

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

Скупштина града Ниша, на седници од _____ 2004. године, донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАМБЕНОГ НАСЕЉА "ГОРИЦА - СЕВЕР" У НИШУ

I

Планом детаљне регулације стамбеног насеља "Горица - север" 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 5,25 ha

Планом детаљне регулације се разрађује подручје, у границама: са северозапада - северозападном регулацијом улице Старца Вујадина, са североистока - југозападном регулационом линијом улице Мокрањчеве (Д. Димитријевића), са југа - северном регулацијом улице Браће Игњатовић, и са запада - источном регулацијом улице Кованлучке.

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 100-200 ст/ha ,

Подручје обухваћено Планом дефинише се као подручје са преовладајућом наменом становања. Основни принцип планске интервенције представља реконструкција и обнова постојећег грађевинског фонда, 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 ПЛАНOM 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 градске саобраћајнице: улица Старца Вујадина и стамбене улице Радничка и Словенска.

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 састављен од две целине и то:

Целина А - планирана за породично становање са могућим делатностима у функцији градског становања

Целина Б - постојеће вишепородично становање

Земљиште обухваћено предметним планом представља градско грађевинско земљиште.

1.5. ОДРЕДБЕ О ИНФРАСТРУКТУРНИМ ОБЈЕКТИМА И МРЕЖАМА

1.5.1. Регулација мрежа саобраћајних површина

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

Генералним планом Ниша у делу насеља "Горица-север" нису планиране саобраћајнице вишег реда. Улична мрежа у насељу 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. Улице Браће Игњатовић, Мокрањчева и Кованлучка нису у захвату плана и оне уједно представљају јужну, односно, источну, односно, западну границу плана. Постојећа мрежа саобраћајница је углавном задржана.

1.5.1.2. Функционални ранг саобраћајница и њихови елементи регулације

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

1.5.1.3. Саобраћајни транзит и саобраћајни прилази

Ободни прстен насеља представљају улице Старца Вујадина, Браће Игњатовић, Мокрањчева и Кованлучка.

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

1.5.1.4. 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 чији је коловоз у попечном смислу мањи од 5.50м предвиђене су за једносмерни режим саобраћаја.

Ширина тротоара задовољава очекивану фреквенцију пешака и њихову безбедност. Стамбене и приступне улице су са максималном ширином коловоза и тротоара коју дозвољава постојећа изграђеност.

Регулациона линија је на граници земљишта које је у функцији саобраћаја тј. јавно грађевинско земљиште.

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.

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

Јавни градски саобраћај путника не планира се у захвату Плана већ по ободним примарним саобраћајницама. Кретање бициклиста је планирано у оквиру тротоара или коловоза. Кретање пешака се одвија на тротоару.

1.5.1.6. 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).

1.5.1.7. Регулација мирујућег саобраћаја

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

У сабирним и приступним улицама није дозвољено паркирање на коловозу.

Власници вишепородичних објеката обезбеђују на грађевинској парцели једно паркинг или гаражно место на два стана.

Паркирање возила регулисаће се одговарајућом хоризонталном и вертикалном сигнализацијом.

1.5.1.8. Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

Грађевинска парцела мора да има обезбеђен директни приступ јавном путу. За парцеле породичних и стамбено-пословних објеката које немају приступ јавном путу морају имати приватни пролаз, не мање ширине од 2,5м.

За паркирање возила за сопствене потребе власници стамбених објеката свих врста изградње обезбеђују на грађевинској парцели изван површине јавног пута по једно паркинг место -гаражно место на један стан, односно једно паркинг место на 70,0м² корисне површине, с тим да најмање половина возила буде смештена у гаражама.

Гараже вишепородичних стамбених објеката планирају се у или испод објекта али у габариту, или изван габарита објекта али у оквиру грађевинске парцеле. Површине гаража вишепородичних стамбених објеката урачунавају се у квадратуру за индекс искоришћености и индекс изграђености.

1.5.2. Електроенергетска мрежа

У захвату разраде лоциране су следеће трафостанице 10/0.4 kV:

- "Мокрањчева 2", снаге 2 x 400 kVA, у објекту,
- "Старца Вујадина 3", снаге 2 x 630 kVA, зидана.

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

- "Дом омладине", у објекту, снаге 1 x 630 kVA,
- "Трг Николе Дражића", у објекту, снаге 2 x 400 kVA.
- "Нова железничка колонија", у објекту, снаге 2 x 400 kVA.
- "Божидарчева 1", снаге 1 x 630 kVA, подземна,
- "Браће Игњатовића 2", снаге 2 x 630 kVA, у објекту,
- "Браће Игњатовића", снаге 1 x 630 kVA, зидана.

Ове трафостанице су везане на дистрибутивну 10 kV-ну мрежу трафостанице 110/35/10kV "Ниш 3- Апеловац". Сва мрежа 10 kV је кабловска.

Планирање потреба за електричном енергијом извршено је према Техничким препорукама бр. 14 (Пословна заједница Електродистрибуције Србије), тип насеља 3: Колективна стамбена насеља са централним грејањем и великом густином становања.

На основу ових прорачуна за потребе снабдевања електричном енергијом нових потрошача у захвату плана извршиће се замена постојећих трафоа снаге 400 kVA трафоима снаге 630 kVA а исто тако и извести напајање са новопланираних трафостаница које се налазе у блоковима северно и северозападно од комплекса.

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

1.5.3. Телефонска мрежа

У простор северно од захвата плана лоциран је истурени комутациони степен - АТЦ "Палилула", са чије претплатничке мреже је извршено и прикључивање објеката.

Телефонска кабловска тт канализација је изграђена у: улици Мокрањчевој у североисточном тротоару са 4 отвора и у улици Кованлучкој у источном тротоару.

За потребе нових корисника у захвату разраде обезбеђење телефонских прикључака извршиће се полагањем нових каблова из АТЦ "Палилула".

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

1.5.4. Топлификациона мрежа

Блок "Горица-север" припада конзумном подручју топлане "Југ". Топловодна мрежа је изграђена на следећи начин :

- из правца топлане "Југ" у простору јужног тротоара улице Станоја Бунушевца долази топловод пречника DN 200 мм до раскрснице са улицом Мокрањчевом где скреће ка југоистоку у југозападном тротоару улице Мокрањчеве и то пречника DN 125 , а затим у улицу Старца Вујадина. Са овог топलोвода извршено је прикључивање појединих објеката у захвату разраде.

Обезбеђење потребне количине топлотне енергије за нове објекте и кориснике извршиће се са ових топलोвода изградњом прикључних топलोвода одговарајућих пречника а према условима ЈКП Градска топлана - Ниш.

1.5.5. Водоводна мрежа

Подручје разраде припада I висинској зони водоснабдевања. Водоводна мрежа је изведена у свим улицама на следећи начин:

- у улици Радничкој цевовод пречника ДН110 мм,
- у улици Славенској цевовод пречника ДН110 мм,
- у улицама Прилаз I и II Старца Вујадина цевоводи пречника ДН110 мм,
- у улици Старца Вујадина цевовод пречника ДН160 мм,
- у улици Браће Игњатовића цевовод пречника \varnothing 100 мм и \varnothing 300 мм,
- у улици Кованлучкој цевовод пречника ДН160 мм и
- у улици Мокрањчевој цевовод пречника \varnothing 80 мм и \varnothing 300 мм.

Планиране потребе за санитарном водом по блоковима износе:

Блок "А1": $Q_{\max h}=0.84$ l/s;

Блок "А2": $Q_{\max}=0.55$ l/s;

Блок "А3": $Q_{\max}=1.26$ l/s;

Блок "Б1": $Q_{\max}=1.18$ l/s;

Потребна количина воде за заштиту од пожара, рачунато са једним истовременим пожаром, износи 10,0 l/s.

Постојећа мрежа у потпуности задовољава и планиране потребе.

1.5.6. Канализациона мрежа

Канализациона мрежа у комплексу разраде је општег типа.

Прикупљање отпадних вода из блока разраде врши се дуж улица Браће Игљатовић, Кованлучке, Радничке, Прилаз Старца Вујадина I и II и даље улицом Старца Вујадина са уливом у колектор 60/90 цм у улици Мокрањчевој.

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

1.5.7. 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 вишепородичног становања максимално удаљити исте од улаза минимум 5м., 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), евакуисати на начин одређен посебним уговорима, уз претходно дат налаз и мишљење Градске санитарне инспекције и искључиво у оквиру припадајуће парцеле.

1.5.8. Регулација мрежа озелењених, слободних и рекреационих површина

Предвиђа се формирање следећих зелених слободних и рекреативних површина:

1. Јавно зеленило :

Улични дрвореди

2. Пратеће зеленило:

У зонама становања

У зонама делатности

1.5.8.1. Јавно зеленило

Улични дрвореди

Уз постојеће улице, где год просторне и техничке могућности дозвољавају, предвидети уличне дрвореде. Између регулационе линије и ивичњака, формирати линеарне траке партерног травњака са дрворедним

садницама високих лишћара. У колико се при изради техничке документације покаже да због стања подземних инсталација није могуће заснивање дрвореда садњом на класичан начин, дрвореди у наведеним улицама морају се основати садњом дрворедних садница у одговарајуће жардињере, применом на посебан начин однегованих такозваних контејнерских садница.

Дрвореде предвидети на свим паркинг просторима (два паркинг места/једно стабло).

1.5.8.2. Пратеће зеленило

Предбаште

Избор врста дрвећа, шибља и цвећа не условљава се, али је препорука да се за озелењавање користе врсте са изразито декоративним својствима и сукцесивним периодима цветања. Препорука је такође да четинарске или зимзелене врсте буду заступљене са око 30% у односу на лишћаре, како би се ублажио монотони ефекат у периоду мировања вегетације.

У зонама становања и зонама делатности

За дате просторе не одређују се посебна правила уређења осим да око 30% парцеле треба да буде уређена зелена површина, бар на оним парцелама где има просторних могућности. На слободним дворишним површинама (без подземног дела објекта) препоручују се саднице високих лишћара са декоративним карактеристикама цветова (пауловнија, софора, дивљи кестен и др.)

1.5.9. 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, конструкцијском 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.

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% (зоне реконструкције и обнове).

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.

1.5.10. Амбијенталне целине од културно - историјско или урбанистичког значаја

На подручју обухваћеном границама Плана детаљне регулације не налазе се проглашена, евидентирана, нити културна добра у режиму претходне заштите.

Ако се приликом извођења земљаних радова наиђе на непокретне археолошке објекте, инвеститор је дужан да приврнемо обустави радове и обезбеди финансијска средства за археолошка истраживања (чл.109 и 110 Закона о културним добрима). Такође, инвеститор је у обавези да обезбеди финансијска средства за конзервацију непокретних и покретних археолошких објеката на које се у току радова наиђе.

1.5.11. 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 ("Службни гласник РС", бр. 21/92).

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

Планом се предвиђа унапређење површина зеленила 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 5,5 м; за једносмерна 3,5 м., са потребним радијусом мин.7,0 м .

1.5.11.1. Услови заштите од елементарних и других већих непогода

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

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

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

1.5.11.2. 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.

1.5.11.3. Услови и мере за заштиту и унапређење животне средине

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

Уклонити све објекте лошег бонитета;

Планирати посебне урбанистичке дендролошке и грађевинско-техничке мере за заштиту стамбених објеката од буке у улицама;

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.

1.5.12. Биланси површина

Табела 1.

Целина (подцелина)	Намена површина	Површина (ha)	Учешће (%)
	Површина плана	5,25	100%
A1	Породично становање са пословањем спратности од П+Пк до П+2+Пк	1,46	28%
A2	Породично становање са пословањем спратности од П+Пк до П+2+Пк	1,01	19%
A3	Породично становање са пословањем спратности од П+Пк до П+2+Пк	1,37	26%
B1	Вишепородично становање спратности до П+12	0,29	6%
	Саобраћајне површине	1,12	21%

Табела 2.

УКУПНА БРУТО РАЗВИЈЕНА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА (m ²)		
		укупно
Стамбена површина	38 420 m ²	40 790 m ²
Пословна површина - у ст. објектима	2 370 m ²	

Табела 3.

Изведени урбанистички параметри за целокупно подручје плана	
брuto густина становања	200 ст/ha
нето густина становања	254 ст/ha
степен или индекс изграђености - брутo	0,77
степен или индекс изграђености - нето	0,98
степен или индекс искоришћености - брутo	18%
степен или индекс искоришћености - нето	22%
број становника	1050
БРОЈ СТАНОВА	404

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 поменутих 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. ПОДЦЕЛИНА А1

Правила изградње објеката на парцелама за породично становање са могућим делатностима

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:

2.2.1.1. Објекат поставити на датој граници грађења (грађевинска линија) приказаној у графичким приказима елабората "Намена површина" и "План саобраћајница, нивелације и регулације";

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.0,42;
- 2.2.1.4. Степен или индекс искоришћености на парцели мах. 15%;
- 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 или 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. 80% становање и мах. 20% пословање. 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 .
- 2.2.1.9. У оквиру ове намене могуће је у делу блока 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 А1

Степен или индекс искоришћености (мах.)	15%
Степен или индекс изграђености не већи од	0.42
Спратност објеката	од П+Пк, до мах. П+2+Пк
Висина објеката (мах.)	15,0 м
Степен заузетости пословног простора у објектима породичног становања (мах.)	30%

2.2.2. ПОДЦЕЛИНА А2

Правила изградње објеката на парцелама за породично становање са могућим делатностима

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 приказима 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. 0,54;

2.2.2.4. Степен или индекс искоришћености на парцели мах. 19%;

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 или 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% становање и мах. 30% пословање. 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 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) .

2.2.2.10. За било какве радове на објекту у ул. Браће Игњатовић бр. 30 неопходни су услови Завода за заштиту споменика културе Ниш, како је дато у Решењу, које је саставни део овог елабората.

Табеларни показатељи капацитета изградње породичног становања А2

Степен или индекс искоришћености (мах.)	19%
Степен или индекс изграђености не већи од	0,54
Спратност објеката	од П+Пк, до мах. П+2+Пк

Висина објеката (мах.)	15,0 м
Степен или индекс заузетости пословног простора у објектима породичног становања	више од 30%

2.2.3. ПОДЦЕЛИНА А3

Правила изградње објеката на парцелама за породично становање са могућим делатностима

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:

2.2.3.1. Објекат поставити на датој граници грађења (грађевинска линија) приказаној у графичким прилозима елабората "Намена површина" и "План саобраћајница, нивелације и регулације";

2.2.3.2. Спратност објекта од П+Пк до максимално П+2+Пк ,апсолутна висина изграђености: до 15,0 м;

2.2.3.3. Степен или индекс изграђености на парцели мах.0,8;

2.2.3.4. Степен или индекс искоришћености на парцели мах. 28%;

2.2.3.5. Стационирање возила према нормативу за сваки стан мин. 1 паркинг место, решити у оквиру припадајуће парцеле (у саставу објекта; као посебан објекат на парцели или на отвореном простору у оквиру парцеле);

2.2.3.6. 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. 50% становање и мах. 50% пословање. 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.);

2.2.3.7. Објекте радити од трајних и квалитетних материјала;

2.2.3.8. Све нове објекте пројектовати тако да буду усклађени са постојећим амбијентом и архитектуром поднебља у коме настају .

2.2.3.9. У оквиру ове намене могуће је у делу блока 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) .

2.2.3.10. За било какве радове на објекту у ул. Браће Игњатовић бр. 30 неопходни су услови Завода за заштиту споменика културе Ниш, како је дато у Решењу, које је саставни део овог елабората.

2.2.3.11. Приликом издавања извода из Плана, а ради добијања одобрења за реконструкцију, доградњу или надградњу објеката у ул. Мокрањчева 2-4, 6-8, и 18-20, ул. Радничка 7-9 и 11-13, ул. Словенска 8-10 и ул. Браће Игњатовић 4-6 и 8-10 треба се придржавати препорука Завода за заштиту споменика културе Ниш из Решења које је саставни део овог елабората.

Табеларни показатељи капацитета изградње породичног становања А3

Степен или индекс искоришћености (мах.)	28%
Степен или индекс изграђености не већи од	0,8
Спратност објеката	од П+Пк, до мах. П+2+Пк
Висина објеката (мах.)	15,0 м
Степен заузетости пословног простора у објектима породичног становања	више од 50%

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

2.2.4. ЦЕЛИНА Б1

У целини Б1 постоје два објекта вишепородичног становања спратности П+12, новијег датума, доброг бонитета, који се задржавају.

Табеларни показатељи капацитета изградње вишепородичног становања Б1

Степен или индекс искоришћености (мах.)	27%
Степен или индекс изграђености не већи од	3,23
Спратност објеката (постојећа)	П+12

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.
- 2.2.5.2. Минимално растојање грађевинске од регулационе линије приказано је у одговарајућим графичким приказима: "Намена површина" и

"План саобраћајнице, нивелације и регулације" и у већем степену задржава постојеће стање.

2.2.6. Општи услови вертикалне урбанистичке регулације:

- 2.2.6.1. Спратност објеката у целини А 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 представља 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 топовода 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. 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 течећих 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.

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

2.3.2.5. Канализациона мрежа

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

У случају прикључивања групе објеката (комплекси: пословно-стамбени, пословни) изградити секундарну канализациону мрежу која ће се прикључити преко ревизионог силаза, а у случају појединачних прикључака исти ће се извести директним укључењем у цевовод јавне канализационе мреже (на 2/3 од коте дна цевовода).

Прикључивање објеката извршиће ЈКП за водовод и канализацију "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 :	Катастарска подлога са границом захвата.....	1:1 000
лист 2 :	Постојеће стање - анализа спратности и намене.....	1:1 000

3.2. Графички приказ планираног стања:

лист 3 :	Извод из ГП-а Ниша 1995-2010 г.	1:10 000
лист 4 :	Намена површина.....	1:1 000
лист 5 :	Режим коришћења грађевинског земљишта.....	1:1 000
лист 6 :	Саобраћајнице са регулацијом, нивелацијом и аналитичко - геодетским елементима.....	1:1 000
лист 7 :	Инфраструктурне мреже - водоводна и канализациона.....	1:1 000
лист 8:	Инфраструктурне мреже-електроенергетска, телефонска и топлификациона.....	1:1 000
лист 9 :	Озелењавање.....	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.

4.1. Графички прикази документационог дела:

лист Д1 :	Диспозиција подручја.....	1:2 500
лист Д2 :	Аерофотограмetriја.....	1:1 000

III

ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

План детаљне регулације стамбеног насеља "Горица-север" 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 Секретаријату за урбанизам и комуналне делатности, 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 стамбеног насеља "Горица-север" 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, _____г.

СКУПШТИНА ГРАДА НИША

ПРЕДСЕДНИК,

Владимир Домазет

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАМБЕНОГ НАСЕЉА "ГОРИЦА - СЕВЕР" У НИШУ

Израда плана је започета доношењем Одлуке о изради Плана детаљне регулације стамбеног насеља "Горица-север" у Нишу ("Службени лист града Ниша", број 32/04), дана 16.06.2004. године.

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 5,25 ха.

Планом детаљне регулације се разрађује подручје, у границама: са северозапада - северозападном регулацијом улице Старца Вујадина, са североистока - југозападном регулационом линијом улице Мокрањчеве (Д. Димитријевића), са југа - северном регулацијом улице Браће Игњатовић, и са запада - источном регулацијом улице Кованлукче.

Укупно подручје обухваћеног Планом дефинише се као подручје становања. Основне принципе планске интервенције представља реконструкција и обнова постојећег грађевинског фонда уз повећање за око 90 станова и око 2000м² пословног простора, повећање степена или индекса искоришћености 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 - 16.06.2004. године (Извршни одбор Града Ниша); Стручна контрола (утврђивање нацрта) - 19.10.2004. године (Комисија за планове Града Ниша); Оглашавање јавног увида у Народним новинама - 09.11.2004.године; Јавни увид - од 10.11.2004.године до 29.11.2004.године и у току јавног увида није било примедби на план; Сумирање јавне расправе и утврђивање предлога Плана - 07.12.2004.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