



ГРАД НИШ – СКУПШТИНА ГРАДА НИША



ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
за блок омеђен улицама Триглавска, Ђорђа Крстића,
Авалска и Душана Поповића у обухвату ПГР подручја
ГО Палилула – друга фаза

- РАНИ ЈАВНИ УВИД -

Ниш, 2017. година



**ГРАД НИШ
СКУПШТИНА ГРАДА НИША**

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
за блок омеђен улицама Триглавска, Ђорђа Крстића,
Авалска и Душана Поповића у обухвату ПГР подручја
ГО Палилула – друга фаза**

- РАНИ ЈАВНИ УВИД -

**НАРУЧИЛАЦ ПЛАНА
ГРАД НИШ**

**НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА
ГРАДСКА УПРАВА
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ ГРАДА НИША**

ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

Руководилац израде плана,

Директор,

**Валери Стоилков, дипл.инж.грађ.
лиценца број 201 1348 12**

Мр Мирољуб Станковић, дипл.инж.арх.

Ниш, 2017. година

НА ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА БЛОК ОМЕЂЕН УЛИЦАМА ТРИГЛАВСКА, ЂОРЂА КРСТИЋА, АВАЛСКА И ДУШАНА ПОПОВИЋА У ОБУХВАТУ ПГР ПОДРУЧЈА ГО ПАЛИЛУЛА – ДРУГА ФАЗА, УЧЕСТВОВАЛИ СУ:

НАРУЧИЛАЦ:	ГРАД НИШ
НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ:	ГРАДСКА УПРАВА - СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ ГРАДА НИША
ОБРАЂИВАЧ:	ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ
СТРУЧНИ ТИМ	
РУКОВОДИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:	Валери Стоилков, дипл.инж.грађ. лиценца бр. 201134812
Саобраћај:	Владимир Богдановић, дипл.инж.грађ. лиц. Бр. 202108908
Енергетска, телекомуникациона и водопривредна инфраструктура:	Ивица Димитријевић, дипл.инж.грађ. лиц. бр. 203127911 Милан Милосављевић, дипл.инж.грађ. лиц. бр. 203120410 Весна Стојановић, дипл.инж.грађ. лиценца бр. 203086305 Марко Марсенић, дипл.инж.грађ.
Заштита непокретних културних добара:	Александар Ристић, дипл.инж.арх. лиценца бр. 200136713
Заштита природе и животне средине:	Мара Рашковић, дипл.инж.пејз.арх. лиценца бр. 201092406
Геодезија и аналитика:	Зорица Голубовић, инж.геод. Драгомир Ивановић, геоетар Ивана Вучковић, геоетар Сања Николић, геоетар Александар Стојадиновић, геоетар
Техничка подршка:	Зоран Павловић Марко Томовић Синиша Станковић
Консултант:	Бранимир Тирић, дипл.инж.арх. лиценца бр. 200080104

Д и р е к т о р,

Мр Миролjub Станковић. дипл.инж.арх.

С а д р ж а ј

ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ.....	1
A. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО	
1. ОСНОВЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА	
1.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА	2
1.1.1. Правни основ	2
1.1.2. Плански основ	2
1.2. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА.....	2
1.3. ОБАВЕЗЕ, УСЛОВИ И СМЕРНИЦЕ ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА	5
1.3.1. Извод из ГУП-а Ниша 2010-2025	5
1.3.2. Извод из ППР градске општине Палилула 2.фаза	6
2. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА	
2.1. АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА	8
2.1.1. Грађевинско подручје са наменом површина.....	8
2.1.2. Објекти и површине јавне намене	8
2.1.3. Коридори и регулација саобраћајница	8
2.1.4. Мреже и капацитети јавне комуналне инфраструктуре	8
3. ОСНОВНА КОНЦЕПТУАЛНА РАЗВОЈНА ПЛАНСКА РЕШЕЊА	
3.1. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА	8
3.2. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА	9
3.2.1. Оријентационо предвиђено грађевинско подручје	9
3.2.2. Површине јавне намене	10
3.2.3. Остале намене.....	10
3.3. ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТРА.....	10
3.3.1. Становање	10
3.3.1.1. Становање умерених густина у градском подручју.....	10
3.4. ОРИЈЕНТАЦИОНО ПЛАНИРАНИ КАПАЦИТЕТИ МРЕЖА ИНФРАСТРУКТУРЕ	11
3.5. ПРОЦЕНА ПЛАНИРАНЕ БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ.....	11
4. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА	
Б. ГРАФИЧКИ ДЕО	
Карта 1: Граница плана са планираном претежном наменом површина.....	P = 1 : 1 000
В. ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО	
Одлука о изради	

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ **за блок омеђен улицама Триглавска,** **Ђорђа Крстића, Авалска и Душана Поповића** **у обухвату ПГР подручја ГО Палилула – друга фаза**

ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

Изради Плана детаљне регулације за блок омеђен улицама Триглавска, Ђорђа Крстића, Авалска и Душана Поповића у обухвату ПГР подручја ГО Палилула – друга фаза (у даљем тексту: План), приступа се на основу Иницијативе Главног урбанисте Града Ниша број 577-6/2016 од 22.11.2016.године и Одлуке о изради Плана детаљне регулације за блок омеђен улицама Триглавска, Ђорђа Крстића, Авалска и Душана Поповића у обухвату ПГР подручја ГО Палилула – друга фаза - ("Сл.лист града Ниша", бр.155/16).

План се израђује за део грађевинског подручја у обухвату Генералног урбанистичког плана Ниша 2010-2025 ("Сл.лист града Ниша", бр.43/11 и 136/16), односно у делу обухвата Плана детаљне регулације подручја Градске општине Палилула - друга фаза ("Сл.лист града Ниша", бр. 73/13).

Циљ израде Плана је израда планских решења у складу са потребама и дефинисање актуелне проблематике уређења и изградње простора.

Решења у погледу концепције, претежних намена, уређења, коришћења и заштите простора, дефинисања површина јавне и остале намене; траса и капацитета за саобраћајну, енергетску и комуналну инфраструктуру, базирају се на решењима датим Генералним урбанистичким планом Ниша 2010-2025("Сл.лист града Ниша", бр.43/11 и 136/16), на основу којих ће се, што рационалније, плански уредити предметни обухват.

Рани јавни увид, као прва фаза у изради планског документа, ради се на основу члана 45а. Закона о планирању и изградњи и садржи: *Текстуални део* и *Графички део*, са општим циљевима и сврхом израде Плана, могућим решењима за развој и урбану обнову, као и ефектима планирања.

Предмет равног јавног увида јесу основна концептуална планска развојна решења, која се не односе на услове, могућности и ограничења грађења на појединачним катастарским или грађевинским парцелама.

За потребе израде Плана, извршена је анализа критеријума за одређивање могућих карактеристика значајних утицаја Плана на животну средину, на основу које је Управа за планирање и изградњу, уз претходно мишљење Управе за привреду, одрживи развој и заштиту животне средине бр.501-127/2016-05, донела Одлуку о неприступању изради стратешке процене утицаја Плана детаљне регулације за блок омеђен улицама Триглавска, Ђорђа Крстића, Авалска и Душана Поповића у обухвату ПГР подручја ГО Палилула – друга фаза ("Сл.лист града Ниша", бр.155/16), која је саставни део Одлуке о изради Плана детаљне регулације за блок омеђен улицама Триглавска, Ђорђа Крстића, Авалска и Душана Поповића у обухвату ПГР подручја ГО Палилула – друга фаза - ("Сл.лист града Ниша", бр.155 /16).

Планирана решења у материјалу за рани јавни увид, у зависности од конкретних просторних одређења и условљавања, за сваку предложену промену, ће бити прецизирана коначним решењима у фази израде нацрта Плана.

А. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. ОСНОВЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

1.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

1.1.1.Правни основ

Правни основ за израду Плана представља:

- Закон о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12-одлука УС, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14 и 145/14), у даљем тексту: Закон,
- Статут Града Ниша ("Сл.лист Града Ниша", бр.88/08 и 143/16),
- Одлука о изради Плана детаљне регулације за блок омеђен улицама Триглавска, Ђорђа Крстића, Авалска и Душана Поповића у обухвату ПГР подручја ГО Палилула – друга фаза ("Сл.лист града Ниша", бр.155 /16)., у даљем тексту: Одлука о изради,
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл.гласник РС", бр.31/10, 69/10, 16/11 и 64/15).

1.1.2.Плански основ

Плански основ за израду Плана садржан је у Генералном урбанистичком плану Ниша 2010-2025 ("Сл.лист града Ниша", бр.43/11 и 136/16), у даљем тексту: ГУП Ниша 2010-2025 и у Плану генералне регулације подручја Градске општине Палилула - друга фаза ("Сл.лист града Ниша", бр. 73/13) којим је ово подручје предвиђено за даљу разраду планом детаљне регулације.

1.2. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

План се ради на простору који је дефинисан за даљу разраду у Плану генералне регулације подручја Градске општине Палилула - друга фаза ("Сл.лист града Ниша", бр. 73/13), укупне прелиминарне површине од око 4,08ha.

Прелиминарне границе обухвата Плана су: са југа - северна регулациона линија улице Ђорђа Крстића; са истока – западна регулациона линија улице Триглавске; са запада – источна

регулациона линија улице Авалске и са севера – јужна регулациона линија улице Душана Поповића.

Коначне границе Плана биће дефинисане приликом утврђивања Нацрта Плана.

План се ради на ажурним катастарским и ортофото подлогама.

1.3. ОБАВЕЗЕ, УСЛОВИ И СМЕРНИЦЕ ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА

1.3.1. ИЗВОД ИЗ ГУП-а НИША 2010-2025

ГУП-ом Ниша 2010-2025, као планским документом вишег реда, сагледни су потенцијали града, правци развоја јавних служби, саобраћаја, инфраструктуре, пословних зона, становања и туризма, уз дефинисање мера заштите простора и животне средине и утврђивање концепције развоја, уређења простора и грађења на планском подручју, као и критеријума, смерница, урбанистичких норматива и решења за изградњу, реконструкцију и заштиту простора за плански хоризонт до 2025. године.

Концепција развоја у области саобраћаја условљена је саобраћајно - стратешким положајем Града Ниша, јер Ниш представља чвориште највишег ранга у Србији. Укрштање више врста саобраћаја врши се на овом подручју: коридор аутопута, железничке пруге, аеродром и планиране пруге за велике брзине Е-85 и Е-70, железничко чвориште, робно-претоварни центар, оптички каблови, транзитне централе, ТВ и ЦТ предајници, далеководи 400кВ.

Основу градске саобраћајне мреже на подручју ГУП-а чине магистрални саобраћајни токови на правцу исток-запад, који треба да буду појачани изградњом јужног булевара, северног градског саобраћајног коридора, допунских магистралних саобраћајница дуж северне и јужне рубне зоне града и попречних магистралних саобраћајница, са одговарајућим међусобним везама и прикључцима на трасе аутопута.

Основном концепцијом путне и уличне мреже предвиђено је формирање саобраћајног прстена око ужег градског језгра, ради растерећења центра града од теретног и транзитног саобраћаја. Траса прстена иде следећим саобраћајницама: са југа новопланирана траса Јужног булевара (од трга Мије Станимировића, трасом постојеће пруге до насеља Делијски Вис), са истока траса булевара Медијана до везе са улицом Сомборска, са севера улица Сомборска (од Булевара Медијана до Булевара Никола Тесла) и са западне стране део Булевара 12. Фебруар и новопланирана веза са тргом Мије Станимировића.

Саобраћајни прстен може се реализовати фазно у зависности од економских могућности.

У области формирања и уређења *зелених и слободних површина* концепт развоја подразумева стварање зона уређених, неизграђених површина за боравак у природи и рекреацију становништва.

Основни циљеви и концепција развоја у области *комуналних делатности* су: дефинисање просторних, саобраћајних и инфраструктурних услова за дугорочни развој комуналних функција 1) обезбеђењем потребног броја трафостаница свих напонских нивоа; 2) предвиђањем простора за развој гасоводне мреже и објеката; 3) рационализацијом потрошње висококвалитетне воде за пиће изградњом јавне водоводне мреже са реалних потреба за водом високог квалитета; 4) реализацијом канализационе мреже са изградњом сепаратног система, уз обавезну изградњу независног система за евакуацију атмосферских вода које ће се испуштати у одговарајући подслив; 5) комплетирањем мреже пијаца (пијачних пунктова).

Постављање нових инфраструктурних мрежа, у оквиру нових траса, треба да буде координирано и у складу са условима огређеним ГУП-ом Ниша.

Постављање нових инфраструктурних мрежа у оквиру постојећих саобраћајних профила треба да буде координирано са постојећом изграђеном мрежом зависно од конкретних услова.

Реконструкција инфраструктурних мрежа треба да буде координирана, тако да се новим решењима обезбеди бољи и функционалнији распоред мреже.

Основни циљеви и задаци у области **становања** подразумевају одржавање и унапређивање квалитета становања, побољшање постојећег стамбеног фонда, обезбеђење већег броја локација за становање прилагођених потребама становника, за различиту врсту изградње (тржишни услови), повећање стамбене површине по становнику, модернизацију инфраструктуре и комуналне опремљености, уз афирмацију центара приградских насеља, као тежишта планског подручја.

1.3.2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ ПАЛИЛУЛА - ДРУГА ФАЗА

ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА ПО ЗОНАМА И ЦЕЛИНАМА И БИЛАНСИ ПОВРШИНА

Претежна намена земљишта дата је по зонама и заснива се на намени површина ГУП-а Ниша, а усклађена је са постојећим катастарским стањем, уз поштовање стања изграђености простора.

Планиране површине јавне намене јесу простори одређени планским документом за уређење или изградњу објеката јавне намене или јавних површина за које је предвиђено утврђивање јавног интереса, у складу са посебним законом (улице, тргови, паркови и др.). Мрежу објеката јавне намене и јавних површина у Плану генералне регулације чине: објекти управе и државних органа, објекти васпитања и образовања, културе, спорта, здравства, комунални објекти, саобраћајне површине, јавне зелене површине, јавне водене површине и друге површине одређене Планом као такве.

Становање умерених густина у градском подручју је најзаступљенији вид становања на подручју Плана. Овај вид становања чине изграђени објекти у насељима Горица, Црвена звезда, Трошарина - јужно од пруге Ниш-Димитровград и Габровачки пут. Планира се попуна постојећих блокова овог типа становања и делимично проширење зона за стамбену изградњу, уз поштовање принципа рационалног коришћења земљишта.

РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ УЛИЦА И ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ

У великој мери План преузима регулационе елементе улица, површина јавне намене и грађевинске линије постојеће изграђености. Задржани су регулациони елементи улица, површина јавне намене и грађевинске линије из важећих урбанистичких планова, колико год су постојећа изграђеност и инфраструктурно опремање простора, које се одвијало у периоду после доношења наведених планова, омогућили.

Грађевинске линије са елементима за обележавање на геодетској подлози за зоне за које није предвиђена израда плана детаљне регулације дате су на графичком приказу ПЗ: „Урбанистичка регулација са грађевинским линијама“. Уколико грађевинска линија није одређена на овом прилогу, иста се одређује у односу на положај више од 50% већ изграђених објеката (не односи се на помоћне објекте).

НИВЕЛАЦИОНЕ КОТЕ РАСКРСНИЦА УЛИЦА И ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Нивелационе коте терена раскрсница улица и површина јавне намене у директној су

корелацији са котама терена и постојећим нивелетама изведених саобраћајница и осталим површинама јавне намене. На свим раскрсницама на којима не постоји податак о нивелацији сматра се да је кота нивелете једнака коти терена.

ТРАСЕ, КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ЗА САОБРАЋАЈНУ, ЕНЕРГЕТСКУ, КОМУНАЛНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ

Саобраћајна инфраструктура:

Трасе, коридори и регулација саобраћајница су обавезујуће из Генералног урбанистичког плана Ниша. Планиране саобраћајнице, у важећим урбанистичким плановима, су уграђене у овај план. Преиспитане су све саобраћајнице, односно деонице спорне за спровођење имовинске припреме.

Друмске саобраћајнице:

Примарна улична мрежа

Подручје Плана генералне регулације пресецају:

- градске магистрале,
- градске саобраћајнице,
- сабирне улице,
- приступне улице.

Овим планом је обухваћена **градска магистрала** - "јужна обилазница", северно од Новог гробља, која се простире између Булеvara Петра Аранђеловића и Булеvara Св. Цара Константина, а преко њега остварује везу са Булеваром Медијана чиме се формира први саобраћајни прстен.

Градске саобраћајнице чине улице Габровачки пут и Мокрањчева.

Остале саобраћајнице на делу разраде Плана припадају секундарној уличној мрежи.

Секундарна улична мрежа

Мрежа **сабирних улица** је хијерархијски повезана на тангентне саобраћајнице вишег реда.

Приступне улице су најнижег ранга на подручју Плана генералне регулације и омогућавају приступ грађевинским парцелама унутар блока.

Приступ породичним стамбеним објектима, у насељима Горица, Црвена Звезда, Делијски Вис, Габровачки Пут, Трошарина и Суви До планиран је мрежом приступних улица.

Извршено је преиспитивање садржаја и регулационих линија свих приступних улица. Препознате регулационе линије формираних грађевинских парцела приступних улица, су потврђене. У том случају, регулациона ширина морала је да испуни минималне услове за једносмерни и двосмерни саобраћај.

Предложени просторни модел уличне мреже и капацитет предвиђених саобраћајница треба да испуне саобраћајни склад између реалних захтева и присутних ограничења. Улични профили у делу изграђеног подручја Плана су ограничени објектима и нема могућности за значајно проширење сходно актуелном и перспективно очекиваном већем обиму саобраћаја. Ово је, истовремено, ограничавајући фактор и за уличне профиле ван изграђеног подручја Плана, а који се налазе на наставку поменутих саобраћајница.

Конфигурација терена, такође, је чинилац који у појединим случајевима искључује оптимална саобраћајна решења, а у неким случајевима су решења сложена и изискују значајне инвестиције. Сви укрштаји саобраћајница су планирани на адекватном растојању у односу на суседне укрштаје и имају геометрију у складу са важећим прописима, стандардима и нормативима.

ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА, ПРАВИЛА И УСЛОВЕ УСМЕРАВАЈУЋЕГ КАРАКТЕРА И ОСТАЛЕ УСЛОВЕ УРЕЂЕЊА ЗА ДАЉУ ПЛАНСКУ РАЗРАДУ

За израду планова детаљне регулације неопходно је прибављање услова надлежних организација и јавних предузећа у чијој је надлежности њихово издавање. Даљом планском разрадом треба валоризовати основне вредности подручја. Детаљним сагледавањем доминантних градских праваца и карактеристичних локација, могуће је флексибилније сагледавање појединих намена и услова прописаних овим Планом.

Извршити валоризацију свих изграђених објеката и предвидети санацију свих оних објеката који не задовољавају стандарде у домену заштите животне средине или се у естетском или функционалном погледу не уклапају у непосредно окружење.

Комуналну инфраструктуру планирати уз сарадњу са јавним комуналним предузећима, тако да се обезбеди рационалност у пројектовању и изградњи и ефикасност у коришћењу и функционисању.

2. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА

2.1. АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

2.1.1. Обухват грађевинског подручја

Земљиште обухваћено планом је одређено као грађевинско земљиште према ГУП-у Ниша. Грађевинско подручје чини изграђено земљиште, предвиђено за развој насеља, тј. за заштиту, уређење или изградњу објеката у планском периоду.

2.1.2. Оцена постојећег стања

2.1.2.1. Грађевинско подручје са наменом површина

На подручју обухвата Плана склопу урбанистичког блока су изграђени стамбени објекти спратности од П до П+2+Пк различитог квалитета и времена градње.

2.1.2.2. Објекти и површине јавне намене

Површине јавне намене у обухвату плана су саобраћајнице и пешачко – колски прилази.

2.1.2.3. Трасе и регулација саобраћајница

Границу плана са југа тангира улица Ђорђа Крстића, са истока улица Триглавска, улица Авалска и са севера улица Душана Поповића.

Саобраћајнице у захвату плана припадају секундарној путној мрежи, и оне опслужују стамбене објекте и пратеће садржаје, преко приступних улица и пешачко-колских прилаза.

2.1.2.4. Мреже и капацитети јавне комуналне инфраструктуре

У захвату Плана постоје објекти комуналне, енергетске и телекомуникационе инфраструктуре који делимично задовољавају потребе корисника у захвату Плана

3. ОСНОВНА КОНЦЕПТУАЛНА РАЗВОЈНА ПЛАНСКА РЕШЕЊА

3.1. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Планом се на обухваћеном простору одређују и разграничавају јавне површине, одређује намена и начин коришћења земљишта. На планском подручју установљени су

повољни услови за изградњу и уређење простора, а планска решења биће усмерена ка остварењу следећих циљева:

- Општи планирани циљеви:
- Израда планских решења у складу са потребама и дефинисање актуелне проблематике уређења и изградње простора;
- рационалност коришћења подручја Плана и уређење простора за планиране намене;
- дефинисање површина јавне намене;
- Обезбеђење просторно-функционалних и техничко-технолошких услова за функционисање система инфраструктуре;
- усклађивање постојећих површина и објеката инфраструктуре са новопланираним;
- Коришћење земљишта у зависности од савремених потреба, а у складу са еколошким одредницама и постојећим урбаним контекстом;
- Остваривање компактности и континуалности изграђеног ткива, кроз дефинисање, санацију и адаптацију сагледаних грађевинских блокова;
- Утврђивање услова просторног уређења, регулације (дефинисање појасева регулације саобраћајница и грађевинских линија) и грађења, са циљем спровођења Плана;
- Омогућавање даљег развоја у условима очувања и унапређења животне средине увођењем система за контролу и праћење квалитета ваздуха, воде и земљишта;
- Енергетска одрживост планираних капацитета.

У оквиру различитих области, даље се дефинишу конкретнији циљеви и то:

Област саобраћаја и комуналне инфраструктуре:

- Реконструкција постојеће и формирање нове саобраћајне мреже унутар предметних подручја поштовањем планираних намена и капацитета;
- Довођење техноексплоатационих карактеристика саобраћајница на задовољавајући ниво;
- Обезбеђење квалитетне и сигурне снабдевености потрошача електричном енергијом;
- Примена нових технолошких решења у области фиксне телефоније (код комутационих система, транспортне и приступне мреже);
- Повећање квалитета услуга у области мобилне телефоније;
- Изградња јавне водоводне мреже дуж свих сагледаних саобраћајница;
- Прикључење свих корисника на канализациону мрежу.

Област становања:

- Подизање степена урбанизације;
- Обнова (ревитализација, адаптација, реконструкција и санација) егзистирајућег стамбеног фонда;
- Подизање стандарда становања.

Област заштите, природе и животне средине:

- Заштита земљишта од непланске изградње и нерационалног коришћења;
- Заштита ваздуха правилним избором намена, озелењавањем и применом техничких система;
- Максимално очување животне средине кроз неговање постојећих и формирање нових зелених површина;
- Обезбеђење мера заштите од буке уз доминантне саобраћајнице.

3.2. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА

Решења у погледу концепције, претежне намене простора и коришћења земљишта базирају се на решењима из ГУП Ниша 2010-2025 и Плана генералне регулације подручја градске општине

Палилула – друга фаза ("Сл.лист Града Ниша, бр. 73/13"), на основу којих ће, у складу са дефинисаном претежном наменом простора, моћи на рационалнији начин плански уредити простор у границама Плана.

3.2.1. Оријентационо предвиђено грађевинско подручје

Оријентационо планирано грађевинско подручје у обухвату Плана је дефинисано као грађевинско подручје.

Концепција развоја заснива се на принципу реконструкције и проширења постојећих капацитета за допуну садржаја и изградњу нових простора, као и њиховог техничког и инфраструктурног опремања.

Грађевинско земљиште у грађевинском подручју користиће се за јавне и остале намене.

У обухвату Плана предвиђа се претежна намена становање умерених густина у градском подручју са компатибилним наменама као пратећим функцијама становању.

3.2.2. Површине јавне намене

Саобраћајне површине обухватају улице и колско-пешачке стазе. Сабирним и приступним саобраћајницама потребно је обезбедити приступ до сваке грађевинске парцеле. Планским мерама преиспитаће се све саобраћајнице, односно деонице спорне за безбедно одвијање моторног и пешачког саобраћаја.

3.2.3. Остале намене

СТАНОВАЊЕ

Зона становања дефинисана је у постојећим стамбеним блоковима и планира се за становање умерених густина у градском подручју са компатибилним наменама као пратећим функцијама становању.

Планира се попуна постојећих блокова, уз стамбену изградњу вишег стандарда становања и остваривање рационалне искоришћености грађевинског земљишта.

Зеленило на површинама остале намене

Зеленило које се појављује на површинама остале намене имаће секундарну (пратећу) улогу у односу на основну намену објекта. Препоручује се формирање повезаних зелених површина. Постављање зеленила границом парцеле имаће заштитну функцију, изолацију од околних саобраћајница.

3.3. ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

Предлог основних урбанистичких параметара дат је за претежне планиране намене површина.

3.3.1. Становање

3.3.1.1. Становање умерених густина у градском подручју

Основна намена: становање, пословање,

Допунска намена: комерцијалне услуге, занатске услуге, трговина, административне услуге, угоститељство, сервисне услуге, здравство, образовање, култура, социјалне установе, верски објекти, инфраструктурни објекти

Намена забрањена: производни објекти, складишта;

Индекс изграђености грађевинске парцеле/комплекса: до 1,6 за парцеле површине до 400 м², до 1,2 за парцеле површине преко 400 м²;

Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле/комплекса: до 50%;

Највећа дозвољена спратност: П+2+Пк;

Услови за образовање грађевинске парцеле: грађевинска парцела за породично становање мора да има површину од минимално: 300м² за слободностојећи објекат, 400м² (две по 200м²) за двојни објекат, 150м² за објекат у непрекинутом низу, 130м² за полуатријумски објекат и 200м² за објекат у прекинутом низу; најмања ширина грађевинске парцеле је 10,00м за слободностојећи објекат, 16,00м (две по 8,00м) за двојни објекат и 5,00м за објекат у непрекинутом низу

Паркирање и гаражирање: паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места - 1 паркинг место за сваки стан и 1 паркинг место на 70м² корисне површине пословног простора.

3.4. ОРИЈЕНТАЦИОНО ПЛАНИРАНИ КАПАЦИТЕТИ МРЕЖА ИНФРАСТРУКТУРЕ

За детаљну разраду планских решења потребно је да се у току поступка раног јавног увида прибаве услови надлежних предузећа и власника предметних инсталација који ће омогућити потребне податке за даљу израду Плана.

3.5. ПРОЦЕНА ПЛАНИРАНЕ БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ

Планирана бруто развијана грађевинска површина за максималну искоришћеност простора према планираним коефицијентима износи **6,53ha**.

Табела 2: Планирана бруто развијана грађевинска површина

Претежна намена површина	Површина (ha)	Максимални индекс изграђености	Бруто развијена грађевинска површина (ha)
<u>Становање</u> • Становање умерених густина у градском подручју	4,08	1,6	6,53
Обухват Плана	4,08		6,53

4. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Планским решењима биће утврђено коришћење, уређење и заштита простора у циљу остваривања континуитета развоја дела сагледане територије, уз поштовање постојећег стања изграђености, локалних интереса и компаративних предности и унапређења затеченог стања, а предложена планска решења биће у функцији спровођења смерница и циљева развоја утврђених плановима вишег реда и релевантним планским документима.

Предложена решења биће усмерена ка максималној искоришћености ресурса и капацитета, уз превазилажење ограничења у простору.

Ефекти планираних решења имају за циљ предузимање мера које ће дати одговор на актуелну проблематику везану за уређење, изградњу простора, унапређење инфраструктурне и комуналне опремљености постојећих и планираних локација, као и развој сагледаног подручја. Уређењем простора и дефинисањем његовог начина коришћења очекује се унапређење услова за живот становништва на предметном простору.

О Б Р А З Л О Ж Е Њ Е
ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
за блок омеђен улицама Триглавска, Ђорђа Крстића, Авалска
и Душана Поповића у обухвату ПГР подручја ГО Палилула – друга фаза

- РАНИ ЈАВНИ УВИД –

Израда Плана започета је доношењем Одлуке о изради Плана детаљне регулације за блок омеђен улицама Триглавска, Ђорђа Крстића, Авалска и Душана Поповића у обухвату ПГР подручја ГО Палилула – друга фаза ("Сл.лист града Ниша", бр.155 /16).

Носилац израде Плана детаљне регулације је Управа за планирање и изградњу Ниш.

Прелиминарни обухват Плана је 4,08 ha.

Подручје Плана налази се на подручју Градске општине Палилула.

Планом се разрађује подручје за које је Планом генералне регулације подручја Градске општине Палилула - друга фаза ("Сл.лист града Ниша", бр. 73/13) предвиђена даља разрада планом детаљне регулације.

Нацртом Плана ће бити прецизно дефинисан обухват Плана, детаљна намена земљишта са правилима уређења и грађења, површине за јавне намене, планиране трасе, коридори и капацитети за саобраћајну, енергетску, комуналну и другу инфраструктуру, у складу са одредбама Закона и Правилника.

Планом ће се утврдити услови за уређење простора и изградњу кроз издавање информације о локацији и локацијских услова за делове простора у обухвату Плана.

ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ

Д и р е к т о р,

С е к р е т а р,

Мр Миролуб Станковић, дипл.инж.арх.

Игор Игић, дипл.инж.грађ.