

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

Скупштина града Ниша, на седници од 26. 12. 2003.године донела је

## **ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ БЛОКА "ПАЛИЛУЛА - ЦЕНТАР" У НИШУ**

### **I**

Планом детаљне регулације стамбено-пословног блока "Палилула - центар" у Нишу (у даљем тексту: План детаљне регулације) ближе се прецизирају правила регулације и градње из Генералног плана Ниша 1995-2010 ("Службени лист града Ниша" бр. 13/95 и 2/2002) ради утврђивања услова просторног уређења, регулације и грађења у границама обухвата Плана детаљне регулације.

План детаљне регулације обухвата подручје површине 3,98 ха.

Планом детаљне регулације се разрађује подручје, **у границама:** са севера - јужна граница Плана детаљне регулације саобраћајнице Душана Поповића у Нишу, са истока западна граница ПДР "Палилула - Исток", са југоистока и југа јужна регулациона линија ул. Станоја Бунушевца и са запада: западна регулациона линија ул. Божидарчева, до јужне границе ПДР саобраћајнице Душана Поповића у Нишу.

### **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 Генералним планом Ниша 1995 - 2010. год. ("Службени лист града Ниша", бр. 13/95 и 2/2002) и као такав треба да обезбеди побољшање квалитета живота и рада на поменутом простору, кроз адекватну урбану обнову.

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

Генералном плану Ниша 1995 - 2010. год. ("Службени лист града Ниша", бр. 13/95 и 2/2002), којим је за подручје обухваћено Планом предвиђена намена простора и то:

- градско становање густине 200-250 ст/ha ,

а према ГУП-у Ниша 1995 - 2010 ("Службени лист града Ниша", бр. 13/95) пијаца "Палилула" се планира да буде реконструирана и проширена

Подручје обухваћено Планом дефинише се као подручје са преовладајућом наменом становања. Основне принципе планске интервенције представља реконструкција и обнова постојећег грађевинског фонда уз повећање постојећих пословних функција, (пијаца Палилула) поштовање постојеће - традиционалне уличне матрице, усклађивање планираних урбанистичких параметара и изграђене физичке структуре до нивоа прописаних Генералном плану Ниша 1995 - 2010. год. ("Службени лист града Ниша", бр. 13/95 и 2/2002 и пратеће комунално и инфраструктурно опремање.

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

#### **1.2. ПОДЕЛА ПОВРШИНЕ ОБУХВАЋЕНЕ ПЛАНОМ НА ГРАЂЕВИНСКИ РЕОН**

У границама Плана целокупно земљиште је дефинисано као грађевински реон.

### **1.3. ПОДЕЛА ГРАЂЕВИНСКОГ РЕОНА НА ЈАВНО И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ**

#### **1.3.1. Јавно грађевинско земљиште**

У простору Плана издвајају се као јавно грађевинско земљиште површине за саобраћајнице: градску: улица Димитрија Димитријевића, сабирне: ул. Божидарчева и ул. Станоја Бунушевца и приступне: (ул. Нестора Жучног, прилаз ул. Станоја Бунушевца и остале .

#### **1.3.2. Остало грађевинско земљиште**

Остало грађевинско земљиште обухвата површине намене различитих облика становања и пословања, чији су нормативи и стандарди условљени Генералним планом Ниша 1995-2010 ("Сл.лист града Ниша", бр. 13/95 и 2/2002), Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 47/2003) и Правилником 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).

### **1.4. ЦЕЛИНЕ ОДРЕЂЕНЕ ПЛАНОМ ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**

Планом детаљне регулације предметни простор је једна целина **А**, према намени дефинисаној Генералним планом Ниша 1995-2010 ("Сл.лист града Ниша", бр. 13/95 и 2/2002), и посебним планским, обликованим карактеристикама простора са **три подцелине**.

**Целина А** - Целина дефинисана за градско становање је подељена на три подцелине:

**Подцелина А1** би се планирала као зона за становање са делатностима

**Подцелина А2** би се планирала као зона за становање са могућим делатностима у функцији градског становања

**Подцелина А3** би се планирала као зона за пословну делатност - за снабдевање (Пијаца "Палилула")

Земљиште обухваћено предметним планом представља градско грађевинско земљиште.

## **1.5. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ И ЈАВНЕ ОБЈЕКТЕ**

Планом детаљне регулације је одређено да се подцелина А3 разради планом нижег реда односно, урбанистичким пројектом парцелације и препарцелације.

## **1.6. ОДРЕДБЕ О ИНФРАСТРУКТУРНИМ ОБЈЕКТИМА И МРЕЖАМА**

### **1.6.1. Регулација мрежа саобраћајних површина**

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

Генералним планом Ниша у делу насеља "Палилула - Центар" нису планиране саобраћајнице вишег реда, осим Ул. Душана Поповића, која тангира ово насеље са северне стране и чини северну границу Плана и део је примарне саобраћајне мреже. Остала улична мрежа у насељу има локални значај и служи за повезивање улица нижег и вишег ранга. Улица Димитрија Димитријевића има ранг примарне градске саобраћајнице и има изузетан значај јер представља значајну везу насеља Палилула, како са Горицом тако и са централним градским језгром. Улица Станоја Бунушевца и улица Божидарчева су сабирне улице и чине локалну путну мрежу.

#### **1.6.1.2. Функционални ранг саобраћајница и њихови елементи регулације**

Унутар овог дела насеља две приступне постојеће улице: улица Нестора Жучног и ул. Станоја Бунушевца - прилаз, задржавају ранг локалних приступних саобраћајница са профилем од 5,5м. са посебним режимом коришћења истих, јер се планирају по функционалном рангу као пешачко-колске саобраћајнице са посебним режимом коришћења колског саобраћаја.

Овај профил и ранг се задржава и у делу новопланиране приступне улице којом се успоставља континуирани саобраћај ток повезаности ул. Нестора Жучног и Станоја Бунушевца - прилаз. Планирана саобраћајница којом се успоставља континуирана саобраћајна повезаност постојећих "кракова" прилаза планира се са профилем 3,5м и истим режимом коришћења.

#### **1.6.1.3. Саобраћајни транзит и саобраћајни прилази**

Ободни прстен насеља, представљају улице: Душана Поповића на северу, Димитрија Димитријевића на североистоку а на југоистоку и југу ул. Станоја Бунушевца и на западу ул. Божидарчева. Све поменуте улице су у границама разраде плана сем улице Душана Поповића, која је обрађена другим планом.

Мрежа улица у делу насеља "Палилула-центар" садржи само једну саобраћајницу вишег реда. Ул. Димитрија Димитријевића је градска

саобраћајница, а остале саобраћајнице су нижег реда: сабирне и приступне улице. Све ободне саобраћајнице су транзитно оптерећене и градским саобраћајем.

#### **1.6.1.4. Техничке карактеристике саобраћајница**

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

Попречни профили саобраћајница су задржани по постојећем стању: улица Д.Димитријевића са профилем од 14,0м, а улица Божидарчева са профилем од 12,0м а у улици Станоја Бунушевца реализација профила од 12,0м. остварила би се уколико се уклоне 3 објекта и 3 киоска у целости или делимично.

Ради регулисања планираног саобраћајног тока приступних улица (унутар комплекса) потребно је уклонити 3 стамбена објекта, више помоћних а изузели би се делимично и делови постојећих грађевинских парцела .

Регулационе линије саобраћајница су граница земљишта које је у функцији саобраћаја и осталог земљишта, које је намењено становању, становању са пословањем и пословању.

Радијуси хоризонталних кривина су у границама дозвољених.

Укрштаји су регулисани одговарајућом хоризонталном и вертикалном сигнализацијом: и то на раскрсници С.Бунушевца и Божидарчеве, раскрсници Божидарчеве и В.Гојка, раскрсници ул. Д.Димитријевића и кружног тока ул. Д.Поповића. (постојећа сигнализација) и планирана: на углу улица: Д.Димитријевића и С.Бунушевца

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

Јавни градски саобраћај путника је постојећи у овом делу града и одвија се ул. Божидарчевом, Станоја Бунушевца и Димитрија Димитријевића.

Кретање бициклиста је могуће планирати у делу коловоза.

Кретање пешака се одвија на тротоарима у улици Д.Димитријевића и Станоја Бунушевца и на целој површини приступних улица Нестора Жучног, прилаза Станоја Бунушевца и новопланираних (веза улица С.Бунушевца и С.Бунушевца - прилаз) јер су исте планиране првенствено за кретање пешака са посебним режимом кретања возила.

#### **1.6.1.6. Посебне обавезе према кретању хендикепираних**

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

#### **1.6.1.7. Регулација мирујућег саобраћаја**

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

у оквиру парцеле. Паркирање снабдевача пијаце "Палилула" је планирано у оквиру самог комплекса - подземна гаража и на посебној површини.

У сабирним и приступним улицама није дозвољено паркирање на коловозу, посебно у улицама у којима се одвија градски аутобуски саобраћај. .

Власници постојећих породичних објеката у реконструкцији обезбеђују на грађевинској парцели једно паркинг гаражно место по стану.

Власници нових породичних и пословних објеката обезбеђују на грађевинској парцели једно паркинг или гаражно место на један стан.

Организација саобраћаја регулисаће се одговарајућом хоризонталном и вертикалном сигнализацијом.

#### **1.6.1.8. Нивелациона решења**

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

Апсолутне вредности кота нивелете темена, подужни нагиби и дужине на којима су нагиби дефинисани су приказани на одговарајућем графичком прилогу: "План саобраћајница, нивелација и регулација".

#### **1.6.2. Електроенергетска мрежа**

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

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

- "Палилула" , снаге 1 x 630 kVA , зидана ,
- "Нова железничка колонија", снаге 2 x 400 kVA, у објекту,
- "Дом омладине", снаге 630 kVA, у објекту,
- "Трг Николе Дражића", 2x400 kVA , у објекту.

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

За потребе снабдевања електричном енергијом нових потрошача у захвату плана изгради ће се нова трафостаница 10/0,4 kV , грађевински снаге 630 kVA. Новопланирана трафостанице 10/0,4 kV ће се повезати на дистрибутивну 10 kV-ну мрежу ТС 35/10 " Центар-1", са техничким решењем према условима "Електродистрибуције" Ниш.

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

#### **1.6.3. Телефонска мрежа**

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

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

Из окана кабловске тт канализације положени су приводи до извода за прикључивање објеката.

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

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

#### **1.6.4. Топлификациона мрежа**

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

Постојећа топловодна мрежа топлане "Југ" долази из правца улице Станоја Бунушевца до укрштаја са улицом Мокрањчевом и иста је изграђена у јужном делу улице Станоја Бунушевца са пречником DN 250. У комплекс захвата Плана изграђена су само два привода малих капацитета за прикључивање објеката индивидуалног становања.

Ради затварања прстена између топлане "Југ" и топлане "Апеловац" изградиће се топловод постојећом саобраћајницом Душана Поповића и повезати са постојећим топловодом на раскрсници улица Станоја Бунушевца и Мокрањчеве.

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

- из шахте на раскрсници улица Станоја Бунушевца и Божидарчеве, изградиће се крак топловода пречника ДН 125 ка северу у простору западног тротоара улице Божидарчеве,

- са постојећег топловода у улици Станоја Бунушевца изградиће се нове гране топловода за јужни део улице Нестора Жучног и јужни део улице Станоја Бунушевца-прилаз,и

- од раскрснице улица Станоја Бунушевца и Мокрањчеве изградиће се крак ка северозападу у јужном тротоару улице Димитрија Димитријевића са кога ће се изградити грана топловода засеверни део улице Станоја Бунушевца-прилаз.

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

#### **1.6.5. Гасоводна мрежа**

Кроз подручје плана пролази гасовод средњег притиска-део прстена примарне градске гасоводне мреже. Гасовод улази у захват плана из правца улице Таковске и иде западним делом коловоза улице Божидарчеве, до улице Станоја Бунушевца, а затим на исток северним делом коловоза Станоја Бунушевца до улице Мокрањчеве, када излази из захвата плана и иде даље улицом Душана Поповића.

#### **1.6.6. Водоводна мрежа**

Подручје разраде припада првој зони водоснабдевања. Водоводна мрежа је изграђена у свим постојећим саобраћајницама, али је у великом броју неодговарајућег профила ,тако да је неопходна реконструкција. За већи део мреже издати су "Урбанистичко- технички услови за изградњу водоводне мреже у блоку Железничка колонија у Нишу" под бројем 2766/5-2001 од 11.02.2002. год.,

Урбанистичка дозвола бр. 353-3545/2001-06 од 14.02.2002. год. и Грађевинска дозвола уп.бр. 351-542/2002-06. Овим документима обухваћена је изградња нове мреже и превезивање прикључака у улицама: Станоја Бунушевца, Божидарчева, Димитрија Димитријевића и Нестора Жучног.

Укупна потреба за водом (снабдевање становника и заштита од пожара) износи : $Q_{\max.h}=13.70$  l/s.

У улици Станоја Бунушевца изграђена је мрежа пречника Ø80 мм и издати су урбанистичко технички услови за изградњу водоводне мреже северном страном коловоза, на хоризонталном одстојању од 1.0 м у односу на ивицу коловоза.

У улици Станоја Бунушевца-прилаз изграђена је мрежа пречника Ø80 мм коју је неопходно реконструисати на минимални пречник од Ø100 мм. Реконструкцију извести западном и југозападном страном коловоза, на хоризонталном одстојању осовине цевовода од ивице коловоза од 1.0 м.

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

У улици Димитрија Димитријевића изграђена је мрежа пречника Ø80 мм и издати су урбанистичко технички услови за изградњу водоводне мреже североисточном страном коловоза, на хоризонталном одстојању од 1.0 м у односу на ивицу коловоза.

У улици Нестора Жучног изграђена је мрежа пречника Ø80 мм и издати су урбанистичко технички услови за изградњу водоводне мреже југозападном страном коловоза, на хоризонталном одстојању од 1.0 м у односу на ивицу постојећих ивичњака.

#### **1.6.7. Канализациона мрежа**

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

У улици Станоја Бунушевца изграђена је канализациона мрежа пречника Ø400 мм и Ø500 мм са правцем одвођења кроз улицу Чачанску у Јужни колектор, и делом кроз улицу Димитрија Димитријевића у Јужни колектор.

У улици Станоја Бунушевца-прилаз изграђена је мрежа пречника Ø200 мм и Ø300 мм са правцем одвођења у улицу Димитрија Димитријевића и даље у Јужни колектор.

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

У улици Димитрија Димитријевића изграђен је колектор пресека 60/90 цм који се улива у Јужни колектор у улици Душана Поповића.

У улици Нестора Жучног изграђена је мрежа пречника Ø300 мм са правцем одвођења кроз улицу Божидарчеву, на север, директно у Јужни колектор.



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

#### **1.6.8. Систем прикупљања и евакуације отпадака**

За скупљање отпадака састава кућног смећа поставити судове - контејнере, на локацијама које су у оквиру грађевинске парцеле, а за објекте у којима би се остварило вишепородично становање максимално удаљити исте од улаза минимум 5 м., а поставити их тако да се визуелно сакрију зеленилом или их планирати у боксовима заштићени од атмосферских падавина.

Све друге врсте отпадака (осим кућног смећа), а посебно са пијаце евакуисати на начин одређен посебним уговорима, уз претходно дат налаз и мишљење Градске санитарне инспекције и искључиво у оквиру припадајуће парцеле.

#### **1.6.9. Регулација мрежа озелењених, слободних и рекреационих површина**

Зеленило у оквиру Плана детаљне регулације је решено без крутих класификација, као линеарно зеленило.

Водило се рачуна о композицији, естетској и заштитној функцији.

У складу са Законом о подизању и одржавању зелених површина, по значају, на подручју плана препоручује се формирање зеленила уз саобраћајнице на осталом грађевинском земљишту.

Овим планом се предвиђа и обнова и допуна формираног зеленила у оквиру саобраћајница (дрвореди) у ул. С.Бунушевца Божидарчеве и Д.Димитријевића..

На поменутим површинама претежно се користи аутохтона вегетација, средњег раста лишћарских врста као физичка преграда између објеката и коловозних површина.

Избор и количина садног материјала дефинисаће се кроз израду пројекта уређења слободних простора, а према условима из овог Плана.

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

Осим општих Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр. 47/2003), Правилником о општим условима парцелације ("Службени гласник РС" бр. 75/2003) и Планом дефинисаних принципа и параметара приликом спровођења кроз извод из Плана детаљне регулације а ради добијања одобрења за изградњу утврђују се следећи додатни критеријуми:

- Посебни услови за постојеће објекте: могуће је задржавање квалитетних објеката у естетском, конструкционом и функционалном смислу. На основу осталих правила регулације и прописаних параметара могућа је доградња, надградња и адаптација објеката у складу са амбијенталним карактеристикама. Предвиђена је могућа доградња анекса као проширења капацитета основне намене објеката, уколико је тиме могуће одредити степен изграђености и степен искоришћености за зоне реконструкције и обнове применити.
- У случајевима када су у потпуности примењена правила и параметри утврђени Планом могуће је извршити корекцију облика парцеле или формирати нову ако не постоји сукоб интереса заинтересованих корисника путем урбанистичког пројекта.
- У случајевима када на већем броју постојећих к.п. није могуће употребити мин. урбанистичке параметре, могуће је уз сагласност свих корисника тих парцела објединити исте у једну грађ. парцелу која би својом површином испунила урб. показатеље за изградњу објеката за вишепородично становање, спратности до П+2+Пк.
- За већи број парцела урбанистички показатељи, осим спратности, утврђене за блокове могу се повећати за 30% уз поштовање регулационе линије, јер степен или индекс заузетости појединачних парцела може износити максимално 80%.
- 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.

За објекте који су, ради уређивања јавног грађевинског земљишта (проширење постојећих и планираних саобраћајница), планирани за уклањање, до привођења намени предвиђене овим планом примењиваће се чл. 97 Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 47/2003).

#### **1.6.11. Амбијенталне целине од културно - историјско или урбанистичког значаја**

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

#### **1.6.12. Услови заштите**

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

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

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

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

Планом се предвиђа унапређење површина зеленила и уређење нових.

Евакуација 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 5,5 м; за једносмерна 3,5 м., са потребним радијусом мин. 7,0 м.

#### **1.6.12.1. Услови заштите од елементарних и других већих непогода**

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

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

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

Објекат пијаце "Палилула" (затворен спратности од П+1+Пк до П+2) мора имати одговарајућу спољну и унутрашњу хидрантску мрежу, која се по протоку и притиску воде у мрежи планира и пројектује према Правилнику о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара ("Службени лист СФРЈ", бр. 33/91). Објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила, сходно Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве ("Службени лист СРЈ", бр. 8/95), по коме најудаљенија тачка објекта није даља од 25 м од саобраћајнице.

#### **1.6.12.2. Услови заштите од ратних разарања**

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

### 1.6.12.3. Услови и мере за заштиту и унапређење животне средине

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

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

### 1.6.13. Биланси површина

Табела 1.

Целина (подцелина)	Намена површина	Површина (ha)	Учешће (%)
A	Површина плана	3,98	100%
A1	Породично становање са пословањем спратности спратности од П+Пк до П+2+Пк	0,92	23%
A2	Породично становање без пословања спратности спратности од П+Пк до П+2+Пк	1,91	48%
A3	Пословање - пијаца "Палилула"	0,11	3%
	Саобраћајне површине	1,04	26%

Табела 2.

УКУПНА БРУТО РАЗВИЈЕНА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА (m²)			
Стамбена површина	38.250 m²		укупно  43.770 m²
Пословна површина - пијаца	1.440 m²	5.520 m²	
Пословна површина - у ст. објекима	4.080 m²		

**Табела 3.**

4	Изведени урбанистички параметри за целокупно подручје плана	
	брuto густина становања	250 ст/ha
	нето густина становања	304 ст/ha
	степен или индекс изграђености - брутo	1,08
	степен или индекс изграђености - нето	1,51
	степен или индекс заузетости - брутo	51%
	степен или индекс заузетости - нето	71%
	број становника	860
	БРОЈ СТАНОВА	308

## **2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

### **2.1. Правила парцелације**

#### **2.1.1. Општа правила парцелације**

Подручје Плана детаљне регулације је у саставу грађевинског реона утврђеног Генералним планом Ниша 1995 - 2010 и изграђено је грађевинско земљиште, намењено за изградњу објеката за становање, пословне функција.

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

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

Правила парцелације садржана у Плану заснивају се на општим правилима струке уз неопходан степен уважавања месних прилика и затеченог стања. Применом правила парцелације а кроз израду УП за парцелацију и препарцелацију одређен је облик и површина парцела и услови које парцела мора да испуни да би имала то својство.

Границе грађевинских парцела одређених Планом углавном се поклапају са постојећим катастарским међама.

Не сматра се одступањем од плана корекција парцела на терену у смислу поштовања фактичке границе парцела, уз доказ и сагласност суседа.

Грађевинска парцела се може делити до минимума утврђеног применом правила о парцелацији, што се може утврдити и урбанистичким пројектом, ако су испуњени услови за примену општих правила парцелације, регулације и намене из Плана детаљне регулације.

Грађевинска парцела се може укрупнити применом правила парцелације према планираној или постојећој изграђености, односно планираној или постојећој намени грађевинске парцеле, што се може утврдити и урбанистичким пројектом, ако су испуњени услови за примену општих правила парцелације, регулације и намене одређених овим Планом.

## **2.2. ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛАМА**

### **2.2.1. ЦЕЛИНА А1**

#### **Правила за изградњу на парцелама за породично становање са делатностима**

##### **2.2.1.1. Локације које се задржавају као стечена обавеза**

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

Промена броја стамбених јединица могућа је само у случају надоградње, у стамбено - пословним и породичним објектима

Могућа је пренамена просторија у објекту, станова или дела стана у пословни простор, који неће умањити постојећи квалитет животне средине, под условом да однос становања и пословања на локацији буде мин. 60%, макс. 40%.

##### **2.2.1.2. Новоформиране локације**

Предвиђа се изградња објеката породичног становања са делатностима уз поштовање следећих правила:

2.2.1.2.1. У делу простора на северу комплекса, јужно од новопланираног кружног тока саобраћајнице Душана Поповића, и паралелно са њом, грађевинска линија објекта и објеката који се раде у низу се поклапају са регулационом линијом са дужином габарита објеката до 15,0м. и максималном спратношћу објеката П+2+Пк, приказано у прилогу: "План саобраћајнице, нивелације и регулације 1:1.000".

2.2.1.2.2. По ободу блока, у улици Димитрија Димитријевића, и Божидарчевој грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом (ивична блоковска изградња), максималне спратности објеката П+2+Пк и максималне дубине габарита објеката од 15,0м., а према Ул. Станоја Бунушеца регулација исте се уједначаје тако да је грађевинска линија је на одстојању мин. 4,0м од регулационе линије улице.

2.2.1.2.3. У осталом делу простора предвиђеног за изградњу породичног становања (унутар блокова) максимална спратност објеката је такође П+2+Пк; код парцела мањих површина важнији услов је дефинисање приближне висине венца према висини суседних објеката;

- 2.2.1.2.4. Дозвољени степен изграђености на парцели од 1,2 до 3,2;
- 2.2.1.2.5. Максимално дозвољени степен заузетости 80%;
- 2.2.1.2.6. Максимална спратност објеката П+2+Пк;
- 2.2.1.2.7. Стационирање возила за сваки стан и 500м<sup>2</sup> ефективног пословног простора мин 1 паркинг место, решавати у оквиру објеката или на парцели;
- 2.2.1.2.8. Све планиране објекте радити од трајних и квалитетних материјала са традиционалним архитектонским елементима усаглашеним са непосредним окружењем ( комплекс и објекат цркве Св. Николе и "Жандармерије");
- 2.2.1.2.9. Пословне просторе планирати у приземљу, или и на првој етажи;
- 2.2.1.2.10. Апсолутна висина објекта 15,0 м;
- 2.2.1.2.11. Код парцела мањих површина и уличног фронта важнији услов је поштовање висинске регулативе (спратности) тј. висине венца суседних објеката;
- 2.2.1.2.12. Могућа је етапна изградња објеката;
- 2.2.1.2.13. Зелене површине чине мин. 20% слободне површине;
- 2.2.1.2.14. Није потребна сагласност суседа за изградњу објеката на међи и без отварања прозорских и других отвора, на калканском зиду;
- 2.2.1.2.15. Обавезна је изградња противпожарног зида за сваки објекат на међи;
- 2.2.1.2.16. За потребе планираних објеката топлотном и електричном енергијом обезбедити у оквиру парцеле простор за топлотну подстанцију и трафостаницу одговарајућих капацитета.
- 2.2.1.2.17. Приликом израде Урбанистичког пројекта његов саставни део мора бити и пројекат уређења слободног простора.

**Табеларни показатељи капацитета изградње породичног становања са делатностима**

Степен или индекс заузетости	60%
Степен или индекс искоришћености	1,6
Спратност	П+Пк до П+2+Пк
Висина објеката (макс)	15,0м
Степен или индекс заузетости пословног простора у објектима породичног становања (макс)	80%

## 2.2.2. ЦЕЛИНА А2

### Правила изградње објеката на парцелама за породично становање са могућим делатностима или вишепородичног становањем

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

- 2.2.2.1. Објекат поставити на датој граници грађења (грађевинска линија) приказаној у графичким прилозима елабората "Намена површина" и "План саобраћајница, нивелације и регулације";
- 2.2.2.2. Спратност објекта од П+Пк до максимално П+2+Пк ,апсолутна висина изграђености: до 15,0 м;
- 2.2.2.3. Степен или индекс изграђености на парцели мах.1,6;
- 2.2.2.4. Степен или индекс заузетости на парцели мах. 60%;
- 2.2.2.5. Стационирање возила према нормативу за сваки стан мин. 1 паркинг место, решити у оквиру припадајуће парцеле (у саставу објекта, као посебан објекат на парцели, на отвореном простору у оквиру парцеле);
- 2.2.2.6. Уз поштовање наведених урбанистичких показатеља могуће је у оквиру објекта, као анекс уз постојећи објекат или као посебан објекат на парцели планирати простор за пословање при чему је однос становања и пословања мин. 70%, мах. 30%. Избор делатности мора у потпуности бити у складу са карактером подручја и не сме умањити постојећи квалитет животне средине (начином коришћења, одржавања, буком, загађењем и др.);
- 2.2.2.7. Објекте радити од трајних и квалитетних материјала;
- 2.2.2.8. Све нове објекте пројектовати тако да буду усклађени са постојећим амбијентом и архитектуром поднебља у коме настају .
- 2.2.2.9. У оквиру ове намене могуће је у делу блока (источно од ул. Станоја Бунушевца - прилаз) формирати од више катастарских парцела једну грађевинску, али уз сагласност свих корисника парцела, и на њој планирати објекте за вишепородично становање применом општих правила регулације за вишепородичне објекте из Правилника о општим условима парцелације и изградњи и садржини, условима за објекат за које одобрење за изградњу издаје општинска односно градска управа. ("Службени гласник Републике Србије", бр. 75/03) .

### Табеларни показатељи капацитета изградње породичног становања А2

Степен или индекс заузетости (мах.)	60%
Степен или индекс изграђености не већи од	1,2
Спратност објеката	од П+Пк, до мах. П+2+Пк
Висина објеката (мах.)	15,0 м



## ЦЕЛИНА А3

Локација постојеће пијаце се проширује за потребну површину за паркирање возила добављача и снабдевача пијачном робом, а сама пијаца се планира у објекту спратности до П+2+Пк.

### Табеларни показатељи капацитета изградње пословне површине пијаце "Палилула"

Степен или индекс заузетости (мах.)	40%
Степен или индекс изграђености не већи од	1,2
Спратност објеката	од П+2+Пк
Висина објеката (мах.)	15,0 м

#### 2.2.3. Остала правила изградње

- 2.2.3.1. Све интервенције на парцели (доградња, надградња и изградња новог објекта) морају се изводити у оквиру простора планираног за изградњу.
- 2.2.3.2. 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.)
- 2.2.3.3. Ако се нови објекат изводи непосредно уз суседни, инвеститор је дужан да преузме све мере да се објекат не оштети.
- 2.2.3.4. Уколико су темељи нове зграде дубљи од темеља суседне зграде, морају се предузети све мере да се објекат не оштети.
- 2.2.3.5. Ако се на суседној згради појаве пукотине, инвеститор је дужан да надокнади изазвану штету.

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

Доградња постојећих објеката може се утврдити под следећим условима:

- 2.2.4.1. Ако се не мењају параметри утврђени у тачки 1.0. и тачки 2.2 овог Плана;
- 2.2.4.2. Ако се објекат налази на грађевинској парцели;
- 2.2.4.3. Ако се предвиђеном доградњом могу постићи потребна одстојања од изграђених објеката на предметној и суседним парцелама;

- 2.2.4.4. Ако се доградњом не повређује простор између регулационе и грађевинске линије или примене исти услови код изградње на међи ;
- 2.2.4.5. Ако постоји могућност прикључивања на све комуналне инсталације.
- 2.2.4.6. У случају доградње инвеститор је дужан да поштује:
- 2.2.4.7. Грађевинску линију;
- 2.2.4.8. Дозвољену површину за градњу планирану Планом (степен изграђености парцеле);
- 2.2.4.9. Планирану намену површина;
- 2.2.4.10. Прописану спратност;
- 2.2.4.11. Прописану висину објекта;
- 2.2.4.12. Прописан степен или индекс изграђености земљишта;
- 2.2.4.13. Прописан степен или индекс заузетости земљишта.

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

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

## **2.2.5. Општи услови хоризонталне урбанистичке регулације:**

- 2.2.5.1. Положај објекта у односу на грађевинску линију може бити такав да објекат или делови објекта могу бити на већем одстојању од дефинисане грађевинске линије, мерено од регулационе линије улице, сем у делу простора у улици Димитрија Димитријевића и Божидарчеве где се регулациона и грађевинска линија поклапају и не може бити одступања.
- 2.2.5.2. Међусобна удаљеност пословних објеката износи мин. 0,3 висине вишљег објекта сем код ивичне (блоковске) изградње..
- 2.2.5.3. Минимално растојање грађевинске од регулационе линије приказано је у одговарајућим графичким прилозима: "Намена површина" и "План саобраћајнице, нивелације и регулације" и у већем степену задржава постојеће стање сем у делу ул. Станоја Бунушевца где је потребно приликом изградње нових објеката за 6 постојећих објеката утврдити грађевинску линију према Плану.

## **2.2.6. Општи услови вертикалне урбанистичке регулације:**

- 2.2.6.1. Спратност објеката се креће од П+Пк до П+2+Пк.  
Сваки новопланирани објекат може имати подрумске или сутеренске просторије уколико не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.

2.2.6.2. Висина објеката преставља растојање од нулте коте до коте слемена (за објекте са косим кровом) и не може прећи 15,0 м.

2.2.6.3. Кота приземља нових објеката се одређује на следећи начин:

- кота приземља нових објеката не може бити нижа од коте нивелете јавног пута,
- кота приземља може бити највише 1,2 м виша од нулте коте,
- за објекте који имају индиректну везу са јавним путем преко приватног прилаза, кота се утврђује урбанистичком дозволом и применом одговарајућих претходно наведених ставова.

## **2.3. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ**

### **2.3.1. Општи услови изградње инфраструктуре**

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

### **2.3.2. Услови прикључења на јавне инфраструктурне мреже**

#### **2.3.2.1. Електроенергетска мрежа**

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

Димензије рова за полагање електроенергетских водова (10 kV и 0,4 kV) су: ширина 0,4-0,6 м и дубине 0,8-1,0 м. У исти ров дозвољено је полагање каблова 35 kV, 10 kV и каблова 0,4 kV.

#### **2.3.2.2. Телефонска мрежа**

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

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

### **2.3.2.3. Топлификациона мрежа**

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

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

Димензије рова за полагање топловода зависно пречнике цеви износе:

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

### **2.3.2.4. Гасоводна мрежа**

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

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

### **2.3.2.5. Водоводна мрежа**

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

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

Радни притисак је обезбеђен део свих точећих места до надморске висине од 230 мм.

**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 100 мм прикључивање објеката вршиће се на постојеће цевоводе.

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

### **2.3.2.6. Канализациона мрежа**

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

У случају прикључивања групе објеката (комплекси : пословно-стамбени, пословни) изградити секундарну канализациону мрежу која ће се прикључити

преко ревизионог силаза , а у случају појединачних прикључака исти ће се извести директним укључењем у цевовод јавне канализационе мреже ( на 2/3 од коте дна цевовода).

Прикључивање објеката извешће ЈКП за водовод и канализацију “Naissus” Нип.

### **3. ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**

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

#### **3.1. Графички приказ постојећег стања:**

лист 1 : постојеће стање са границом захвата..... 1:1 000  
лист 2 : постојеће стање - анализа спратности и намена објеката 1:1 000

#### **3.2. Графички приказ планираног стања:**

лист 3 : план намене површина - (извод изГУП-а) ..... 1 : 1 0000  
лист 4 : план режима коришћења грађевинског земљишта ..... 1 : 1 000  
лист 5 : намена површина ..... 1 : 1 000  
лист 6 : план саобраћајница, нивелације и регулације ..... 1 : 1 000  
лист 7 а: план инфраструктурних мрежа водовода и  
канализације ..... 1 : 1 000  
лист 7б: план инфраструктурних мрежа, електроенергетска,  
ТТ, гасовод и тополовод..... 1 : 1 000

### **4. ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО**

Документациони део Плана садржи:

- одлуку о изради плана са образложењем;
- услове 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**

Израда плана је започета пре ступања на снагу закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 47/2003) доношењем одлуке о изради Плана ("Службени лист града Ниша", број 62/2002).

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

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

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

Ступањем на снагу овог Плана престаје да важи Детаљни урбанистички план дела МЗ Јосип Колумбо - Палилула у Нишу ("Међуопштински службени лист - Ниш", број \_\_/87).

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

**БРОЈ: 06-300/2003-36/5**

**НИШ, 26. 12. 2003.г.**

**СКУПШТИНА ГРАДА НИША**

**ПРЕДСЕДНИК,**

**Горан Ћирић**

## **ОБРАЗЛОЖЕЊЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ БЛОКА "ПАЛИЛУЛА - ЦЕНТАР" У НИШУ**

Израда плана је започета пре ступања на снагу закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 47/2003) доношењем Одлуке о изради претходног плана РП стамбено пословног блока "Палилула - центар" у Нишу ("Службени лист града Ниша", број 62/03), дана 21.04.2003. године.

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

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

План детаљне регулације обухвата подручје површине 3,98 ха.

Планом детаљне регулације се разрађује подручје, **у границама:** са севера - јужна граница Плана детаљне регулације саобраћајнице Душана Поповића у Нишу, са истока западна граница ПДР "Палилула - Исток", са југоистока и југа јужна регулациона линија ул. Станоја Бунушевца и са запада: западна регулациона линија ул. Божидарчева, до јужне границе РП саобраћајнице Душана Поповића у Нишу.

Укупно подручје обухваћеног Планом дефинише се као подручје становања. Основне принципе планске интервенције представља реконструкција и обнова постојећег грађевинског фонда уз повећање пословних функција и уз поштовање постојеће - традиционалне уличне матрице, повећање степена или индекса заузетости и степена или индекса изграђености до нивоа прописаних ГП-ом Ниша 1995 - 2010. као и пратеће комунално и инфраструктурно опремање.

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

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

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

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

**ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ**