

**676.**

На основу члана 54. став 1 Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 47/03 и 34/06) и члана 34 тачка 5 Статута града Ниша ("Службени лист града Ниша", бр. 26/2002 и 92/2004),

Скупштина града Ниша, на седници од 20. јула 2006. године, донела је

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
КОМПЛЕКСА "ЧАИР - ЦЕНТАР"  
У НИШУ**

**I**

Планом детаљне регулације комплекса "ЧАИР - ЦЕНТАР" у Нишу (у даљем тексту: План детаљне регулације) ближе се прецизирају правила регулације и градње из Генералног плана Ниша 1995-2010. ("Службени лист града Ниша", бр. 13/95 и 2/02), ради утврђивања услова просторног уређења, регулације и грађења у границама обухвата Плана детаљне регулације.

План детаљне регулације се заснива на комплексним анализама стања и досадашњих трендова промена у простору, на наслеђеним обавезама из важеће урбанистичко - техничке документације и на процени потреба и могућности

уређења, коришћења и заштите простора за који се План детаљне регулације доноси. Израдом Плана детаљне регулације свеобухватно се третира подручје Плана детаљне регулације и урбанистички се разрађују површине за које је до сада постојала урбанистичка документација (Детаљни урбанистички план дела МЗ "Чаир" ("Сл.лист града Ниша", бр. 32/90).

Планом детаљне регулације се разрађује подручје од 14,70 ха КО Ниш - Бубањ и К.О. Ниш - Ћеле Кула у граници: са севера - постојећа јужна регулациона линија Улице Цара Душана, са истока - источна регулациона линија Улице Војводе Мишића и ул. Ратка Вукићевића, затим североисточна регулациона линија ул. сестре Баковић, са југа - јужна регулациона линија ул. Чаирске и са запада - источна регулациона линија ул. Хајдук Вељкове и источна регулациона линија ул. Мије Петровића.

## 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

##### 1.1.1. Извод из Генералног плана Ниша

План детаљне регулације треба да буде у складу са условима задатим Генералним планом Ниша и као такав треба да обезбеди, кроз урбану обнову, побољшање квалитета живота и рада на наведеном простору.

Генерални план Ниша 1995-2010. на простору подручја Плана детаљне регулације предвиђа градски центар са бруто густином насељености 250-450 ст/ха и 200-250 ст/ха за јужни део комплекса. Читав комплекс тангирају магистралне (са севера, запада и југа) и примарне (са истока) саобраћајнице.

##### 1.1.2. Извод из важеће планске документације

За предметно подручје постоји важећа планска документација - Детаљни урбанистички план дела М.З. "Чаир" ("Сл. лист града Ниша", бр. 32/90) и урбанистички пројекти:

- Урбанистички пројекат стамбено - пословног објекта ТЕХНОПРОМЕТ - НИШ" у улици Цара Душана бр. 98 (Мишљење Комисије за планове 06-1116 од 21.09.2004. године);

- Урбанистички пројекат за препарцелацију кат. парцела бр. 2538/78, 2538/89 и 2538/183 К.О. Ниш - Бубањ и изградњу стамбено - пословног објекта спратности С+П+4+Пк и По+П+2+Пк у ул. Ивана Гундулића и Томе Роксандића у Нишу (Мишљење Комисије за планове 06-528 од 09.08.2005. године).

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

Целокупно земљиште обухваћено Планом детаљне регулације је грађевинско земљиште у грађевинском реону града Ниша.

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

#### 1.3.1. Јавно грађевинско земљиште

На простору Плана детаљне регулације издвајају се као јавно грађевинско земљиште површине саобраћајница, основне школе "Ратко Вукићевић", објекат Националне службе за запошљавање - филијала Ниш и парковско зеленило на скверу испред улаза у парк "Чаир", и обухватају следеће катастарске парцеле, односно делове катастарских парцела:

**Улица Ратка Вукићевића** - цела катастарска парцела број 2538/144 и део катастарске парцеле број 2538/4;

**Улица Учитељ Милина са прилазима** - катастарске парцеле број 2538/147, 148, 137 и део катастарске парцеле број 2538/41,50 К.О. Ћеле Кула.

**Улица Томе Роксандића са прилазом** - катастарске парцеле број 2538/138 и део катастарске парцеле број 2538/91 (прилаз) К.О. Ћеле Кула.

**Улица Сестре Баковић са прилазом** - катастарске парцеле број 2538/141 К.О. Бубањ и 2538/142 К.О. Ћеле Кула и 2538/143 (прилаз).

**Улица Проте Матеје Ненадовића** - катастарска парцела број 2538/159.

**Улица Ивана Гундулића** - катастарска парцела број 2538/140 К.О. Ћеле Кула.

**Улица Добрице Милутиновића** - катастарска парцела број 2538/167 К.О. Ћеле Кула и део катастарских парцела број 4715/5, 4789/2, 4714/6 и 4772/3 К.О. Бубањ.

**Улица Филипа Вишњића** - катастарска парцела број 2538/146 К.О. Ћеле Кула.

**Улица Чаирска** - катастарске парцеле број 4749/1, 4025/1, 4717/6 К.О. Бубањ, и део катастарских парцела број 4719/2, 4794/5, 4704/11 и 4794/6 К.О. Бубањ.

**Улица Војводе Мишића** - катастарске парцеле број 2540/1и2, 2538/1 и 2538/153 К.О. Ћеле Кула.

**Улица Јосипа Панчића** - катастарска парцела број 2822 и део катастарске парцеле бр. 2800 и 2799 К.О. Ћеле Кула.

**Улица Првомајска са прилазом** - катастарска парцела број 2736 и део катастарске парцеле број 2714 К.О. Ћеле Кула.

**Улица IX бригаде** - катастарска парцела број 2543/21 К.О. Ћеле Кула.

**Основна школа "Ратко Вукићевић"** - катастарске парцеле број 2538/144, 2538/7 и 2538/171 К.О. Ћеле Кула.

**Република Србија - Национална служба за запошљавање - филијала Ниш** - катастарска парцела број 2538/10 К.О. Ћеле Кула.

**Парковско зеленило, тротоари и стазе на скверу раскрсница** - катастарска парцела број

2538/179,180,181,110 и део 2538/99 К.О. Ћеле Кула.

У случају неподударности овог списка са графичким прилогом "Режим коришћења грађевинског земљишта", важи графички прилог.

#### 1.3.2. Остало грађевинско земљиште

Остало грађевинско земљиште обухвата површине различитих густина становања и пословања, чији су нормативи и стандарди условљени Генералним планом Ниша

#### 1.4. КОНЦЕПЦИЈА ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА

Планом детаљне регулације се утврђују услови којима се планско подручје просторно и функционално дефинише. План детаљне регулације садржи услове уређења и услове грађења за физичку структуру, не садржи физичку структуру за реализацију, изузев елемената градске примарне инфраструктуре: саобраћајница и мрежа комуналних система и инсталација. Концепција решења Плана детаљне регулације одређена је на основу природних и стечених услова и дефинише детаљна правила изградње и коришћења земљишта. Услови уређења и грађења фиксирају само она решења којима се утврђују јавне површине и изградња јавних објеката од општег интереса.

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 и пратеће комунално и инфраструктурно опремање.

ОРГАНИЗАЦИЈА простора дефинисана је саобраћајном инфраструктуром и регулативом, тако да је формирана једна просторна целина, састављена од подцелина и блокова са глобално утврђеним основним наменама.

По **ФУНКЦИЈИ** утврђују се категорије:

I претежно стамбени блок (учешће пословних садржаја до 20%)

II стамбено - пословни блок (учешће пословних садржаја 20% - 50% изузетно 100%)

По **КАРАКТЕРУ ПОТРЕБНИХ ИНТЕРВЕНЦИЈА** утврђују се категорије:

а) минимална реконструкција - I степен реконструкције

б) умерена реконструкција - II степен реконструкције

в) доминантна реконструкција - III степен реконструкције

#### 1.5. ЗОНЕ ОДРЕЂЕНЕ ПЛАНОМ ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Подручје Плана детаљне регулације обухвата изграђене и неизграђене површине груписане у блокове (као основне просторне јединице) у оквиру јединствене урбанистичко - просторне целине, за које се утврђују правила регулације и дефинишу урбанистички параметри. Подручје урбанистичке целине чини просторну целину према природним и историјско - развојним

условима и планираним преовлађујућим наменама. Принцип поделе подручја Плана детаљне регулације остварен је идентификовањем блокова у оквиру целине. Блокови представљају минималне компактне целине, а дефинисани су саобраћајницама (графички приказ број 4: "Намена површина и подела на целине и блокове").

#### 1.6. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА ЈАВНЕ ОБЈЕКТЕ ОД ОПШТЕГ ИНТЕРЕСА

Планом детаљне регулације назначени су блокови са јавним објектима од општег интереса и то:

Целина "Б" - блок Б2 - основна школа "Ратко Вукићевић" и објекат са парцелом Националне службе за запошљавање - филијала Ниш;

Не мења се постојећа грађевинска парцела школе "Ратко Вукићевић". У складу са важећим планом изграђен је објекат школе. Услови за партерну доградњу одредиће се издавањем Извода из плана детаљне регулације. Услови за већу доградњу и надградњу одредиће се урбанистичким пројектом.

Објекат Националне службе запошљавања могуће је доградити у приземљу улазним степеништем са рампом за хендикепирана лица и надстрешницом.

#### 1.7. ОДРЕДБЕ О ПОСТРОЈЕЊИМА И ИНФРАСТРУКТУРНИМ ОБЈЕКТИМА

##### 1.7.1. Регулација мрежа саобраћајних површина

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

Подручје Плана детаљне регулације тангирају саобраћајнице примарне путне мреже.

Генералним планом Ниша Улица Цара Душана представља изводни правац према ванградској саобраћајној мрежи. Она у потпуности прати правац простирања града, те њена класификација као изводног правца, добија на значају. Улица Хајдук Вељкова са делом Улице Мије Петровића је попречни изводни правац.

Магистралне и примарне саобраћајнице, у оквиру комплекса, имају пре свега улогу повезивања комплекса са ширим простором града и то су улице Цара Душана, Војводе Мишића, Мије Петровића и Хајдук Вељкова. Ове саобраћајнице тангирају комплекс осим улице Хајдук Вељкове.

Остала улична мрежа у комплексу има локални значај и служи прикупљању изворног и развођењу циљног саобраћаја, као и одвијању саобраћаја у оквиру комплекса.

##### 1.7.1.2. Функционални ранг саобраћајница и њихови елементи регулације

Подручје Плана детаљне регулације тангирају и пресецају саобраћајнице примарне и локалне путне мреже.

Примарну саобраћајну мрежу чине: градске магистрале (улица Мије Петровића и део ул.

Хајдук Вељкове) и примарне саобраћајнице (улице Војводе Мишића и Филипа Вишњића).

Саобраћајнице су дефинисане профилима, аналитичко-геодетским и нивелационим елементима.

Улице Цара Душана и Војводе Мишића служе за повезивање комплекса са центрима и зонама активности. Ове улице такође представљају капацитетне потезе, који су намењени индивидуалном путничком саобраћају.

Остале улице у комплексу чине групу приступних - стамбених улица.

#### 1.7.1.3. Техничке карактеристике саобраћајница

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

Улице Хајдук Вељкова, Цара Душана и Војводе Мишића, тангирају комплекс "Чаир - Центар", али се сагледавају, ради интерактивног решавања предметног комплекса.

Све приступне - стамбене улице у комплексу су са ширином коловоза за двосмерни саобраћај. Ширине тротоара на читавој уличној мрежи задовољавају фреквенцију пешака и њихову безбедност.

Ширине саобраћајница су задовољавајуће и са аспекта заштите и спасавања људи и материјалних добара у случају елементарних непогода, техничко-технолошких несрећа и у случају рата.

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, вертикалном и светлосном сигнализацијом.

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

Јавни градски саобраћај путника планира се на примарним саобраћајницама у насељу.

Кретање бициклиста планирано је у оквиру тротоара или коловоза.

Кретање пешака се одвија на тротоару изузев на коловозу улице Добрице Милутиновића, где постојећа изграђеност не допушта изградњу тротоара.

#### 1.7.1.5. 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).

#### 1.7.1.6. 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 комплексу није дозвољено паркирање на коловозу и тротоарима тј. на јавном грађевинском земљишту.

Власници породичних стамбених објеката обезбеђују на грађевинској парцели једно паркинг/гаражно место на један стан.

Власници вишепородичних стамбених објеката обезбеђују на грађевинској парцели једно паркинг/гаражно место на један стан, односно једно паркинг место на 70 м<sup>2</sup> корисне стамбене површине, с тим да је најмање трећина укупног броја буде смештена у гаражама у габариту стамбеног објекта или ван њега, подземно или надземно, или у виду паркинга у приземљу објекта.

Власници пословних објеката и простора, такође на својој грађевинској парцели, обезбеђују адекватан број паркинг / гаражних места - једно место на 70 м<sup>2</sup> ефективног пословног простора (не рачунају се површине ветробрана улазних холова, гардероба, санитарија, ходника, остава, магацина и других помоћних пословних просторија).

Паркирање возила регулисаће се одговарајућом хоризонталном и вертикалном сигнализацијом.

Не дозвољава се пренамена гаража у неку другу намену.

#### 1.7.1.7. 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 и приказани на одговарајућем графичком прилогу.

#### 1.7.2. Мреже комуналних система и инсталација

Сви радови на мрежама и системима инфраструктуре изводе се према условима и сагласностима надлежних јавних комуналних предузећа.

##### 1.7.2.1. Електроенергетска мрежа

За снабдевање објеката електричном енергијом у комплексу разраде изграђене су трафостанице 10/0.4 кВ :

- "Душанова", подземна, снаге 1 x 400 кВА,

- "Девете бригаде 1" у објекту, снаге 2 x 630 кВА, са инсталисаним трафоом 1 x 630 кВА,

- "Хајдук Вељкова 2", подземна, снаге 1 x 630 кВА,

- "Томе Роксандића", у објекту, снаге 1 x 630 кВА,

- "Хајдук Вељкова 1", подземна, снаге 1 x 630 кВА.

У налеглим површинама су изграђене следеће трафостанице 10/0.4 кВ:

- "Рајићева", снаге 2 x 630 кВА, МБТС,

- "Учитељ Милина", снаге 2 x 400 кВА , у објекту ,
- "Војводе Мишића", снаге 2 x 400 кВА, подземна,
- "Учитељ Тасина 1", подземна, снаге 1 x 630 кВА,
- "Чаир", зидана, снаге 2 x 400 кВА .

Ове трафостанице су везана на дистрибутивну 10 кВ-ну мрежу трафостанице 35/10 кВ "Апеловац". Сва мрежа 10 кВ је кабловска.

Кроз комплекс разраде, тј улицама Сестре Баковић и Учитељ Милина, положена су 4 (четри) кабловска вода 35 кВ од трафостанице 35/10 кВ "Апеловац" до ТС 35/10 кВ "Центар 2".

За потребе снабдевања електричном енергијом нових објеката изградиће се 4 (четири) нових трафостаница 10/0.4 кВ, снаге 1 x 630 кВА или 2 x 630 кВА. Новопланиране трафостанице 10/0,4 кВ ће бити слободностојећи објекти смештени у целинама (блоковима) А2, Б2, Д3 и Ц. Локације трафостанице утврђиваће даљом разрадом плана кроз урбанистички пројекат за изградњу.

Ове трафостанице повезаће се на 10 кВ-ну дистрибутивну мрежу трафостанице 35/10 кВ "Апеловац", са попречном везом на ТС 110/10 кВ "Центар 2". На графичком прилогу су дате трасе по којима је могуће полагање кабловских водова 10 кВ, а овакав предлог омогућава да свако техничко решење буде реализовано без додатних утврђивања траса. Начин повезивања (техничко решење) трафостаница биће условљен редоследом градње и условима "Електродистрибуције" Ниш.

Уз трасу постојећих каблова 35 кВ у улицама Сестре Баковић и Учитељ Милина могуће је полагање каблова 110 кВ између трафостаница 110/35/10 кВ "Ниш 3" и ТС 110/10 кВ "Центар 2".

Трасе кабловских водова 10 кВ су у тротоарском делу саобраћајница.

Мрежа 0,4 кВ је кабловска. Тип и пресек кабла дефинисати главним пројектом. Мрежу 0,4 кВ пројектовати као "антенску" са прихватањем објеката преко кабловских прикључних кутија (КПК) "улаз-излаз" на овим објектима.

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

#### 1.7.2.2. Телефонска мрежа

У саобраћајницама у захвату плана изграђена је телефонска тт канализација, и то:

- у улици Цара Душана у јужном тротоару кабловска канализација са 6 (2 x 3) отвора,
- у улици Војводе Мишића у западном тротоару са 3 отвора,
- у улици Ратка Вукићевића и Филипа Вишњића у западном тротоару са 3 отвора,
- у улици Мије Петровића и Хајдук Вељкове у западном тротоару са 3 отвора,

- у улици Учитељ Милина у северном тротоару са 2 отвора.

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

Укупне потребе корисника у захвату плана износе око 2.000 телефонских прикључака. Обезбеђење нови телефонских прикључака извршиће се полагањем нових претплатничких каблова кроз постојећу кабловску тт канализацију из АТЦ "Центар" и развођењем до објеката .

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

#### 1.7.2.3. Топлификациона мрежа

Комплекс "Чаир - центар" припада конзумном подручју топлане "Криви Вир". Топловодна мрежа је изграђена на следећи начин:

- из правца топлане један крак топловода пречника ДН 200 мм иде улицом Војводе Мишића до раскрснице са улицом Хајдук Вељкова. Са овог топловода извршено је прикључивање објеката у блоку А3. Од ове тачке топовод пречника ДН 150 мм иде улицом Ратка Вукићевића до раскрснице са улицом Учитељ Милина, и са њега је извршено прикључивање објеката у источном делу блока Б2. Надаље се топовод рачва у три гране : прва грана пречника ДН 80 мм у улици Учитељ Милина, друга грана пречника ДН 125 мм у улици Томе Роксандића и трећа грана пречника ДН 100 мм у улици Сестре Баковић. Са гране топловода у улици Учитељ Милиној прикључени су објекти у западном делу блока Б2, са гране у улици Томе Роксандић прикључени су објекти у блоку Б1 и блоку Д3 и са гране у улици Сестре Баковић објекти у источно и јужном делу блока Ц.

Укупне потребе корисника у захвату разраде за топлотном енергијом износе око 26 MW. Обезбеђење ове количине топлотне енергије извршиће се са постојећих топловода (по потреби реконструкција), нових топловода у улици Цара Душана, Хајдук Вељкове и Филипа Вишњића и изградњом прикључних топловода одговарајућих пречника.

#### 1.7.2.4. Водоводна мрежа

Подручје разраде припада првој зони водоснабдевања. Водоводна мрежа је изграђена у свим постојећим саобраћајницама, осим у деловима улица Учитељ Милина и Војводе Мишића, али је у великом броју неодговарајућег профила, тако да је неопходна реконструкција.

Укупна потреба за водом (снабдевање становника и заштита од пожара) износи по блоковима:

Блок	А1	А2	А3	Б1	Б2	Ц	Д1	Д2	Д3
Број становн.	565	750	575	545	945	660	225	165	490

$Q_{\text{max.}}$ l/s	14,96	12,71	12,08	11,97	13,41	12,38	10,81	10,6	11,77
--------------------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	------	-------

Потребе за водом рачунате су са специфичном нормом потрошње од 200 л/ст/дан са циљем рационализације потрошње. Ова норма није обавезујућа за пројектовање, али се препоручује као минимална.

Реконструкција водоводне мреже планира се у следећим улицама:

Војводе Мишића, Ратка Вукићевића, Филипа Вишњића, Сестре Баковић, Чаирска, Учитељ Милина, Томе Роксандића и Ивана Гундулића.

Нова мрежа планира се у свим новопланираним саобраћајницама и прилазима.

Минимални профил реконструисане и новопланиране мреже је  $\varnothing 100$  мм.

Положај планиране мреже је у коловозу, на хоризонталном одстојању од 1,0 м у односу на ивицу тротоара, са стране како је приказано на графичком прилогу.

#### 1.7.2.5. Канализациона мрежа

Канализациона мрежа у овом делу насеља је општег типа и изграђена је у свим постојећим саобраћајницама осим на делу Улице Учитељ Милине, са главним одводником кроз Улицу Хајдук Вељкову и Првوماјску улицу.

Планира се изградња канализационе мреже у Учитељ Милиној улици и новопланираним прилазима са прикључком на постојећу мрежу.

Минимални профил новопланиране мреже је  $\varnothing 300$  мм. Положај планиране мреже је у осовини саобраћајница.

Одвођење употребљених вода из нових објеката вршиће се прикључивањем на постојеће или новопланиране цевоводе ка којима гравитирају.

#### 1.7.2.6. Систем прикупљања и евакуације отпадака

За сакупљање отпадака састава кућног смећа поставити судове - контејнере, запремине 1100 литара - габаритних димензија 1,37 x 1,45 x 1,70 м 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.

Контејнери за смеће могу бити у приземљу стамбеног, стамбено пословног и пословног објекта, односно у дворишту под условима наведеним у ставу 1. ове тачке.

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

#### 1.7.2.7. Регулација мрежа озелењених, слободних и рекреационих површина

Предвиђа се формирање следећих зелених слободних и рекреативних површина:

##### 1. Јавно зеленило

###### Улични дрвореди

Уз постојеће улице, где год просторне и техничке могућности дозвољавају, предвидети уличне дрвореди. Између регулационе линије и ивичњака, формирати линеарне траке партерног травњака са дрворедним садницама високих лишћара. Дрвореди предвидети на свим паркинг просторима (два паркинг места/једно стабло).

##### Паркови на скверовима:

**На скверу улица Учитељ Милина, Томе Роксандића и Филипа Вишњића.**

Партерно зеленило је атрактивна зелена површина. Композиција је оформљена од квалитетних примерака лишћарских и четинарских врста у којима доминирају *Picea pungens*, *Picea abies*, *Betula verrucosai* партерни травњак. Ову репрезентативну површину треба задржати као такву.

##### 2. Пратеће зеленило

###### 2.1. У зонама становања

У оквиру уређења зелених и рекреативних површина у изграђеним стамбеним зонама пројектима уређења слободног простора, предвидети изградњу дечјих игралишта, као и допунску садњу лишћарских и четинарских врста високих био-естетских вредности и затрављивање површина. Непоходно је приликом озелењавања искључити алергогене врсте, као и оне са бодљама и токсичним дејством.

У планираним зонама породичног становања на делу парцеле према улици формирати цветне предбаште са засадима шибља и цвећа, појединачним стаблима или мањим групама лишћара и четинара. У оквиру парцеле предвидети простор за миран одмор.

###### Пратеће зеленило у зонама делатности.

Површине намењене јавним и комерцијалним функцијама, где је интензивније кретање и окупљање становника, обликовати партерним решењем.

Парцелу школе изоловати са источне стране живицама висине мин. 140цм. За озелењавање применити врсте високих био-естетских и хигијенских вредности, а потпуно искључити алергене врсте.

1.8.1. Посебни захтеви, услови и прописи за издавање одобрења за изградњу - смернице за спровођење Плана детаљне регулације

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

- На основу правила грађења утврђена овим планом могућа је доградња, надградња и адаптација објеката у складу са амбијенталним карактеристикама. Такође је могућа доградња анекса за потребе проширења капацитета основне намене објекта;

- У случајевима када су у потпуности примењена правила и параметри утврђени Планом детаљне регулације могуће је извршити корекцију облика парцеле или формирати нову, ако не постоји сукоб интереса заинтересованих корисника, путем урбанистичког пројекта;

- Постојећи објекти на углу ул. Хајдук Вељкове (бр. 45) и Ивана Гундулића и на углу ул. Хајдук Вељкове и Томе Роксандића (бр. 1) могу се надграђивати тако да нова спратност буде П+4+Пк.

- 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.

- У западном делу блока А1 планиране спратности П+4 (П+М+7) ограничава се спратност прве ламеле објекта у низу у односу на линију разграничења на П+4 у улици Јосифа Панчића.

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.

1.8.2. Амбијенталне целине од културно - историјског или урбанистичког значаја

На подручју плана детаљне регулације нема заштићених објеката. Постоји изванредан број евидентираних објеката у:

- Ул. Јосифа Панчића бр. 2, 4, 7, 10, 13, 16, 21 и 24.
- Ул. Хајдук Вељкова бр. 20, 22, 34, 36, 42 и 45.
- Ул. Томе Роксандића бр. 1,
- Ул. Цара Душана бр. 92 и 84а,
- Ул. Првомајска бр. 2 и
- Ул. Ивана Гундулића бр. 15

За све наведене објекте саставни део извода из Плана, пријаве санације, адаптације или текућег одржавања, затим код изградње нових објеката када су у саставу новоформиране или постојеће парцеле евидентирани објекти, биће услови Завода за заштиту споменика културе Ниш.

### 1.8.3. Услови заштите

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

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

Планом детаљне регулације предвиђа се унапређење површина зеленила и уређење нових на јавном и осталом грађевинском земљишту.

У спровођењу Плана детаљне регулације, приликом издавања одобрења за градњу, 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, а обзиром на врсту планираних садржаја, комплекс мора бити реализован уз примену одговарајућих превентивних просторних и грађевинских мера заштите.

Евакуација отпадака решава се сагласно са условима Градске чистоће планирањем потребне количине судова, контејнера и времена њиховог пражњења.

#### 1.8.3.1. 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, 49/82, 29/83, 21/88, 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.

#### 1.8.3.2. Услови заштите од ратних разарања

У вези са цивилном заштитом, у смислу изградње заштитних објеката за склањање становништва, због високог нивоа подземних вода, на предметном подручју не планирају се двонаменска укопана склоништа.

1.8.3.3. 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;
- све саобраћајнице, пешачке стазе и паркиралишта прописно осветлити и опремити одговарајућом сигнализацијом.

1.8.4. Биланси површина и урбанистички параметри

Број	ПАРАМЕТАР	Укупно ПЛАН
1.	<b>ПОВРШИНА ПОДРУЧЈА ПЛАНА - БРУТО (ха)</b>	<b>14,70</b>
2.	<b>РАЗВИЈЕНА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА - ПЛАН (м2)</b>	<b>246 000</b>
2.1.	Бруто развијена стамбена површина (м2)	<b>184 500</b>
2.1.1.	Учешће стамбене површине у укупној површ. објекта	<b>50%-100% просек 75%</b>
2.2.	Бруто развијена пословна површина (м2)	<b>61.500</b>
2.2.1.	Учешће пословне површине у укупној површ. објекта	<b>0%-50% просек 25%</b>
3.	<b>УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ</b>	
3.1.	Број станова - укупно	<b>1 300</b>
3.2.	Број становника	<b>4 920</b>
3.3.	Бруто густина становања (становн./ха)	<b>335</b>
3.4.	Површина под објектима - изграђена површина (ха)	<b>5,75</b>
3.5.	Слободне и неизграђене површине (ха)	<b>5,00</b>
3.6.	Индекс изграђености (бруто)	<b>1,68 (просечан)</b>
3.7.	Индекс изграђености (нето)	<b>2,29 (просечан)</b>
3.8.	Степен заузетости (бруто)	<b>40%</b>
3.9.	Степен заузетости (нето)	<b>53%</b>

Напред наведени параметри су просечни и не користе за израду идејног архитектонског пројекта.

## 2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

### 2.1. Врста и намена објекта

Планом детаљне регулације се предметни простор дефинише као зона вишепородичног и породичног становања, са централним садржајима за основне јавне потребе и друштвене и образовне активности, трговинске, угоститељске, занатске и друге садржаје, који су доминантно заступљени по ободу комплекса, односно дуж улица Цара Душана, Мије Петровића и Хајдук Вељкове.

У оквиру стамбених садржаја дозвољено је формирање пословних садржаја, у приземљу и првим етежама објекта, и посебним објектима на парцели, у зависности од процентуалне заступљености у односу на становање, компатибилних са становањем, уколико у физичком и еколошком смислу не угрожавају околину или функцију суседних парцела. Планом детаљне регулације се утврђују услови за изградњу стамбено-пословних, пословних, трговинских и занатских објеката и то према важећим прописима који регулишу заштиту околине од загађења и буке (продаја прехранбене робе, брзе хране, хемијске робе, техничке, текстилне и позамантерија и занатске услужне делатности, сервиси за поправку путничких возила, електроуређаја, кућних апарата, компјутера, пројектни бирои, адвокатске канцеларије).

Пословни садржаји у приземљу су обавезни за објекте новоградње на парцелама по ободу предметног комплекса. Дозвољава се промена намене из стамбеног у пословни простор уз услов да загађење и бука не буду већи од прописане према важећим прописима.

На прилогу "Намена површина и подела на целине и блокове" (прилог број 4) прецизно су дефинисане границе разграничења спратности у блоковима.

#### 2.1.1. Средњорочни програм уређивања јавног грађевинског земљишта

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

#### 2.1.2. Парцелација

##### 2.1.2.1. Општа правила парцелације

Грађевинска парцела (планирана и постојећа) по правилу има облик правоугаоника или трапеза, односно облик који омогућава изградњу објекта у складу са правилима уређења и правилима грађења утврђеним овим планом..

Урбанистичким пројектом, у складу са планом, деобом или укрупњивањем, парцелацијом



или препарцелацијом, дефинише се грађевинска парцела која испуњава услове утврђене општим правилима парцелације и регулације за изградњу породичног, вишепородичног стамбеног, стамбено - пословног и пословног објекта и објекта од општег интереса и за јавне површине.

На предлог заинтересованог лица и уз сагласност власника - корисника земљишта Урбанистичким пројектом препарцелације врши се исправка граница суседних парцела, под условом да је таква промена у складу са правилима уређења и правилима грађења утврђених овим планом (општа правила парцелације и препарцелације). Урбанистички пројекат за потребе парцелације и препарцелације за постојеће објекте и за нове објекте израђује се на овереном катастарско - топографском плану са аналитичко - геодетским елементима, дефинисаним регуационим и нивелационим условима и приказаном прикључку на техничку инфраструктуру.

Положај грађевинске парцеле утврђен је регулационом линијом у односу на јавну површину и разделним границама парцеле према суседним парцелама (у блоковима са постојећим објектима на катастарским парцелама). Парцела мора имати непосредан колски приступ на јавну саобраћајну површину. Непосредан колски приступ је:

- директан (граница парцеле се уклапа са регулационом линијом), и

- индиректан (парцела је прилазом повезана са саобраћајницом који не може бити мање ширине од 2,5м за породичне објекте и 5,0м за вишепородичне објекте.

Индиректан колски приступ, односно прилаз (у поседу корисника) може бити коришћен за две и више парцела намењених за изградњу породичних и вишепородичних објеката. У овом случају најмања ширина прилаза је 4м за објекте породичне градње и 7м за објекте вишепородичне градње.

Оквир грађевинских парцела је приказан у графичком делу плана ("Режим коришћења простора и парцелације")

2.1.2.2. Општа правила парцелације за породичне, стамбене и стамбено пословне објекте

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

- величина најмање грађевинске парцеле: за слободностојећи објекат 300 м<sup>2</sup>, двојни 400 (2х200) м<sup>2</sup>, полуатријумски 130 м<sup>2</sup>, за објекат у непрекинутом низу 150 м<sup>2</sup> и у прекинутом низу 200 м<sup>2</sup>; за два слободностојећа или два двојна 500 м<sup>2</sup>.

- најмања дозвољена ширина грађевинске парцеле (улични фронт): за слободностојећи објекат 10 м, двојни 16 (2х8) м, за објекат у непрекинутом низу 5 м и за објекат у прекинутом низу 8 м;

- грађевинске парцеле за објекте који су под претходном заштитом не морају да испуњавају услов минималне површине парцеле.

2.1.2.3. Општа правила парцелације за вишепородичне стамбене и стамбено пословне објекте

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

Најмања дозвољена ширина уличног фронта грађевинске парцеле је 12 м за објекат у непрекинутом низу, за објекат у прекинутом низу или део двојног 15 м и за слободностојећи 20 м.

2.1.3. Грађење под условима одређеним

Планом детаљне регулације

1. Објекти затечени на осталом грађевинском земљишту испред грађевинске линије не могу се реконструисати или надзиђивати до коначног привођења намени дефинисаној у Плану детаљне регулације. За објекте који се не задржавају могуће је само текуће одржавање.

2. под кровном косином (не већом од 30° или класичном мансардном конструкцијом без надзидка) у таванском делу, уколико задовољава стандарде изградње, могуће је простор дефинисати за изградњу апартмана, станарских остава, просторија скупштине станара и атељеа у функцији пословања, са осветљењем простора кровним прозорима у равни кровне косине;

3. Сваки објекат мора бити постављен предњом фасадом на постојећу грађевинску линију, уколико је овим Планом верификована, осим оних објеката чија је нова грађевинска линија дефинисана овим планом, а где је до одступања дошло, у односу на постојећу, из функционалних, еколошких или естетских разлога.

4. Висина објекта је растојање од коте нивелете улице до коте слемена код косих, односно коте венца код равних кровова.

5. Испади на објектима предметног комплекса не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60 м и то на делу објекта вишем од 3,50 м под условом да је удаљење између грађевинске и регулационе линије мин. 2,00 м.

6. Испади или делови објекта са испадима (еркери) могу прећи регулациону линију без ограничења површине грађевинских елемената у односу на површину фасаде изнад приземља и под условом да је објекат оријентисан према тргу, пјачети или неком другом проширеном простору, али тада не више од 1,00 м.

7. За све случајеве када је објекат у непосредном контакту са суседним објектом, испади или делови објекта са испадима, могу се формирати на удаљености која је једнака дужини препуста испада мерено од граница парцела дуж којих су објекти у контакту.

8. Ако суседни објекат има испад непосредно уз планирани објекат тада се еркер новог објекта:

- а) може поравнати са суседним;

- б) величину еркера одређује линија која формира угао 30° у односу на новопроектовани објекат конструисана из тачке пресека

регулационе линије и линије која разграничава објекте, односно парцеле.

9. Испади или делови објекта са испадима морају бити:

а) код објекта са високим приземљем\* еркер се може формирати од нивоа плоче изнад високог приземља, односно

б) код објекта без високог приземља\*, у својој најнижој тачки, еркери морају бити минимум удаљени од коте нивелације улице 3,50 м. Препоручује се удаљење од 4,50 м.

10. Предвиђа се, ивична изградња блокова - објекти (ламеле) се простиру од међе до међе парцеле. Унутрашња-дворишна грађевинска линија може бити удаљена од грађевинске линије не више од 18 м (препоручује се 12-14 м). За блок "Б2" удаљеност унутрашње - дворишне линије је 14м.

11. Сагласност корисника суседне парцеле није потребна за изградњу објекта на међи и других објекта у прекинутом и непрекинутом низу.

12. Могућа је изградња подземних етежа у целом габариту приземља објекта, а уколико се ради о подземној гаражи дозвољена је њена изградња на површини грађевинске парцеле, уз обавезно предузимање адекватних мера заштите објекта на суседним парцелама.

13. Паркирање возила за потребе власника (корисника), као и запослених обезбеђује се у габариту објекта или на неизграђеном делу парцеле, изван површине јавног пута. Гараже објекта се смештају у објекту или испод објекта, у габариту истог или изван габарита објекта. Уколико се гаража гради изван објекта на грађевинској парцели она може бити укопана или делимично укопана и виша од нивелете улице до 1,20 м.

14. Дозвољено је паркирање возила на деловима парцела између регулационих и грађевинских линија.

15. Грађевинске парцеле вишепородичних стамбених и стамбено - пословних или пословних објекта дуж саобраћајница предметног комплекса могу се оградаживати живом зеленом оградом на деловима парцела између регулационих и грађевинских линија. Ове површине је могуће партерно обрадити, а на њима није дозвољена изградња помоћних објекта.

16. До сваке парцеле треба обезбедити колски приступ, с тим што се исти превасходно треба дефинисати из унутрашњих блоковских улица.

17. Уколико је потребно изградити пасаж кроз објекат у затвореном блоку, где је то и противпожарни пут, исти је ширине 4,00 м и светле висине 4,30 м.

18. Највећа дозвољена спратност планираних објекта за Блок "А1" и "А2" је П+М+7 са сутереном или подрумом и таваном. Мезанин је намењен пословању. Висина објекта наведене спратности не може бити већа од 30,50м.

19. Највећа дозвољена спратност породичном објекта је П+2+Пк са подрумом и

таваном. Максимална висина венца је 11,24м и висина слемена 15,0м.

2.1.4. Ограничења за извођење одређене врсте радова

У условима поштовања власништва и парцелације није могуће инсистирати на обједињавању катастарских парцела, нити предвидети редослед активирања градње новопланираних објекта. Међутим, на просторима већих и сложенијих интервенција (изградња објекта у непрекинутом низу), неопходно је указати, на условљености при реализацији:

- објекат се може градити етапно по ламелама, с тим да могу да се, формирају максимално три ламеле на једној грађевинској парцели,

- нивои подземних гаража испод објекта могу се међусобно повезивати,

-изградња објекта подразумева истовремену изградњу и уређење дворишта, паркинг простора и противпожарног пута, односно приступа.

2.1.5. Забрањена изградња

Није дозвољена изградња објекта, а посебно:

- зграде намењене привременом становању,

- производне грађевине или постројења,

- грађевине и уређаји који могу штетно утицати на здравље становника, ако на посебан начин нису регулисане мере заштите,

- складишта отровних и запаљивих материјала,

- отворена складишта секундарних сировина,

- складишта отпадног материјала, старих возила и сл.,

- грађевине и намене које могу да ометају обављање јавног саобраћаја и приступ другим грађевинама и наменама.

## 2.2. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИЈУ И У ОДНОСУ НА ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Постављање зграда у односу на улице, путеве и јавне површине дефинисано је у графичком прилогу "Регулационе и грађевинске линије" и то:

1. регулационом линијом и

2. грађевинском линијом.

1. Регулационом линијом одваја се јавно грађевинско земљиште од земљишта предвиђеног за изградњу других намена (остало грађевинско земљиште).

Када је планом одређено да се објекти поставе на регулационој линији, тада се грађевинска линија поклапа са регулационом линијом.

Регулационе линије планираних саобраћајница дате су графичким прилогом и

проистичу из просторних условљености и потреба за оптималним коришћењем простора.

2. Грађевинском линијом дефинише се положај објекта у односу на регулациону линију. Због захтева ситуације на терену, дефинишу се и неке дворишне грађевинске линије (тачка 10. поглавље 2.1.3.).

Грађевинска линија може се поклапати са регулационом или одступати од ње, у складу са графичким прилогом.

Грађевинска линија дефинише се као: грађевинска линија приземља и грађевинска линија спрата, односно спратова (уколико постоје одступања између њих). Уколико се грађевинска линија приземља поклапа са регулационом линијом саобраћајнице, за новопланиране вишепородичне објекте одређује се грађевинска линија спратова на удаљењу не мањем од 3 м. од регулационе линије улице.

Новопланирани објекти постављају се на дефинисане грађевинске линије уз поштовање услова: да подземна грађевинска линија не сме прећи регулациону линију осим стопе темеља и подрумских зидова-0,15 м. до дубине од 2,6 м. испод површине тротоара а испод те дубине 0,5 м., и шахтова подрумских просторија до нивоа коте тротоара ширине 0,7 м. уколико су тротоари ширине 2 м. и више.

### 2.3. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКСИ ИСКОРИШЋЕНОСТИ И ИНДЕКСИ ИЗГРАЂЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

2.3.1. За објекте породичног становања највећи степен искоришћености је 80% за полуатријумски објекат; 60% за слободностојећи, двојни и објекат у прекинутом низу и 70% за објекат у непрекинутом низу. Индекс изграђености не може бити већи од 1,6.

2.3.2. За објекте вишепородичног становања са пословним -комерцијалним простором до 20%, највећи степен искоришћености је 70%, а индекс изграђености 3,2.

2.3.3. За објекте вишепородичног становања са пословним - комерцијалним простором од 20% до 50%, индекс изграђености не већи од 3,6 а степен искоришћености мах. 80%.

### 2.4. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

На грађевинској парцели поред постојећег објекта, породичног или вишепородичног становања, могућа је градња пословног објекта, гараже и новог - другог стамбеног објекта и то у виду анекса или посебног објекта.

### 2.5. УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂЕЊА ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА

Свака грађевинска парцела мора имати обезбеђен колски или пешачки прилаз. Најмања ширина колско-пешачког прилаза је 5,0 м за парцеле вишепородичног становања и 2,5м за парцеле породичног становања, а пешачког 1,5 м.

За потребе стамбених, стамбено - пословних и пословних објеката обезбедити на свакој парцели или у објекту:

а) за објекте породичног и вишепородичног становања једно гаражно или паркинг место на један стан, или за објекте вишепородичног становања једно паркинг место на 70 м<sup>2</sup> корисне стамбене површине, с тим да је најмање трећина укупног броја буде у гаражама, у габариту стамбеног објекта или ван њега, и подземно или надземно, или у виду паркинга у приземљу објекта.

б) за објекте пословног карактера једно гаражно или паркинг место на 70м<sup>2</sup> ефективног корисног простора (не рачунају се површине ветробрана, улазних холова, гардероба, санитарија, ходника, остава, магацина и других помоћних просторија).

в) Површина гаража вишепородичних стамбених објеката које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса или степена изграђености, односно степена искоришћености грађевинске парцеле.

### 2.6. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ СУСЕДНИХ ОБЈЕКТА

Суседни објекти се штите:

а) удаљеност породичног објекта, осим за објекте у низу, атријумске или полуатријумске, од нестамбеног објекта може бити најмање 1,0 м уколико је нестамбени објекат приземне спратности, а за веће спратности одстојање не може бити мање од 1,5 м;

Минимална међусобна удаљеност породичних стамбених објеката осим полуатријумских објеката и објеката у непрекинутом низу је 4,0м. За изграђене породичне стамбене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3,00м у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

б) међусобна удаљеност новопланираних слободностојећих вишеспратница (вишепородични или пословни објекти спратности П+3 и веће) или објеката који се граде у прекинутом низу је најмање једна половина вишег објекта. Удаљеност се може смањити на четвртину ако објекти на наспрамним странама не садрже наспрамне отворе на просторијама (као атељеима и пословним просторијама). Ова удаљеност не може

бити мања од 4,0 м ако један од зидова објекта садржи отворе за дневно осветљење;

в) при изградњи објеката који се граде на међи, у прекинутом низу, или је део двојног објекта, на новом објекту се оставља светларник исте величине и симетричан је светларнику постојећег објекта;

г) код изградње објеката у низу или двојних објеката (изградњу објекта на међи поред изграђеног објекта) темељење извршити на такав начин да се не угрози стабилност суседног објекта;

д) 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.);

ђ) ако се нови објекат изводи непосредно уз постојећи суседни, инвеститор је дужан да преузме све мере да се објекат не оштети;

е) уколико су темељи нове зграде дубљи од темеља суседне зграде, морају се предузети све мере да се објекат не оштети;

ж) ако се на суседној згради појаве пукотине изазване грађевинским радовима на изградњи новог објекта, инвеститор је дужан да надокнади изазвану штету.

## 2.7. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ И ОСТАЛУ ИНФРАСТРУКТУРУ

### 2.7.1. Општи услови изградње инфраструктуре

Дозвољава се ситуационо и висинско усаглашавање саобраћајница или њихових делова са фактичким стањем на терену, ако то није извршено овим планом. Усаглашавање извршити при издавању одобрења за градњу.

Свака саобраћајница може бити грађена фазно. Прва фаза градње мора бити најмање једна коловозна трака. Тротоари и друго, у оквиру попречног профила, могу бити друга и трећа фаза градње, што се дефинише при издавању одобрења за градњу.

Све инфраструктурне мреже налазиће се у регулационом појасу саобраћајнице са распоредом који је дефинисан планом сваке инфраструктурне мреже. Могуће је да се одређене инфраструктурне мреже воде и кроз парцеле објеката вишепородичног становања, ако је рационалније и услови полагања и усклађивања са другим инфраструктурним мрежама то траже. Промена положаја инфраструктурних мрежа у регулационом профилу саобраћајнице се не сматра изменом Плана детаљне регулације и дозвољена је уз поштовање важећих техничких услова о дозвољеним растојањима код паралелног полагања и укрштања инфраструктурних водова.

### 2.7.2. Услови прикључења на јавне инфраструктурне мреже

#### 2.7.2.1. Електроенергетска мрежа

Трафостанице 10/0,4 кВ су слободностојећи објекти, за које обезбедити парцелу димензија 5,5 x 6,5 метара, са обавезним обезбеђењем приступа за камион до трафобоксова.

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

Димензије рова за полагање електроенергетских водова (10 кВ и 0,4 кВ) су: ширина 0,4-0,6 м и дубине 0,8-1,0 м. У исти ров дозвољено је полагање каблова 110 кВ, 35 кВ, 10 кВ и каблова 0,4 кВ.

#### 2.7.2.2. Телефонска мрежа

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

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

#### 2.7.2.3. 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 ДН 65 је 0,73 x 0,84,
- за пречник ДН 80 је 0,92 x 0,86 ,
- за пречник ДН 100 је 1,00 x 0,90 ,
- за пречник ДН 125 је 1,05 x 0,925.

#### 2.7.2.4. 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 породичног становања) 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 точећих места до надморске висине од 230 мнм.

Водомерни шахт поставити на 2,0 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 150 мм прикључивање објекта вршиће се на постојеће цевоводе.

Прикључивање објекта на водоводну мрежу вршиће ЈКП за водовод и канализацију "Наиссус" Ниш.

#### 2.7.2.5. Канализациона мрежа

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

У случају прикључивања групе објекта (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 објекта извршиће ЈКП за водовод и канализацију "Наиссус" Ниш.

## 2.8. АРХИТЕКТОНСКО, ОДНОСНО ЕСТЕТСКО ОБЛИКОВАЊЕ ПОЈЕДИНИХ ЕЛЕМЕНАТА ОБЈЕКТА (МАТЕРИЈАЛИ, ФАСАДА, КРОВОВИ,...)

Све објекте пројектовати тако да буду међусобно усклађени у целини и по архитектонским детаљима и да стварају јединствен, модеран амбијент и градити их од трајних и квалитетних материјала.

Архитектура и конструкција објекта треба да се ослањају на традиционалне вредности, примерене савременим условима грађења и карактеристикама поднебља.

Кровови: равни, (проходни или непроходни) вишеводни за вишеводне кровове, покривач је: цреп, лим или тегола; фасада: са термичком заштитом објекта.

Кота приземља не може бити нижа од коте нивелете јавног пута, нити виша од 1,2 м од нулте коте. Кота сутерена може бити нижа од коте нивелете јавног пута највише 1 м.

## 2.9. УСЛОВИ ЗА ОБНОВУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ ОБЈЕКТА

Дозвољава се обнова и реконструкција објекта са могућношћу реконструкције и доградње до прописане висине, удаљења од међе, удаљења између објекта, а све то у складу са параметрима дефинисаним Планом детаљне регулације.

На постојећим објектима који се не задржавају, односно нису у сагласности са решењима из Плана, а налазе се иза грађевинске линије, могуће је вршити санацију у оквиру постојећег габарита, а тавански простор претворити у стамбени део само и циљу проширења постојећег стана на нижој етжи, не

мењајући облик крова, без кровних баха са прозорима у кровној равни.

## 2.10. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ, ТЕХНИЧКИ, ХИГИЈЕНСКИ, ЗАШТИТА ОД ПОЖАРА, БЕЗБЕДНОСНИ И ДРУГИ УСЛОВИ

Приликом дефинисања концепције планских решења Плана детаљне регулације, размештаја објекта од виталног значаја, конципирања система саобраћаја и инфраструктуре у планским решењима примењени су општи принципи заштите живота и здравља људи и заштите од пожара, непогода и уништавања.

У случају природних несрећа, техничких катастрофа и евентуалног ратног разарања, људи и материјална добра склањају се у склоништа и друге заштитне објекте. У поступку спровођења Плана детаљне регулације, приликом издавања одобрења за градњу обавезна је примена свих прописа, смерница и стручних искуства, као и Уредбе о организовању и функционисању цивилне заштите ("Службени гласник РС", бр. 21/92).

### 2.10.1. Услови заштите и унапређења животне средине

Заштита ПОДЗЕМНИХ ВОДА обезбеђује се комплетирањем канализационе мреже. Заштита од подземних вода вршиће се техничким мерама (одговарајућим конструктивним системима, изолацијама итд).

Заштита ВАЗДУХА врши се обезбеђењем одговарајућег процента уређених зелених површина на стамбеним парцелама.

Заштита ЗЕМЉИШТА врши се утврђивањем оптималних урбанистичких параметара, комплетирањем канализационе мреже и формирањем зелених површина.

Заштита од БУКЕ обезбеђује се оптималном густином насељености, системом саобраћаја и размештајем намена, озелењавањем слободних површина и формирањем зелених тампона и допуштањем, на приватним стамбеним парцелама, само оних делатности које нису конфликтне са преовлађујућом наменом (становањем).

За заштиту од ЈОНИЗУЈУЋИХ ЗРАЧЕЊА препоручује се контрола радиоактивности у води, ваздуху и земљишту.

Заштита од ЧВРСТИХ ОТПАДА постиже се евакуисањем комуналног отпада на градску санитарну депонију. Размештај судова за сакупљање отпада и динамика њиховог пражњења морају се усагласити са прописима.

За КОМУНАЛНУ ХИГИЈЕНУ планира се комплетирање канализационог система, пречишћавање отпадних вода, асфалтирање улица, санитарно одлагање отпадака.

За заштиту од АКЦИДЕНТАЛНИХ ЗАГАЂЕЊА препоручују се превентивне мере и мере заштите у свим процесима живота и рада на ширем подручју, као и код складиштења

претовара и транспорта опасних и штетних материја. Акциденти се спречавају и прикључењем свих објеката на мрежу техничке инфраструктуре, као и допуштањем, на приватним стамбеним парцелама, само оних делатности које не изазивају загађење воде, земље, ни ваздуха.

#### 2.10.2. Одредбе о хигијенским условима

За скупљање комуналног отпада поставити прописне судове на минималном растојању од 5м од улаза. Судове визуелно заклонити зеленилом.

Положај судова за сакупљање комуналног смећа, контејнера запремине 1.100 литара - габаритних димензија 1,37x1,45x1,70 прецизирати у пројекту уређења слободних површина под условом да:

- максимално удаљење од улаза за припадајући овјекат је 25м, а минимално 5м,
- максимално удаљење од регулационе линије је 15м, а минимално 1м,
- највећи дозвољени успон је 3% а дужина максималног гурања 15м и
- да судови (контејнери) буду скривани зеленилом или у боксовима.

Све друге врсте отпада (осим комуналног) евакуисати на начин прописан за конкретну врсту.

#### 2.10.3. Заштита од пожара

За заштиту од пожара према Закону о заштити од пожара, ("Службени гласник СР Србије", бр. 37/88), мора се омогућити приступ интервентних возила новопланираним површинама и објектима према Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара, ("Службени лист СРЈ", број 8/95).

#### 2.10.4. Заштита од непогода

Ради заштите од елементарних непогода при изради урбанистичких планова, реализацији планираних намена, уређењу простора и изградњи објеката, морају се обезбедити услови за заштиту од земљотреса према Правилнику о техничким карактеристикама за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима, ("Службени лист СФРЈ", бр. 31/71, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90).

На ширем подручју нема олујних ветрова. Диспозицијом и врстом заштитног зеленила штити се простор од јаких ветрова. Диспозицијом објеката мора се избећи изложеност директном удару јачих ветрова.

#### 2.10.5. Заштита од уништавања

Приликом дефинисања концепције планских решења Плана детаљне регулације, размештаја објеката од виталног значаја, конципирања система саобраћаја и инфраструктуре у планским решењима примењени су општи принципи заштите од елементарних непогода, природних катастрофа и ратних разарања.

Заштита становништва и материјалних добара од ратних разарања према Закону о одбрани, ("Службени гласник РС", бр. 45/91 и 58/91), Закону о одбрани ("Службени лист СРЈ", бр. 43/94, 11/95, 28/96 и 44/99) Одлуци о утврђивању степена угрожености насељених места у општини Ниш, бр. 82-64/92-10/7 од 31. 3.1993, Уредби о објектима од посебног значаја за одбрану Републике Србије ("Службени гласник РС", бр. 18/92) и Уредби о организовању и функционисању цивилне заштите, "Службени гласник РС", бр. 21/92), на подручју Плана детаљне регулације обезбеђује се у двонаменским склоништима. Склоништа морају бити изведена у складу са Правилником о техничким нормативима за склоништа ("Службени лист СФРЈ", бр. 55/83).

### 3. ПОПИС ГРАФИЧКИХ ПРИКАЗА ПЛАНА

Графички део Плана детаљне регулације чине следећи графички прикази:

1. Извод из Генералног плана  
Ниша ..... 1:10.000
2. Геодетска подлога са границом подручја  
Плана детаљне регулације ..... 1:1.000
3. Режим коришћења земљишта... 1:1.000
4. Намена површина и подела на целине  
и блокове ..... 1:1.000
5. Саобраћајнице и нивелација .... 1:1.000
6. Регулационе и грађевинске линије 1:1.000
7. Водоводна и канализациона  
мрежа ..... 1:1.000
8. Електроенергетска, тт и  
топлификациона мрежа ..... 1:1.000
9. Јавно зеленило ..... 1:1.000

### III ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

План детаљне регулације је оверен потписом председника и печатом Скупштине града Ниша и урађен је у седам примерака, од којих се по 2 примерка налазе у Управи за планирање и изградњу, Јавном предузећу Дирекција за изградњу града Ниша и Јавном предузећу Завод за урбанизам Ниш и један примерак у Министарству за капиталне инвестиције Републике Србије.

Право на непосредни 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 Плана детаљне регулације, престаје да важи део Детаљног урбанистичког плана дела М.З. "Чаир" ("Сл. лист града Ниша", бр. 32/90).

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

Број: 06-490/2006-32/02  
У Нишу, 20. јул 2006. године

**СКУПШТИНА ГРАДА НИША**

Председник  
Др Горан Илић, с.р.