

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

Скупштина града Ниша, на седници од \_\_\_\_\_2003.године донела је

## **ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ " ПАЛИЛУЛА - ИСТОК " У НИШУ**

### **I**

Планом детаљне регулације "ПАЛИЛУЛА - ИСТОК" 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 7,41 ха.

Планом детаљне регулације се разрађује подручје од **7,41** ха, **у границама:** са севера - јужна регулациона линија новопланиране саобраћајнице Душана Поповића, са истока - ул. Аугуста Цесарца (западна регулациона линија) и западна граница планираног спортског центра "Јосип Колумбо", са југа и запада северо-источна регулациона линија ул. Димитрија Димитријевића и ул. Мокрањчеве, изузимајући комплекс цркве "Св. Николе".

### **II**

Саставни делови слабората Плана детаљне регулације су:

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

## **1.0. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА**

### **1.1. ОПШТИ УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ**

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

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

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

- градско становање густине 200-250 ст/ха и
- градско становање густине 100-200 ст/ха.

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

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

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

У границама Плана целокупно земљиште је дефинисано као грађевински реон.

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

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

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

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

целе катастарске парцеле:

4861, 4873, 4821, 4809, 4764, 4932

делови катастарских парцела:

4943, 4926/1, 4766/1, 4875, 4874, 4872, 4871, 4868, 4865, 4858, 4854/1, 4854/2, 4833, 4832, 4808, 4807, 4753, 4765/1, 4848, 6761/1, 6761/9

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

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

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

Планом детаљне регулације предметни простор подељен је на две целине, према намени дефинисаној Генералним планом, и посебним планским, морфолошким и обликовним карактеристикама простора и то:

**Целина А** - Целина дефинисана за породично становање са делатностима и

**Целина Б** - Целина дефинисана за вишепородично становање са делатностима.

Земљиште обухваћено предметним планом представља градско грађевинско земљиште.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ободни прстен насеља, представљају улице, Душана Поповића на северу, Димитрија Димитријевића и Мокрањчева на југозападу и Аугуста Цесарца на истоку. Све поменуте улице су ван границе разраде плана и обрађене су другим плановима.

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

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

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

Попречни профили саобраћајница углавном су задржани по постојећем стању.

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

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

Радијуси хоризонталних кривина су у границама дозвољених.

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

Оивичење је бетонским ивичњацима.

Укрштаји су регулисани одговарајућом хоризонталном и вертикалном сигнализацијом.

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

Јавни градски саобраћај путника не планира у овом делу града.

Кретање бициклиста је планирано у оквиру тротоара или коловоза .

Кретање пешака се одвија на тротоару или евентуално на коловозу где постојећа изграђеност не допушта изградњу тротоара и то у делу улице Мокрањчеве прилаз I, улице Курсулине и улице Поп Иконове.

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

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

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

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

У сабирним и приступним улицама није дозвољено паркирање на коловозу .

Власници постојећих вишепородичних објеката у реконструкцији обезбеђују на грађевинској парцели једно паркинг гаражно место на два стана .

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

Паркирање возила регулисаће се одговарајућом хоризонталном и вертикалном сигнализацијом.

#### **1.6.1.8. Нивелациона решења**

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

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

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

У захвату плана је изграђена трафостаница 10/0.4 kV "Душана Поповића", снаге 1 x 630 kVA , зидана.

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

- "Браће Игњатовића" , снаге 1 x 630 kVA , зидана ,
- "Мокрањчева-2" , снаге 2 x 400 kVA, у објекту,
- "Трг Николе Дражића" , снаге 2 x 400 kVA, у објекту.

Све ове трафостанице су везане на дистрибутивну 10 kV-ну мрежу ТС 35/10 "Ниш 3-Апеловац".

За потребе снабдевања електричном енергијом нових потрошача у захвату плана изградиће се у целини Б (у блоковима између улица Курсулине и Душана Поповића са југа и железничке пруге са севера) нове трафостанице 10/0,4 kV, грађевински снаге 630 kVA, у оквиру објеката или дворишта пословно-стамбених објеката спратност П+6. Локације ових трафостаница ће се утврђивати споразумом инвеститора и ЈП "Електродистрибуција" Ниш. Новопланиране трафостанице 10/0,4 kV ће се повезати на дистрибутивну 10 kV-ну мрежу ТС 35/10 "Ниш 3-Апеловац", са техничким решењем према условима "Електродистрибуције" Ниш.

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

### **1.6.3. Телефонска мрежа**

У улицама Димитрија Димитријевића и Мокрањчевој изграђена је телефонска тт канализација у северном тротоару са 4 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 делом конзумном подручју топлане "Југ" и делом конзумном подручју топлане "Апеловац".

Постојећа топловодна мрежа топлане "Југ" долази из правца улице Станоја Бунушевца до укрштаја са улицом Мокрањчевом и потом наставља на југоисток улицом Мокрањчевом до улице Радничке.

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.

Топловодна мрежа топлане "Југ" прошириће сена следећи начин:

- 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 у западном делу улице Курсулине, за снабдевање објеката северно од улице Димитрија Димитријевића и западно од Поп Икономове,

- од постојећег топловода у улици Мокрањчевој, северно од улице Радничке, изградиће се крак ка југоистоку у простору јужног тротоара до улице Браће Игњатовића, са кога ће се изградити нова грана у улици Мокрањчева - прилаз и снабдевати објекти јужно и северно у односу на улицу Мокрањчева-прилаз.

Простор између улице Поп Икономове, Курсулине, Палилулске, Аугуста Цесарца и железничке пруге снабдеваће се топлотном енергијом из топлане "Апеловац" . Постојећом саобраћајницом Душана Поповића изградиће се магистрални топловод од топлане "Апеловац" до постојећег топловода у улици Станоја Бунушевца. Са овог топловода ће се градити секундарни топоводи са којих ће се вршити прикључивање објеката.

#### **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 Станоја Бунушевца и иде на исток западним делом постојеће саобраћајнице Душана Поповића, улицом Палилулском, улицом Аугуста Цесарца и излази из захвата плана источним делом постојеће саобраћајнице 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.

Блок "А":

Укупна потреба у оквиру блока за водом (снабдевање становника и заштита од пожара) износи:  $Q_{\max,h} = 10.77 \text{ l/s}$ .

У улици Мокрањчевој - прилаз И изграђена је мрежа пречника Ø60 мм. Неопходна је реконструкција на минимални пречник Ø100 мм. Реконструкцију извести дуж саобраћајница на одстојању од 0.5 м у односу на ивицу коловоза,

У улици Аугуста Цесарца изграђена је мрежа пречника Ø100 мм.

Блок "Б":

Укупна потреба у оквиру блока за водом ( снабдевање становника и заштита од пожара) износи:  $Q_{\max,h} = 13.61 \text{ l/s}$ .

У улици Душана Поповића изграђена је мрежа пречника Ø300 мм и Ø100 мм.

У улици Аугуста Цесарца, источно од блока, изграђена је мрежа пречника Ø100 мм.

У улици Курсулиној изграђена је мрежа пречника Ø80 мм. Неопходна је реконструкција на минимални пречник Ø100 мм. Реконструкцију извести јужном страном коловоза, дуж саобраћајнице, на одстојању од 0.5 м у односу на ивицу коловоза.

У улици Курсулиној - прилаз изграђена је мрежа пречника Ø80 мм. Неопходна је реконструкција на минимални пречник Ø100 мм.

У улици Поп Иконовој изграђена је мрежа пречника Ø80 мм. Неопходна је реконструкција на минимални пречник Ø100 мм. Реконструкцију извести

западном страном коловоза, дуж саобраћајнице, на одстојању од 0.5 м у односу на ивицу коловоза.

#### **1.6.7. Канализациона мрежа**

Канализациона мрежа у овом делу насеља је општег типа и изграђена је у свим постојећим саобраћајницама:

Блок "А":

У улици Мокрањчевој - прилаз И изграђена је мрежа пречника Ø300 мм.

У улици Аугуста Цесарца изграђена је мрежа пречника Ø400 мм.

Блок "Б":

У улици Душана Поповића изграђена је мрежа пречника Ø400 мм и Ø500 мм.

У улици Аугуста Цесарца, источно од блока, изграђена је мрежа пречника Ø500 мм.

У улици Курсулиној изграђена је мрежа пречника Ø400 мм.

У улици Курсулиној - прилаз изграђена је мрежа пречника Ø400 мм.

У улици Поп Иконовој изграђена је мрежа пречника Ø400 мм.

Изградњом дела Јужног колектора у планираној саобраћајници Душана Поповића, од Палилуске рампе до железничаревог стадиона, извршиће се превезивање целе мреже на овај колектор.

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

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

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

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

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

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

Водило се рачуна о композицији, естетској и заштитној функцији.

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

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

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

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

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

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

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

- Посебни услови за постојеће објекте: могуће је задржавање квалитетних објеката у естетском, конструкционом и функционалном смислу. На основу осталих правила регулације и прописаних параметара могућа је доградња, надградња и адаптација објеката у складу са амбијенталним карактеристикама. Предвиђена је могућа доградња анекса као проширења капацитета основне намене објеката.
- У случајевима када су у потпуности примењена правила и параметри утврђени Планом могуће је извршити корекцију облика парцеле или формирати нову ако не постоји сукоб интереса заинтересованих корисника путем урбанистичког пројекта.
- За појединачне парцеле урбанистички параметри, осим спратности, утврђени за блок могу се повећати за 30% уз поштовање регулационе линије, а степен или индекс заузетости појединачних парцела може износити максимално 70%.

- Нови, реконструисани, дограђени, надграђени објекти морају својим изгледом, габаритом, спратношћу, материјалима и односом према регулационој и грађевинској линији бити уклопљени у постојећу урбану матрицу и позитивне амбијенталне и архитектонске карактеристике окружења.

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

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

На подручју обухваћеном границама Плана детаљне регулације не налазе се проглашене културне вредности а од евидентираних објеката за које је, приликом радова на њима, потребно консултовати Завод за заштиту споменика културе Ниш су:

- зграда у улици Димитрија Димитријевића бр. 55, позната као "Жандармерија";
- куће у улици Курсулиној бр. 3 и 5;
- кућа у улици Аугуста Цесарца бр. 1;
- Светиниколска (Чаирска) чесма, на окуци улице Аугуста Цесарца.

#### **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 саобраћајница: за двосмерни саобраћај 6,0 м; за једносмерна 3,5 м., са потребним радијусом мин. 7,0 м и обезбеђивањем удаљености саобраћајница омогућена је интервенција до планираних објекта са платоа за гашење од 5,5 м. са ових саобраћајница омогућена интервенција до планираних објеката, јер удаљеност истих не прелази макс. дужину од 60 м., а према Правилнику о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара ("Сл. лист СФРЈ", бр. 7/84).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Уклонити све објекте лошег бонитета;
- Планирати посебне урбанистичке дендролошке и грађевинско-техничке мере за заштиту стамбених објеката од буке у улицама;

- Избор пословних делатности мора бити у складу са карактером подручја и не сме умањити квалитет животне средине начином коришћења, одржавања, буком и осталим врстама загађења.
- Све саобраћајнице, пешачке стазе и паркиралишта прописно осветлити и опремити одговарајућом сигнализацијом.

### 1.6.13. Биланси површина

Табела 1.

Целина	Намена површина	Површина (ha)	Учешће (%)
	Површина плана	7,41	100,00%
А	Породично становање са пословањем спратности од П+Пк до П+2+Пк	2,26	30,50%
Б	Вишепородично становање са пословањем спратности од П+3 до П+6	3,72	50,20%
	Саобраћајне површине	1,43	19,30%

Табела 2.

Целина	Развијена површина објекта (брuto) m <sup>2</sup>	
А	Стамбена површина	11.069 m <sup>2</sup>
	Пословна површина	2.774 m <sup>2</sup>
Б	Стамбена површина	45.904 m <sup>2</sup>
	Пословна површина	11.476 m <sup>2</sup>

Табела 3.

УКУПНА БРУТО РАЗВИЈЕНА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА (m <sup>2</sup> )	
Стамбена површина	57.380 m <sup>2</sup>
Пословна површина	13.870 m <sup>2</sup>

**Табела 4.**

<b>4</b>	<b>Изведени урбанистички параметри за целокупно подручје плана</b>	
	<b>брuto густина становања</b>	<b>246 ст/ha</b>
	<b>нето густина становања</b>	<b>305 ст/ha</b>
	<b>степен или индекс изграђености - брутo</b>	<b>0,94</b>
	<b>степен или индекс изграђености - нето</b>	<b>1,15</b>
	<b>степен или индекс заузетости - брутo</b>	<b>0,54%</b>
	<b>стапен или индекс заузетости - нето</b>	<b>0,68%</b>

## **2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

### **2.1. Правила парцелације**

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

Подручје Плана детаљне регулације је у саставу грађевинског реона утврђеног Генералним урбанистичким планом Ниша 1995 - 2010 и изграђено је грађевинско земљиште, намењено за изградњу објеката становања, са пословним садржајима.

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

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

#### **2.1.2. Средњорочни програм уређивања јавног грађевинског земљишта**

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

#### **2.1.3. Грађевинске парцеле**

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

### **2.1.3.1. Парцеле за породично становање**

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

- величина грађевинске парцеле: 110-500 м<sup>2</sup> - зависно од типа изградње (слободно стојећи објекат, двојни објекти, у непрекинутом низу, груписани објекти), односно других регулационих и просторних услова:

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

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

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

### **2.1.3.2. Парцеле за вишепородично становање**

Грађевинске парцеле вишепородичног становања за спратности до П+3+Пк не могу бити мање од 450 м<sup>2</sup> а за спратности од П+4 до П+6 не могу бити мање од 600 м<sup>2</sup>.

За нове парцеле за вишепородично становање важе услови дати у Правилнику о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини (општа правила урбанистичке регулације и парцелације) осим у посебним случајевима када није могуће остварити минималну величину парцеле те она може бити до 10% мања од дозвољеног минимума, уз поштовање свих осталих урбанистичких услова.

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

### **2.2.1. ЦЕЛИНА А**

#### **Правила изградње објекта на парцелама за породично становање**

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

- 2.2.1.1. Објекат поставити на датој граници грађења приказаног за сваку појединачну парцелу у графичким прилозима елабората и поштујући минимално удаљење од границе са суседном парцелом од 1,5 м;

- 2.2.1.2. Спратност објекта од П+Пк до максимално П+2+Пк ,апсолутна висина изграђености: до 15,0 м;
- 2.2.1.3. Степен или индекс изграђености на парцели мах.1,6;
- 2.2.1.4. Степен или индекс заузетости на парцели мах. 70%;
- 2.2.1.5. 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);
- 2.2.1.6. Уз поштовање наведених урбанистичких показатеља могуће је у оквиру објекта, као анекс уз постојећи објекат или као посебан објекат на парцели планирати простор за пословање при чему је однос становања и пословања мин. 70%, мах. 30%. Избор делатности мора у потпуности бити у складу са карактером подручја и не сме умањити постојећи квалитет животне средине (начином коришћења, одржавања, буком, загађењем и др.);
- 2.2.1.7. Објекте радити од трајних и квалитетних материјала;
- 2.2.1.8. Све нове објекте пројектовати тако да буду усклађени са постојећим амбијентом и архитектуром поднебља у коме настају .

## ЦЕЛИНА А

### Табеларни показатељи капацитета изградње породичног становања

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

## 2.2.2. ЦЕЛИНА Б

### Правила за изградњу на парцелама за вишепородично и породично становање

- 2.2.2.1. Локације које се задржавају као стечена обавеза

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

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

Стационирање возила према ГП-у за свака два стана и 500м<sup>2</sup> ефективног пословног простора мин 1 паркинг место, решавати у оквиру објеката или на парцели;

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

#### 2.2.2.2. Новоформиране локације

Предвиђа се изградња објеката вишепородичног становања уз поштовање следећих правила:

- 2.2.2.2.1. У делу простора на северу комплекса, према новопланираној саобраћајници Душана Поповића, јужно од пруге и паралелно са њом, грађевинска линија објекта слободностојећих вишеспратница и објеката који се раде у прекинутом низу је у односу на регулациону линију повучена за 7,0 м. унутар парцела са максималном дубином габарита објеката од 15,0м. и максималном спратношћу објеката П+6;
- 2.2.2.2.2. У делу простора, у улици Димитрија Димитријевића, грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом (ивична блоковска изградња), максималне спратности објеката П+6 и максималне дубине габарита објеката од 15,0м.;
- 2.2.2.2.3. У осталом делу простора предвиђеног за изградњу вишепородичног и породичног становања (унутар блокова) максимална спратност објеката је П+3+Пк; код парцела мањих површина важнији услов је дефинисање приближне висине венца према висини суседних објеката;
- 2.2.2.2.4. Дозвољени степен или индекс изграђености на парцели мах. 2,6;
- 2.2.2.2.5. Максимално дозвољени степен или индекс заузетости 70%;
- 2.2.2.2.6. Максимална спратност објеката П+6;
- 2.2.2.2.7. Стационирање возила за сваки стан и 500м<sup>2</sup> ефективног пословног простора мин 1 паркинг место, решавати у оквиру објеката или на парцели;
- 2.2.2.2.8. Све планиране објекте радити од трајних и квалитетних материјала са традиционалним архитектонским елементима усаглашеним са непосредним окружењем ( комплекс и објекат цркве Св. Николе);
- 2.2.2.2.9. Пословне просторе планирати у приземљу, односно на прве две етаже у блоковима;
- 2.2.2.2.10. Апсолутна висина за објекте П+6 је 22,0 м. а за објекте П+3+Пк је 18,0 м.;
- 2.2.2.2.11. Код парцела мањих површина и уличног фронта важнији услов је поштовање висинске регулативе (спратности) тј. висине венца суседних објеката;
- 2.2.2.2.12. Могућа је етапна изградња објеката;
- 2.2.2.2.13. Зелене површине чине мин. 30% слободне површине;

- 2.2.2.2.14. Није потребна сагласност суседа за изградњу објеката на међи, сем у случају отварања прозорских и других отвора, у делу простора где је предвиђена ивична блоковска изградња (у ул. Димитрија Димитријевића);
- 2.2.2.2.15. Обавезна је изградња противпожарног зида за сваки објекат на међи;
- 2.2.2.2.16. За потребе планираних објеката топлотном и електричном енергијом обезбедити у оквиру парцеле простор за топлотну подстанцију и трафостаницу одговарајућих капацитета.
- 2.2.2.2.17. Приликом израде Урбанистичког пројекта његов саставни део мора бити и пројекат уређења слободног простора.

## **ЦЕЛИНА Б**

### **Табеларни показатељи капацитета изградње вишепородичног становања**

Степен или индекс заузетости (мах.)	70%
Степен или индекс изграђености не већи од	2,6
Спратност објеката	од П+3+Пк до П+6
Висина објеката за П+6 (мах.)	22,0 м
Висина објеката за П+3+Пк (мах.)	18,0 м

### **2.2.3. Остала правила изградње**

- 2.2.3.1. Све интервенције на парцели (доградња, надградња и изградња новог објекта) морају се изводити у оквиру простора планираног за изградњу.
- 2.2.3.2. Површина постојећих и дограђених делова објеката може бити већа за 20% од мах. дозвољене површине планиране за изградњу, стим да се не повећава степен или индекс изграђености.
- 2.2.3.3. 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.)
- 2.2.3.4. Ако се нови објекат изводи непосредно уз суседни, инвеститор је дужан да преузме све мере да се објекат не оштети.
- 2.2.3.5. Уколико су темељи нове зграде дубљи од темеља суседне зграде, морају се предузети све мере да се објекат не оштети.
- 2.2.3.6. Ако се на суседној згради појаве пукотине, инвеститор је дужан да надокнади изазвану штету.

#### **2.2.4. Доградња изграђених 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;
- 2.2.4.5. Ако постоји могућност прикључивања на све комуналне инсталације.
- 2.2.4.6. У случају доградње инвеститор је дужан да поштује:
- 2.2.4.7. Грађевинску линију;
- 2.2.4.8. Дозвољену површину за градњу планирану Планом (коефицијенат изграђености парцеле);
- 2.2.4.9. Планирану намену површина;
- 2.2.4.10. Прописану спратност;
- 2.2.4.11. Прописану висину објекта;
- 2.2.4.12. Прописан степен или индекс изграђености земљишта;
- 2.2.4.13. Прописан степен или индекс заузетости земљишта.

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

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

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

- 2.2.5.1. Положај објекта у односу на грађевинску линију може бити такав да објекат или делови објекта могу бити на већем одстојању од дефинисане грађевинске линије, мерено од регулационе линије улице, сем у делу простора у улици Димитрија Димитријевића 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 одговарајућем графичком прилогу, у зонама где је планирана изградња нових објеката.

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

- 2.2.6.1. Спратност објеката се креће од П+Пк до П+6.  
Сваки новопланирани објекат може имати подрумске или сутеренске просторије уколико не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.
- 2.2.6.2. Висина објеката представља растојање од нулте коте до коте слемена (за објекте са косим кровом) и не може прећи 22,0 м.
- 2.2.6.3. Кота приземља се одређује на следећи начин:
- кота приземља нових објеката не може бити нижа од коте нивелете јавног пута,
  - кота приземља може бити највише 1,2 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 планираних трафо-станица 10/0,4 kV , са постављањем мерних група у сваком објекту посебно, а према условима Електродистрибуције Ниш.

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

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 од водомерног шахта изградити две засебне водоводне мреже ( санитарну и противпожарну) са минималним пречником прикључног цевовода од 100 мм.

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

Водомерни шахт поставити на 1,5 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.

Приликом реконструкције водоводне мреже у улици Курсулиној - прилаз условљава се истовремена изградња топловода, због усаглашавања траса.

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 извршиће ЈКП за водовод и канализацију “Naissus” Ниш.

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

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

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

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

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

лист 4 :	функционално решење организације простора (извод изГУП-а) .....	1 : 1 0000
лист 5 :	план намене површина .....	1 : 1 000
лист 6 :	план режима коришћења грађевинског земљишта .....	1 : 1 000
лист 7 :	план саобраћајница, нивелације и регулације .....	1 : 1 000
лист 8 :	план мреже и објеката инфраструктуре .....	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 "Палилула - исток" 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 "Трг Николе Дражића" ("Међуопштински службени лист - Ниш", број 3/74).

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

БРОЈ: \_\_\_\_\_  
НИШ, \_\_\_\_\_ 2003.г.

**СКУПШТИНА ГРАДА НИША**

**ПРЕДСЕДНИК,**

**Горан Ђирић**

## **ОБРАЗЛОЖЕЊЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ПАЛИЛУЛА - ИСТОК" У НИШУ**

Израда плана је започета пре ступања на снагу закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 47/2003) доношењем одлуке о изради претходног плана "Палилула Исток" у Нишу ("Службени лист града Ниша", број 62/2002), од 27.11.2002. 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 "Палилула - исток" у Нишу".

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

Планом детаљне регулације се обухвата подручје површине од 7,41 ха у границама: са севера - јужна регулациона линија новопланиране саобраћајнице Душана Поповића, са истока - ул. Аугуста Цесарца (западна регулациона линија) и западна граница планираног спортског центра "Јосип Колумбо", са југа и запада североисточна регулациона линија ул. Димитрија Димитријевића и ул. Мокрањчеве, изузимајући комплекс цркве "Св. Николе".

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

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

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

Утврђивању предлога претходила је јавна расправа о плану од 06.10. до 25.10.2003. године, а седница Комисије за планове града Ниша одржана је 31.10.2003. године. која је констатовала да план испуњава законом прописане услове и предлаже његово доношење на Скупштини града Ниша.

**ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ**