или уплате доприноса за планиране објекте биће утврђена кроз спровођење плана, а биће реализована у складу са Правилником о техничким нормативима, којим ће се одредити капацитет, микролокација, отпорност, мирнодопска намена и др.

Б.6. Инжињерско-геолошки услови

При изради ископа и ровова за потребе инфраструктуре у нивоу насутог тла, неопходно је предвидети заштиту од зарушавања и прилива вода применом адекватних техничких и мелиоративних мера.

При коришћењу подземних етажа новопланираних објеката до дубине од 3,00м, треба предвидети хидроизолацију за сезонски промењиву дубину до НПВ. За дубље укопане етаже потребно је да се предвиди израда дренаже за услов сталног присуства подземне воде, као би се простори могли користити.

Све потребне мере за отклањање подземних вода прецизирати кроз израду техничке документације за изградњу објеката.

В. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

В.1. Правила грађења за површине намењене становању са пословањем

Овим планом дата су правила и параметри за изградњу нових објеката, замену постојећих новим и за интервенције на постојећим објектима.

Собзиром на намену простора дефинисану ГП Ниша однос пословања и становања, у простору обухваћеног планом, је скоро изједначен, и просечно износи 43%-57%. Према том односу, у свим новопланираним објектима, у оквиру зоне намењених становању у комбинацији са пословним садржајима, прве две етаже су за пословне делатности. Тиме се у компактној блоковској изградњи, планираној између два објекта, који се задржавају: Банка - објекат у ул. Об. Венац бр. 18 и у ул. Југ Богданова - комплекс Католичке цркве, остварује компактност са зоном А, која је цела намењена изградњи искључиво пословног објекта.

Подручје плана подељено је према основној намени на три зоне орјентисане према саобраћајницама и то:

- зона пословања (А) - ка скверу Трг Павла Стојковића;
- зоне пословања са становањем (Б и Б') - ка ул: Об.Венац и Југ Богданова(Б') и Тргу Павла Стојковића (Б) и
- зона Католичке цркве (В)- ка ул. Југ Богданова.

В.1.1. Правила за изградњу и реконструкцију објеката по зонама: А, Б, Б' и В

Правила дефинисана овим планом важе за изградњу новопланираних објеката заменом постојећих, уз услов решавања нормираног броја паркинг места.

В.1.2.Правила парцелације

Положај парцеле утврђен је регулационом линијом у односу на јавне површине и разделним границама парцеле према суседима.

Парцела мора имати непосредан колски приступ на јавну саобраћајну површину, као и прикључак на комуналну инфраструктуру.

Катастарске парцеле које се налазе у низу (објекти под бр. од 4-16 у ул.Об. Венац,као и од бр. 20-24)), не могу се формирати као грађевинске парцеле, јер се не уклапају у правила парцелације предвиђених овим планом. Планом се предвиђа њихово припајање суседним парцелама (или груписање истих у једну грађевинску парцелу) да би се задовољили услови за формирање грађевинске парцеле, односно, правила парцелације, а и задржао улични фронт и висина венца у континуираном низу. Дозвољава се формирање грађевинских парцела, спајањем или дељењем катастарских парцела и делова катастарских парцела у складу са правилима парцелације и спроводи се обавезним урбанистичким пројектима за парцелацију и изградњу.

В.1.3. Намена и начин коришћења парцеле

Предвиђена је изградња пословних, пословно-стамбених и стамбено-пословних објеката за вишепородично становање и са пословањем, које је у складу са становањем и морају се испоштовати сви прописи и стандарди везани за функцију становања, односно, пословања.

Није дозвољена изградња објеката са 100% стамбеном наменом. Није дозвољено становање у сутурену и приземљу планираних објеката.

За постојеће објекте на тим парцелама, до привођења простора намени, дозвољава се легализација истих и само интервенције у виду текућег одржавања објекта, у постојећем габариту и волумену.

За нове објекте, у свим зонама обавезно, пословне садржаје планирати у приземљу или и на првим спратовима, а код постојећих, пожељна је пренамена приземних етажа за пословање. Могуће је цео објекат пренаменовати или изградити као

пословни објекат, а у оквиру граница МГЈ-6 (Могућа Грађевинска Јединица, односно парцела, означена бр. 6, на графичком приказу: "Режим коришћења простора и парцелација"), или као комерцијалну -јавну гаражу.

Пословни садржаји не смеју да угрожавају становање, посебно у погледу заштите животне средине, нивоа буке и аеро загађења.Проценат пословања у оквиру зона може износити и до 100% на појединачним парцелама, али тако да на нивоу блокова овај однос остаје у распону датим ГП Ниша: становање/пословање = 0-100% / 60-40% и 40-60%.

В.1.4. Положај објекта на парцели

Положај објекта одређен је грађевинском линијом (ГЛ) према јавној површини и према границама суседних парцела како је приказано на графичком приказу лист 7: "Саобраћај са регулацијом, нивелацијом и аналитичко-геодетским елементима " .

Обзиром на планирану типологију-компактни блок, дозвољава се изградња двострано или једнострано узиданих објеката (објекти у низу или прекинутом низу). **Обавезно је постављање објекта на предњу грађевинску линију, односно, грађевинска линија приземног дела објекта се поклапа са регулационом линијом, а у односу на спратне етаже, (нарочито према ул. Југ Богдановој, Тргу Павла Стојковића и према делу Об. Венац - западно од објекта бр. 18-Банка), иста може бити повучена у дубину блока, односно, за дубину грађевинског модула. У том случају могућа дворишна грађевинска линија у нивоу спратних етажа, може бити померена у дубину дворишног дела за ширину еркера, тј. за 1,20м.**

Источно од објекта бр.18- Банка, па све до објекта бр.12 Трг Павла Стојковића (западно од бензинске станице), грађевинска линија(ГЛ) приземља је на регулационој линији, због мале дубине, како постојећих катастарских парцела, тако и могуће грађевинске парцеле бр.2.

Због лошег бонитета самих објеката у овом низу, сем објекта бр. 4 у ул. Об. Венац, грађевинска линија (ГЛ) надземних етажа новопланираних објеката се повлачи од приземне ГЛ само за дебљину зида уличне фасаде, која би требало да "одслика" амбијеталну целину постојећих објеката.

У случају када није могуће формирати величину грађевинске парцеле намењене изградњи пословно-стамбених објеката (са вишепородичним становањем), према Правилнику о општим условима о парцелацији и изградњи ..., изградом урбанистичких пројеката за парцелацију и изградњу или издавањем одобрења за изградњу, може се одобрити изградња објекта по ламелама , које ће представљати део (делове) планираног низа (целине) и на површинама мањим од 600м², али не мањих од 450м² и уличним фронтом од 12м.

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.

Обавезно поставити пролаз или пасаж мин. ширине 3,5 м и висине 4,5 м. ради обезбеђивања несметаног прилаза паркинг просторима- гаражама(подземним или надземним) у објекту или на парцели.

У односу на границе суседних парцела, грађевинска линија је: за објекте у низу (двострано узидани) на линији парцеле - међи или на удаљености дефинисаној бочном грађевинском линијом (за једнострано узидане, тј. прекинути низ или слободностојеће). **Растојање новог објекта од бочног постојећег објекта, (са отворима чији је парпет до 1,80м), не може бити мање од 4,0м или 3,0м , односно, 1,5 м од бочне границе парцеле и дозвољава се отварање отвора са параметром минималне висине 1,80м.**

Подземна ГЛ се не мора поклопити са надземном, али не сме да пређе регулациону линију и границу суседних парцела. Површина подземне етаже може заузимати максимално 90% површине грађевинске парцеле.

ГЛ кровне етаже не сме прелазити ГЛ осталих надземних етажа.

Минимално растојање објекта од "задње" границе парцеле је 1/3 висине објекта, али не мање од 5,0м, изузев објекта који је удаљен од регулационе линије, па је због тога постављен на "задњу" границу.

Двострано узидани објекат не сме имати отворе на граници са суседним парцелама. Уколико постоји на суседној парцели калкан, двострано или полуатријумски објекат (зона А), мора да се ослања на тај калкан у његовој пуној ширини и не сме бити већи од њега. Уколико је суседни објекат у лошем грађевинском стању или својим волуменом није у складу са планираном структуром, габарит калкана новог објекта може бити већи од калкана суседног објекта, уз примену осталих правила грађења.

Нису дозвољени конзолни испусти на фасади, јер се сви објекти планирају на регулационој линији.

Грађевински елементи (еркери, лође, балкони, надстрешнице) могу прелазити регулациону линију, уколико је објекат на регулацији улице профила мин. 20,0м, 0,60м од ГЛ, максимално 40 % од површини предње фасаде и на минималној висини од 4,0 м изнад тротоара.

Испусти на деловима објеката не смеју угрожавати приватност суседних објеката. Хоризонтална пројекција линије испуста може бити највише под углом од 45 степени од најближег отвора на суседном објекту.

Излог може бити препуштен у односу на ГЛ максимално 0,30м ако је минимална ширина тротоара 3,0м. Код нових објеката и реконструкције постојећих, уколико је ширина тротоара мања од 3,0м, препоручује се увлачење излога и формирање колонада и аркада.

Није дозвољена изградња нових дворишних и помоћних објеката у компактном блоку, осим укупаних и полуукупаних гаража чији се кров користи као паркинг простор или као травната површина, В.2.2. "Услови за изградњу надземних гаража". А на нивоу терена, у оквиру слободне површине (унутар блока).

Приликом издавања одобрења за изградњу за сваки од објеката на подручју плана мора да постоји сагласност градског архитекта или подкомисије за архитектуру.

В.1.5. Параметри на нивоу парцеле

Урбанистички параметри су исказани степеном заузетости и индексом изграђености парцеле, као и у погледу спратности објеката.

Степен заузетости подземних етажа на парцели је максимално 90%.

У прорачуну, поткровље се рачуна као 60% површине етаже (надзатак је мањи од 1,6м), а остале надземне етаже се не редукују. Подземне корисне и сутуренске гараже се редукују као поткровља.

Максимални степен заузетости ("З") и индекс изграђености ("И") парцеле дати су у табели:

Зона	Максимални степен заузетости	Максимални индекс изграђености
(Нпр.) А	70% (80% на углу)	2.5 (3 на углу)
Б	60% (70% на углу)	3.0 (3.5 на углу)
Б'	...	2.5 (3.0 на углу)

Уколико се урбанистичким пројектом обједињују парцеле из различитих зона, на новоформирану грађевинску парцелу примењује се повољнија, тј. већа вредност урбанистичких показатеља (" З" и "И"), док спратност остаје иста дефинисана у Б. 2.2. "Карактеристичне зоне".

В.1.6. Висина објеката

Висина нових објеката је дефинисана максималном спратношћу, односно, максималном висином коте венца како је дато у табели:

Зона	Макс. Спратност	Макс. кота венца
А	П+3 или П+М+2	15
Б	П+3 или П+М+2	15
Б'	П+1 до П+3 или П+М+2	15
В	Католичка црква	постојећа

Кота приземља нових објеката не може бити нижа од нулте коте (НК) и може бити максимум 1,2м виша од НК, при чему се висинска разлика решава денивелацијом унутар објекта.

Прилазе и улазе у објекат решавати у складу са условима за планирање и пројектовање објеката за несметано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("СЛ. гласник РС", бр. 18/97).

Није дозвољено формирање поткровља у више нивоа.

Висина, односно, спратност објекта већа од прописане се толерише на реперним позицијама као што је угао комплекса, тј. објекта, а постиже се архитектонским конструктивним или стилским елементима, као што су степенишне куле, куполе, надстрешнице, еркери и слично, а све у функцији постизања могућих архитектонских акцената.

В.1.7. Услови за архитектоско-естетско обликовање објеката

У архитектури нових објеката могу се појавити сви елементи карактеристични за овај амбијент, који би нагласили и повећали атрактивност објекта. Истовремено препоручује се и модеран архитектонски израз и употреба савремених материјала као принцип континуалности у изградњи града.

У случају када се врши спајање две или више парцела ради изградње објекта, фасаду таквог објекта обрадити на тај начин да одражава ширину постојећих парцела, а у циљу спречавања појаве дугачких монотоних фасада, које нису у духу овог простора .

За потребу вентилације и осветљења помоћних просторија у стану (гардероби, санитарни чворови, ...) или заједничког степеништа дозвољава се формирање светларника. Површина светларника одређује се према односу висине објекта и површине светларника ($1\text{м} / 0,5\text{м}^2$), али не може бити мањи од $6,0\text{м}^2$.

Приликом изградње нових објеката (у низу) морају се планирати светларници наспрам постојећих и уколико су усклађени (габаритно), површински се може смањити за $\frac{1}{4}$. Минимална ширина светларника је 2м, а висина парапета отвора у светларнику је 1,8м. Не дозвољава се наспрамно отварање прозора или вентилационих канала. Није дозвољено надзиђивање и затварање постојећих светларника.

Спратне етаже (или само завршна етажа) објекта, дефинисане у В.1.4. "Положај објекта на парцели "и на графичким приказима планираног стања, лист.5 "Намена површина" и лист 7. " Саобраћај са регулацијом, нивелацијом и аналитичко-геодетским елементима" могу се изводити у форми повучене етаже.

На простору плана није дозвољена употреба кровних "капа", као ни застакљивање, наткривање и ограђивање делова или целих повучених спратова.

Линија олука, односно крова, не сме прећи линију венца.

Све калкане који остају видљиви осликати или озеленити.

Ако се неки постојећи објекат (нпр. објекат у ул. Об. Венац бр.4), надзидава, надзидани део у потпуности мора бити хомогено уклопљен у постојећи објекат.

В.1.8. Интервенције на постојећим објектима

На постојећим објектима, који се овим Планом у целисти задржавају, дозвољене су интервенције (доградња, надградња) до параметара предвиђених овим планом. На објектима, који су валоризовани као објекти амбијенталних вредности, интервенције су дозвољене у складу са следећим правилима:

- Код надградње није меродавна планирана спратност за одређену зону, већ планирана висина венца, а нарочито код објеката наведених у поглављу Б.4.1.

Могуће интервенције на овим објектима су:

- Адаптација таванског простора у оквиру волумена и габарита;
- Реконструкција таванског простора са задржавањем нагиба уличне кровне равни формирањем надзетка ка дворишту, без промене висине слемена;
- Ремодулација таванског простора са нагибом кровних равни;
- Формирање повученог спрата.

Изузетак од овог правила су објекти у ул. Об. Венац, западно и источно од објекта бр.18, као и објекат бр.3 у ул. Југ Богдан. Код ових објеката, поред наведених мера, могућа је и измена постојеће вертикалне регулације ради уклапања у планирани низ. За надзиђивање је меродавна планирана висина венца, а не планирана спратност. Када је висинска разлика између планиране и постојеће висине венца мање од једне етаже, уместо поткровља формирати повучени спрат. Анализом конзерваторских услова Завода за заштиту споменика културе и конкретног пројекта, утврдиће се која од предложених мера најбоље одговара архитектури постојећих објеката.

Уколико ипак, дође до рушења наведених објеката и њихове замене новим објектима, важе правила за изградњу нових објеката.

На постојећим објектима, до привођења простора намени дефисаној планом, а који се не уклапају у задате параметре и правила, дозвољавају се интервенције (као претварање стамбеног простора у пословни простору и сл.) у постојећем габариту и волумену, без промена хоризонталне и вертикалне регулације и интервенције у вези текућег одржавања.

Објекти који су валоризовани као значајна архитектонска остварења (објекат бр.18 у ул. Об. Венац и објекти у комплексу Католичке цркве), задржавају се у постојећем стању изграђености, уз могућност мањих интервенција на дворишном делу објекта, односно парцеле.

При реконструкцији постојећих објеката и изградњи нових (уметнутих у низу), водити рачуна о техничким могућностима, кроз израду геотехничке документације на основу увида у геомеханичку и статичку документацију и пројекта изведеног стања, све у циљу провере носивости и слегања, као и провере механичко-конструктивних елемената склопа објекта.

В.1.9. Партерно уређење парцеле

Уклањањем лоших и помоћних објеката и планирањем што више пасажа кроз објекте створиће се могућности да се слободан простор унутар блока квалитетније организује, као и да се реафирмишу (обнове) зелене површине, које би непосредно користити корисници објекта, а и значајно би допринели побољшању стања животне средине и увећању амбијенталних вредности, и истовремено обезбеди несметана проходност противпожарног возила, као и проходност прикључне инфраструктуре, собзиром на специфичну постојећу дубину блока.

Корисници /власници парцела могу према свом нахођењу озеленити парцелу, с'тим што та површина не може бити мања од 20% површине и не сме се тим површинама заузети површина планирана за пролаз противпожарног возила. Уколико је испод дела слободне површине планирана подземна гаража, тај део површине уређивати по принципу кровних вртова.

Обавезно отворене паркинг просторе засенчити, углавном дрворедом.

В.1.10. Ограђивање парцеле

Дозвољено је једино постављање транспарентних или транспарентних "живих" ограда између парцела до максималне висине од 1,2м, без парапета-пуног дела и са могућношћу брзог уклањања исте ради обезбеђивање пролаза противпожарног возила.

В.1.11. Правила за паркирање

Паркирање решавати на парцели, на отвореном паркингу или у гаражи објекта, по нормативу:

- за становање: 1,1 ПМ / 1 стан;
- за пословање: 1ПМ на 60м² БРГП .

Приликом изградње нових објеката, најмање 2/3 потребних ПМ решити у гаражи (укопаној или полукопаној), а преостали део на отвореном делу парцеле. БРОЈ СТАНОВА ограничавати према могуће остварљивом броју ПМ..

У зависности од интересовања потенцијалних инвеститора, као и рационалне потребе да се и корисницима објеката и простора у налеглом окружењу омогући паркирање возила, могућа је и изградња надземне гараже у оквиру потенцијалне грађевинске парцеле-јединице бр.6, (на углу ул. Југ Богданове и ул. Павла Стојковића).

В.1.12. Услови за евакуацију отпада

Судови за смеће могу бити смештени: у оквиру грађевинске парцеле - у бетонском боксу или у ниши ограђеној бетонским зидом, живом оградом и сл; или на другим местима ван парцеле, предвиђеним условима надлежног комуналног предузећа, које дефинише и број судова за смеће.

В.1.13. Прикључење објеката на инфраструктуру

Прикључење објеката на инфраструктурну мрежу урадити према условима и уз сагласност надлежних комуналних предузећа.

В.1.14. Услови и могућности фазне реализације

Дозвољена је фазна изградња објеката до коначне спратности и капацитета према пројекту урађено за цео објекат. Фазна изградња подразумева да се планирана БРГП може реализовати само у оној мери у којој се за појединачну фазу могу обезбедити потребе мирујућег саобраћаја, према датим нормативима у овом плану.

У случају изградње новог објекта на парцели, предходно се морају порушити сви постојећи објекти који се не задржавају планом.

В.2. Правила грађења за гараже

При изградњи гаража за нове објекте могуће је удруживање ради градње заједничког главног улаза, резервног излаза и главне подземне комуникације са које би се улазило у појединачне подземне гараже (испод појединачних објеката, односно, парцела), **уз обавезну израду урбанистичких пројеката.**

При пројектовању гаража обавезно се придржавати важећих прописа, стандарда и норматива за изградњу ове врсте објеката и Правилника о техничким захтевима за заштиту гаража и путничких возила од пожара и експлозије ("Службени лист СЦГ", бр.31/05).

В.2.1. Услови за изградњу подземних гаража

- Подземне гараже се граде у оквиру нових или постојећих објеката или као засебни објекти на парцелама осталог земљишта;
- Број паркинг места мора да задовољи потребе паркирања возила за капацитете припадајуће грађевинске парцеле са минимум 2/3 (75%) у гаражи, а 1/3 на отвореном делу парцеле или са 100% у гаражи;
- Проветравање подземне етажне обезбедити природним путем (ободни шахт);
- **Планирати их у потпуности као укопане, (кота крова гараже је у нивоу терена), а уколико морају бити полуукопане, (где би раван крова гараже била максимум на 1,20м од коте терена), кровне равни се, у оба случаја, морају уредити као кровни вртови, који се "терасама" повезују са нивом партера блока;**
- **На делу планирано за пролаз противпожарног возила није могуће планирати полуукопане гараже, већ искључиво укопане;**
- Улаз/излаз и резервни излаз обезбедити из приступне саобраћајнице;
- Могу заузимати до 90% површине парцеле;
- Подземна грађевинска линија ће се одредити накнадно на основу геотехничке документације за изградњу подземне гараже и стања суседних објеката. Обавезна је израда елабората: "Мера техничке заштите околних објеката од обрушавања", на основу кога ће се дефинисати степен заузетости на парцели и положај грађевинских линија у односу на суседне објекте.

В.2.2. Услови за изградњу надземних гаража

- Гараже могу бити у склопу објекта или као засебан објекат, при чему се морају испоштовати правила грађења која се односе на положај зграде за зону у којој се налазе;

- На парцели (за веће гараже) намена објекта може бити 100% гаража или у комбинацији са другом врстом садржаја у заступљености не више од 15% од укупне површине објекта. За више различитих намена не рачунају се у укупан број ПМ и потребна места за те намене. На првој и последњој надземној етажи могуће је до 35% БРГП гараже наменити комерцијалним или угоститељским садржајима;

- Степен заузетости једнак је степену заузетости за зону у којој се гаража налази;

- Минимална ширина фронта је 12,0м;

- Индекс изграђености може бити макс. 20% већи од истог индекса за зону у којој се налази;

- Спратност, тј. висину објекта везати за венац суседног објекта (планирану спратност). Укупан број надземних етажа се може повећати на рачун разлике у спратним висинама, али не више од једне етаже, али поштујући услов висине, односно, венац суседног објекта;

- Фасадне равни гараже морају бити адекватно обрађене (да се спрече продор свих негативних утицаја у спољашњу средину и усклађене са амбијентом;

- Раван кров надземне гараже може се користити за паркирање возила уз обавезу да се изврши прописно оградивање оградом висине минимум 1,10м.

Обезбедити мин. 5% од укупног броја ПМ за возила особа са посебним потребама, мин. ширине мин. 3,50м, што ближе улазу/излазу, а у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање у вези са несметаним кретањем деце, старих хедикепираних и инвалидних лица ("Службени гласник РС", бр. 18/97). Прописно обележити ова ПМ.

В. 3. Табеларни приказ оријентационих капацитета изградње

Површина обухваћена планом	0,92 ха	Број станова (68м ² /ст.)	122
Површина зона (ха)	0,78	Број становника (2,8стан/ст)	342
Под објектима (м ²)	0,48	Број запослених	327
Степен заузетости "З"	0,62	Макс. Г нас.(ст/ха)	438
БРГП надземно (м ²)	15.560	Макс. Г корисника (ст+зп./ха)	800
Индекс изграђености "И"	2,00	Зелене и слоб. површине (м ²)	3.020
		% зелених и незастртих П	20-25 до 80-75
БРГП становања (м ²)	8.300	БРГП пословања (м ²)	7.260

ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

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

Графички приказ постојећег стања:

лист 1. Геодетска подлога са границом захвата	1: 500
лист 2. Постојеће стање са границом захвата	1: 500

Графички приказ планираног стања:

лист 3 : План намене површина - (извод изГП-а)	1 : 10000
лист 4 : Режим коришћења простора и парцелација	1 : 500
лист 5 : Намена површина	1 : 500
лист 6: Подела на зоне	1 : 500
лист 7: Саобраћај са , регулацијом, нивелацијом и аналитичко-геодетским елементима	1 : 500
лист 8: Мрежа и објекти инфраструктуре -	1 : 500
- Водовод и канализација	
- Енергетика, телефонија и гасификација	

ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО

Документациони део Плана садржи :

Одлуку и Програм за израду Плана детаљне регулације;

Условe и документацију надлежних институција и завода:

- од Министарства одбране , Управа за инфраструктуру, бр. 2526-2 од 25.07.2007.године
 - од Министарства унутрашњих послова, Одељење за заштиту од пожара и спашавање, бр. 217-2-608/07 од 18.07.2007.године,
 - од Предузећа за изградњу гасоводних система, транспорт и промет природног гаса а.д. бр. 2600/07 од 18.07.2007.године,
 - ЈКП за производњу и дистрибуцију топлотне енергије Градска ТОПЛАНА, бр. П-309/2 од 23.07.2007.године,
 - ЈКП за водовод и канализацију " НАИССУС", бр.5179/3 од 28.08.2007.године,
 - Предузећа за телекомуникацију " Телеком Србија" А.Д. Београд, бр. 2134-14367/07 - 4 Т.К. од 10.08.2007,
 - Завод за заштиту природе Србије, бр. 03-1853/2 од 09.08.2007,
 - Одељење за одбрану Града Ниша, бр. 82-3-234/2007-05/02 од 15.08.2007.
- Документацију и податке о обављеној стручној контроли и јавном увиду ;
Образложење плана са ставом обрађивача и Комисије о достављеним примедбама на план.

ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

План детаљне регулације комплекса "Трг Павла Стојковића" у Нишу 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 града Ниша, 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 комплекса "Трг Павла Стојковића" у Нишу 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, _____ 2008.г.

СКУПШТИНА ГРАДА НИША

ПРЕДСЕДНИК,

Горан Илић

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ КОМПЛЕКСА "ТРГ ПАВЛА СТОЈКОВИЋА" У НИШУ

Израда плана је започета доношењем Одлуке о изради Плана детаљне регулације комплекса "Трг Павла Стојковића" у Нишу ("Службени лист града Ниша", број 56 /2007), а на иницијативу Главног архитекте, бр.1690/07-01А

Носилац израде Плана детаљне регулације је Градска управа града Ниша - Управа за планирање и изградњу града. Израда плана поверена је ЈП Заводу за урбанизам Ниш. План детаљне регулације обухвата подручје површине 0,92 ха.

Граница плана обухвата подручје које се налази у централној градској зони на око 550м југозападно од споменика Ослободиоцима Ниша на централном градском тргу, у границама: са запада - источна граница Плана детаљне регулације пословно - стамбеног блока "Трг Краља Александра Ујединитеља - југ" у Нишу ("Службени лист града Ниша", бр. 104/04); са југоистока - северна регулација улице Обилићев венац и са североистока - јужна регулација улице и Трга Павла Стојковића са свим налеглим укрштајима.

Генералном плану, удаљем тексту: Генерални план.

Према Генералном плану Ниша 1995 - 2010. год. ("Службени лист града Ниша", бр. 13/95, 2/2002, 4/2004 и 51/2007), предметно подручје, у оквиру кога је и комплекс Католичке цркве, припада зони централних функција- центар насеља у коме се могу градити и стамбено-пословни објекти..

Површине планиране за пословне и стамбено-пословне објекте чине највећи део територије плана и представљене су у могућим грађевинским јединицама- парцелама, које у коначној реализацији задржавају форму "компактног блока".

Површина верског објекта Католичке цркве, иако је у оквиру осталог грађевинског земљишта, је у функцији јавног коришћења.

Према Генералном плану Ниша предвиђено је да се овај комплекс Трга Павла Стојковића, са јасно дефинисаном парцелацијом(неуједначених површина и облика), габаритима (постојећих објеката) и целином урбане матрице, даље развија и унапређује као компактни блок и то заменом дотрајалих објеката, фазном реконструкцијом и изградњом новопланираних објеката, у складу са основном наменом- центар насеља, са што више пословног простора, а све у циљу унапређења блока.

Основне принципе планске интервенције представља повећање индекса искоришћености и индекса изграђености до нивоа прописаних Законом о планирању и изградњи, а према Правилнику о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини, условима у поступку издавања Акта о урбанистичким условима за објекте за која одобрење за изградњу издаје општинска, односно градска управа. ("Службени гласник РС" , бр. 75/2003), **чиме се рационалном изградњом објеката, као и пратећим комуналним и инфраструктурним опремањем, омогућава квалитетнија организација слободног простора унутар блока (приступ кроз пасаже), а истовремено, посебним архитектонским обликовањем нопланираних објеката успоставља равнотежа градитељског наслеђа, који овај блок као амбијентална целина има, са архитектуром објеката у налеглим блоковима у окружењу.**

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.

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

Решења и правила Плана детаљне регулације дефинишу решења којима се утврђује јавни и општи интерес.

Поступак разматрања и доношења Плана:

Одлука о изради - 08.08.2007. године (Градоначелник); Стручна контрола

(утврђивање нацрта)- 12.12.2007.године (Комисија за планове Града Ниша);

Одлука о неприступању изради стратешке процене утицаја на животну средину донета је 10.10.2007.године и објављена у "Службеном листу града Ниша", бр. 66/2007.године.

Оглашавање јавног увида у "Народним новинама" - 26.12.2007.године;

Јавни увид - од 26.12.2007. године до 17.01.2008.године. (У току јавног увида није било примедби на план.)

Сумирање јавног расправе и утврђивање предлога Плана обављено је 30.01.2008.године (Комисија за планове града Ниша).

Извештај Комисије о обављеном јавном увиду је саставни део образложења и налази се у Документацији плана.

ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ