

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 и 92/2004),

Скупштина града Ниша, на седници од 22.12.2005. године, донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ТРГ РАДНИЧКИХ САВЕТА - ЈУГ" У НИШУ

I УВОД

Планом детаљне регулације "Трг радничких савета - југ" у Нишу (у даљем тексту: План) ближе се разрађују поставке Генералног плана Ниша 1995 - 2010 ("Службени лист града Ниша, бр.13/95 и 2/2002), утврђује намена грађевинског земљишта, издваја земљиште за јавне потребе и утврђују правила уређења, парцелације, регулације и грађења.

Планом детаљне регулације дефинишу се: границе јавног грађевинског земљишта елементима за обележавање на катастарској подлози, регулационе линије улица и јавних површина, грађевинске линије, нивелационе коте јавних површина и улица, инфраструктурне мреже и објекти.

План ће представљати основ за издавање извода из овог Плана.

План се заснива на комплексним анализама стања, на наслеђеним обавезама из важеће урбанистичко-техничке документације, као и на процени, како потреба, тако и могућности уређења простора, његовог коришћења и заштите.

а) Граница захвата

План обухвата подручје површине од 6,17 ha.

Граница планског подручја дефинисана је на графичком прилогу (Д2) "Фотограметрија са границом захвата, 1:1000", и описно: са севера - јужном регулацијом улице Цара Душана; са североистока - југозападном регулационом линијом Булевара др. Зорана Ђинђића; са истока - источном границом улице 9. бригаде; са југа - јужном регулацијом улице 9. бригаде и са запада - источном регулацијом улице 9. бригаде

Граница плана учртана је у графичком прилогу овог плана под називом: "Намена површина", "Саобраћајнице са регулационим, нивелационим и аналитичко - геодетским елементима" и "Режим коришћења грађевинског земљишта."

б) Извод из плана вишег реда

Планом се обезбеђује да разрада буде у складу са условима задатим Генералним планом Ниша 1995 - 2010. год. ("Службени лист града Ниша", бр. 13/95 и 2/2002) и треба да обезбеди побољшање квалитета живота и рада на поменутом простору утврђивањем услова за изградњу стамбених, стамбено-пословних и пословних објеката, инфраструктурних система, као и уређење простора.

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

- Генералном плану Ниша 1995 - 2010. год. ("Службени лист града Ниша", бр. 13/95 и 2/2002), којим је за подручје обухваћено Планом предвиђена намена простора и то: - градско становање густине 200-250 st/ha (становника по хектару), полазећи од услова да до 2010.године, свако домаћинство има по један стан просечне величине од 60m² (20 m² по становнику), са оптималном спратношћу за вишепородичне објекте до П+ 6, потребом да се за уређење простора обезбеди простор за паркирање 1,5-2,0 m/st, игралишта 3,2 m/st, зеленило 9-10m/st и др.

- Одлуци и Програму Плана детаљне регулације "Трг радничких савета - југ" ("Службени лист града Ниша", бр. 30/04).

в) Диспозиција комплекса

Комплекс се налази источно од центра Ниша, јужно од веома фреквентне саобраћајнице Булевар др. Зорана Ђинђића, (правац ка Нишкој бањи, Сићевачкој клисури, туристичким дестинацијама, као што су Бојанине воде, Плоча, Звоначка бања, Дивљање...), северно од спортско-рекреативног комплекса Чаир (са разноврсним садржајима: комплекс базена, стадион ФК "Раднички", игралиште ФК "Железничар", помоћни терени, парковски део са пионирским градом). Са западне, северне и северозападне стране су формиран стамбени и стамбено - пословни блокови, а на западу је комплекс Електродистрибуције.

г) Постојеће стање

Комплекс је углавном потпуно изграђен: трајним квалитетним објектима за вишепородично становање према улицама: Војводе Мишића и 9. бригаде, спратности од П+ 3 (један), П+ 4 (пет) и П+ 9 (две ламеле), а према комплексу Чаир објектима за породично становање спратности од П и П+1 (преовлађавајућа) до П+2+Пк (три објекта). Само мали сегменти према Булевару др. Зорана Ђинђића и улици Цара Душана садрже објекте трајног карактера и то за вишепородично становање, спратности П+ 5+ Пк (два објекта), а у делу улице 9. бригаде у изградњи је вишеспратни објекат, спратности По+П+5+Пк. У преосталом, већем делу, комплекса, посебно према улици Цара Душана и Булевару др. Зорана Ђинђића, као и у средишњем делу, северно и јужно од улице Генерала Черњајева и између прилаза: Цара Душана и 9. бригаде налазе се објекти и парцеле за индивидуално становање, за које је потребно сагледати и Планом одредити, могућности и услове реконструкције, доградње, надградње или потпуно уклањање ради изградње нових објеката, са спратношћу објеката од П до П+1+ Пк. (блокови 3 и 8 и спратности до П+2+Пк (према улици 9. бригаде)

II ПЛАН

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

- Концепт решења

Планским концептом се обезбеђује да разрада буде у складу са условима задатим Генералним планом Ниша 1995 - 2010. год. ("Службени лист града Ниша", бр. 13/95 и 2/2002) и према Одлуци и Програму ("Службени лист града Ниша", бр. 30/04), чиме се побољшава квалитет живота и рада на овом простору и то кроз утврђивање услова за: изградњу нових стамбених, стамбено-пословних и пословних објеката, надградњу и доградњу постојећих објеката до прописане спратности, а у складу са урбанистичким параметрима, изградњу инфраструктурних система, као и уређење простора.

Како се ради о једном компактном урбанистичком блоку са потпуно дефинисаним ободним саобраћајницама, а изузетно лоше организованом унутрашњом саобраћајном матрицом, планира се паралелно са реконструкцијом блокова и изградњом нових објеката и фазна реконструкција инфраструктуре, пре свега саобраћајне мреже.

Подручје Плана представља јединствен грађевински реон, који је сагледан са преовлађавајућом наменом становање: вишепородично у стамбено-пословним објектима, посебно према Булевару др. Зорана Ђинђића, улици Цара Душана и делу улице Генерала Черњајева, (подцелине А1, А3, А3а), а мешовито породично и вишепородично становање у породичним стамбеним и стамбено-пословним објектима између прилаза: улици Цара Душана и 9. бригаде (подцелина А2, А3а и А3). У источном делу подручја Плана, између два дела улице 9. бригаде преовлађује намена за пословно - комерцијалне функције (подцелина Б1, Б2 и Б3). И све то у оквиру осталог грађевинског земљишта.

У оквиру јавног грађевинског земљишта преовлађује намена за реконструкцију унутрашње саобраћајне матрице: улице Генерала Черњајева и успостављања саобраћајне повезаности исте са улицама Цара Душана и 9. бригаде, инфраструктурних мрежа и објеката, који су сагледани и усаглашени за шири простор (водоснабдевање, каналисање, електроенергетика, телефонија, топлификација).

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

На земљиште предвиђено за изградњу пешачких и колских саобраћајница и инфраструктуре примењиваће се режим "јавног грађевинског земљишта". На земљиште са другим наменама примењиваће се режим "осталог грађевинског земљишта".

1.3. ПОДЕЛА ГРАЂЕВИНСКОГ РЕОНА НА ЈАВНО И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

1.3.1. Јавно грађевинско земљиште

У простору Плана издвајају се као јавно грађевинско земљиште површине за саобраћајнице:

- сабирна - улица 9. бригаде, (обухвата катастарску парцелу број 2543/1)
- приступне - постојећа ул. Генерала Черњајева, (обухвата катастарску парцелу бр. 2490) са планираном колском везом према улици Војводе Мишића - западни крак, (обухвата део к.п. бр. 2504/4, 2504/1, 2504/3, 2503 и 2502) и источни крак према улици 9. бригаде (обухвата део кат.парцеле бр. 2462, 2463, 2459/2 и 3, 2457, 2454/4, 2456, 2455 и 2453/2 К.О. Ниш - Ћеле Кула) и
- новопланирана, којом се успоставља повезивање улица: Цара Душана и 9. бригаде (обухвата делове кат.парцела: 2444, 2443/1, 2441, 2440, 2437, 2436, 2435, 2434, 2433/1 и 2 и 2432 К. О. Ниш- Ћеле Кула).

Постојећи део ул. 9. бригаде (обухвата парцелу 2543/1 и део катастарских парцела: 2412, 2411/1, 2345/8, 2543/24 и 2345/6 К.О. Ниш - Ћеле Кула).

За прилазе:

- Цара Душана , број парцеле 2441 К.О. Ниш-Ћеле Кула,
- 9.бригаде, број парцеле 2454/4 К.О. Ниш- Ћеле Кула,
- Генерала Черњајева, број парцеле 2468 К.О. Ниш-Ћеле Кула.

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 чини једну зону-стамбено-пословну. По принципу типичних карактеристика је подељена на две целине:

Целина А, према намени дефинисаној Генералним планом Ниша 1995-2010 ("Службени лист града Ниша", бр. 13/95 и 2/2002), планира се за становање: вишепородично, посебно према улици Цара Душана и Булевару др. Зорана Ђинђића подцелине (А1, А3 и А3а) и породично са делатностима, (подцелина А2).

Целина Б, према Одлуци и Програму за План детаљне регулације "Трг радничких савета - југ", планира се као пословни блок за пословно комерцијалне функције.

У оквиру **целине А** дефинисане су три подцелине према посебно плански обликованим карактеристикама простора на:

- **подцелину А1** за стамбено-пословну намену, којом су обухваћени постојећи објекти за вишепородично становање, са или без пословања (пословни простор до 15 %), могућа надградња до спратности П+5+Пк, уз обавезну проверу и обезбеђивање статичке стабилности објекта, са више зграда на заједничкој парцели и без ограђивања између зграда;

- **подцелину А2** за стамбено-пословну намену намењену за породично становање са пословним простором (до 30 %), (делимична реконструкција постојећих стамбених и пословних објеката или изградња нових објеката), спратности до По+П+1+Пк и По+П+2+Пк (на постојећим парцелама), са највише четири (4) стана у објекту;

- **подцелину А3** намењену за изградњу објеката за вишепородично становање са пословним простором (више од 30%), спратности од По+П+4+Пк до По+П+5+Пк и то уз претежну тоталну реконструкцију постојећих објеката, на парцелама од 600 м² и више, уз задовољење максималних: степена искоришћења до 60%, и степена изграђености до 3,2 одређених за ЗОНЕ РЕКОНСТРУКЦИЈЕ И ОБНОВЕ Правилником о општим условима о парцелацији и изградњи ("Службени гласник РС", бр.75/03);

- **подцелину А3а** намењену за изградњу објеката за вишепородично становање са пословним простором (до 30%), спратност објекта По+П+3+Пк, и уз обавезу да се у договору са корисницима парцела, обезбеди површина парцеле од 600 м² минимум (за вишепородични објекат), изузетно 450м² (за спратност објекта П+3), уз задовољење максималних: степена искоришћења 50% - 60% и степена изграђености 2,4-3,2 одређених за ГРАДСКЕ СТАМБЕНЕ И ОПШТЕ ЗОНЕ ВЕЋИХ ГУСТИНА Правилником о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини, условима и поступку издавања акта о урбанистичким условима за објекте за које одобрење за изградњу издаје општинска, односно градска управа ("Службени гласник РС", бр 75/03) .

У оквиру **целине Б** дефинисане су, такође, три подцелине:

- подцелина **Б1** за административне функције (објекат месне канцеларије "Браћа Тасковић"),

- подцелина **Б2** за комерцијалне функције (продајни салон и сервис за аутомобиле),

- подцелина **Б3** за пословне функције.

Земљиште обухваћено предметним планом представља градско грађевинско земљиште.

1.5. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ И ЈАВНЕ ОБЈЕКТЕ

За потребе спровођења овог Плана није неопходна израда урбанистичких пројеката за јавне површине и објекте. Јавном површином и објектом сматра се: - новопроектована стамбена улица (обухвата у целој дужини постојећи профил улице Генерала Черњајева), којом се успоставља колско повезивање исте са улицама: Војводе Мишића и 9. бригаде (обухватајући јужни део постојећег прилаза 9. бригаде),

- део улице 9. бригаде (западно од објекта М.К. "Браћа Тасковић"),
- новопланирана улица, којом се успоставља колско повезивање улице Цара Душана и улице 9. бригаде (обухватајући северни део постојећег прилаза Цара Душана).

1.6. ОДРЕДБЕ О ИНФРАСТРУКТУРНИМ ОБЈЕКТИМА И МРЕЖАМА

1.6.1. Регулација мрежа саобраћајних површина

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

Генералним планом Ниша и Нишке бање у делу насеља "Трг радничких савета - југ" нису планиране саобраћајнице вишег реда. Значајане саобраћајнице сагледане Генералним планом Ниша и Нишке бање, Булевар др. Зорана Ђинђића, улица Цара Душана и улица Војводе Мишића су ван подручја разраде овог Плана. Улица 9. бригаде, у границама разраде подручја Плана, задржава постојећи и непромењени профил са до сада сагледаним саобраћајним токовима.

1.6.1.2. Функционални ранг саобраћајница и њихови елементи регулације

У границама разраде подручја Плана унутрашња саобраћајна матрица, а то су: "слепа" улица Генерала Черњајева, профила од 8,0м, њен пешачки прилаз, профила 2,5м и две колско - пешачке приступне постојеће улице: улица Цара Душана, просечног профила 4,50 м и 9. бригаде, просечног профила 3,50м, задржавају ранг сабирних стамбених саобраћајница. Улица Генерала Черњајева са профилем од 8,00 м. се планира као једносмерна) и повезује се са улицом 9. бригаде ("источни" крак"- профила: коловоз 4,0м, без тротора) и са улицом Војводе Мишића, (западни крак захватајући јужни део прилаза 9. бригаде - кроз блок број 1.), и новопланирана саобраћајница од улице Цара Душана до улице 9. бригаде, обухвата северни део прилаза - ул. Цара Душана за колски саобраћај. Постојеће пешачко-колске приступне улице се у деловима, ул. 9. бригаде (северни део) и ул. Цара Душана (јужни део), планирају искључиво као пешачке комуникације са могућношћу колског коришћења истих у изузетним случајевима: противопожарне интервенције, хитне интервенције, достава робе или материјала и сл., а постојећи део улице Генерала Черњајева као пешачки.

1.6.1.3. Саобраћајни транзит и саобраћајни прилази

Ободни прстен овог комплекса су: улица Цара Душана на северу, Булевар др. Зорана Ђинђића на североистоку и улица Војводе Мишића на западу и оне су ван границе подручја разраде, а улица 9. бригаде, на југоистоку и југу је у границама разраде Плана.

Мрежа улица не садржи ни једну саобраћајницу вишег реда. Улица 9. бригаде и Генерала Черњајева су саобраћајнице нижег реда: сабирне и приступне улице. Све ободне саобраћајнице су транзитно оптерећене, а Булевар др. Зорана Ђинђића и градским саобраћајем.

1.6.1.4. Техничке карактеристике саобраћајница

Попречни профили постојећих улица- прилаза: Цара Душана , 9. бригаде и Генерала Черњајева, па и део (траса) улице 9. бригаде, (источни део) делимично не задовољавају ни минималне услове, који одговарају њиховом рангу.

Попречни профил сабирне стамбене саобраћајнице, (део улице Генерала Черњајева и њен продужетак и ка истоку између блокова 8 и 9 и ка западу између блокова 1 и 9 је у постојећем профилу од 8,00м, а то је коловоз 4,0 м и два тротоара ширине по 2,00 м. Ради реализације овог профила, као и планиране трасе саобраћајног тока, потребно је уклонити 7 стамбена објекта и изузела би се цела једна парцела и делови (8) постојећих грађевинских парцела.

Новопланирана саобраћајница од улице Цара Душана до улице 9. бригаде, обухвата северни део прилаза - ул. Цара Душана за колски саобраћај , двосмерна је и профила од 8,00м (коловоз 5,00м и два тротоара од 1,50м).Северни део постојећег прилаза ул. 9.бригаде и јужни део прилаза ул. Цара Душана остају као пешачко-колски прилази и у постојећем профилу.

Регулационе линије саобраћајница су граница између земљишта које је у функцији саобраћаја и осталог земљишта намењеног за: становање, становање са пословањем и пословање.

Радијуси хоризонталних кривина су у границама дозвољених, односно 10,00м осовински (радијус потребан за пролаз противпожарног возила.

Укрштаји су регулисани одговарајућом хоризонталном и вертикалном сигнализацијом.

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

Јавни градски саобраћај путника је постојећи у овом делу града и одвија се само Булеваром др. Зорана Ђинђића, који је ван граница подручја разраде.

Кретање бициклиста је могуће планирати у делу коловоза сабирних стамбених саобраћајница, а кретање пешака је планирано да се одвија на тротоарима у улици 9. бригаде Генерала Черњајева и на деловима приступних улица - прилаза: Генерала Черњајева, Цара Душана (јужни део) и 9. бригаде (северни део), јер су исте планиране првенствено за кретање пешака.

1.6.1.6. Посебне обавезе према кретању хендикепираних

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

1.6.1.7. Регулација мирујућег саобраћаја

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

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

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

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

Организација саобраћаја регулисаће се одговарајућом хоризонталном и вертикалном сигнализацијом.

1.6.1.8. Нивелациона решења

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

Апсолутне вредности кота нивелете темена, подужни нагиби и дужине на којима су нагиби дефинисани су приказани на одговарајућем графичком прилогу: "Саобраћајнице са регулационим, нивелационим и аналитичко - геодетским елементима".

1.6.2. Електроенергетска мрежа

За снабдевање објеката у комплексу електричном енергијом изграђене су у захвату разраде трафостанице 10/0.4 kV "Војводе Мишића 1", подземна, снаге 2 x 400 kVA, и "Девете бригаде 2" у објекту, снаге 2 x 630 kVA. У налеглим површинама су изграђене следеће трафостанице 10/0.4 kV:

- "Девете бригаде ", снаге 2 x 630 kVA, у објекту,
- "Трг радничких савета 1", снаге 1 x 630 kVA, у објекту,
- "Спортска хала", снаге 2 x 400 kVA, инсталирана, подземна.

Ове трафостанице су везана на дистрибутивну 10 kV-ну мрежу трафостанице 35/10 kV "Ратко Павловић". Сва мрежа 10 kV је кабловска.

За потребе снабдевања електричном енергијом нових објеката изградиће се 5 (пет) нових трафостаница 10/0.4 kV, снаге 1 x 630 kVA. Новопланиране трафостанице 10/0,4 kV ће бити слободностојећи објекти смештени у целинама А1- А2 (источни део блока А1 или блок А2, зависности од редоследа градње), А4, А5, А7, и А9.

Ове трафостанице ће се повезати на 10 kV-ну дистрибутивну мрежу трафостанице 35/10 kV "Ратко Павловић". На графичком прилогу су дате трасе по којима је могуће полагање кабловских водова 10 kV, 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.

Трасе кабловских водова 10 kV су у тротоарском делу саобраћајница.

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

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

1.6.3. Телефонска мрежа

У ободним саобраћајницама захвата плана изграђена је телефонска тт канализација, и то:

- у улици Цара Душана у јужном тротоару кабловска канализација са 6 (4+2) отвора,
- у улици Војводе Мишића у западном тротоару тротоару са 3 отвора,
- у улици Доктора Зорана Ђинђића у југозападном тротоару са 4 отвора,
- и улици IX бригаде-прилаз у источном тротоару са 3 отвора.

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

Укупне потребе за кориснике 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 "Криве Ливаде" и развођењем до објеката .

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

1.6.4. Топлификациона мрежа

Блок "Трг радничких савета - југ" " припада конзумном подручју топлане "Криви Вир". Топловодна мрежа је изграђена на следећи начин:

- из правца топлане један крак топловода пречника DN 200 мм иде улицом Војводе Мишића и са њега је извршено прикључивање објеката у западном делу комплекса, а други крак топловода пречника DN 200 мм иде североисточним тротоаром улице Доктора Зорана Ђинђића са кога се врши гранање и једна грана топловода пречника DN 100 мм иде западном страном улице IX бригаде - прилаз са ког су прикључени објекти у источном делу комплекса.

Укупне потребе корисника у захвату разраде за топлотном енергијом износе 18,16 MW. Обезбеђење ове количине топлотне енергије извршиће се са топловода у улици Војводе Мишића и Булевара Др. Зорана Ђинђића, проширењем мреже топловода у улици Цара Душана и Генерала Черњајева и изградњом прикључних топловода одговарајућих пречника.

1.6.5. Водоводна мрежа

Подручје разраде припада првој зони водоснабдевања. Водоводна мрежа је изграђена у скоро свим постојећим саобраћајницама, али је у великом броју неодговарајућег профила, тако да је неопходна реконструкција.

Укупна потреба за водом (снабдевање становника и заштита од пожара) износи $Q_{\max.h} = 19,35 \text{ l/s}$,

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

У улицама Генерала Черњејева и Прилаз Душановој неопходна је реконструкција постојеће водоводне мреже са минималним пречником Ø150 мм. Новопланирана мрежа је у улици Војводе Мишића и у наставку постојеће мреже кроз Новопланирану улицу до Прилаза Душановој. Траса водоводне мреже је у коловозу на хоризонталном одстојању од 1,0 м у односу на ивицу коловоза.

1.6.6. Канализациона мрежа

Канализациона мрежа у овом делу насеља је општег типа и изграђена је у свим постојећим саобраћајницама са главним одводником кроз улицу IX бригаде и улицу Цара Душана.

У новопланираном делу улице Генерала Черњејева треба изградити канализациону мрежу као наставак постојеће мреже пречника Ø 400 мм.

Кроз новопланирану улицу између блокова А4, А7 и А5 део канализације биће усмерен ка улици Цара Душана, а део ка улици IX бригаде

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

1.6.7. 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 којима би се остварило вишепородично становање максимално удаљити исте од улаза минимум 5 м., а поставити их тако да се визуелно сакрију зеленилом или их планирати у боксовима заштићени од атмосферских падавина.

Све друге врсте отпадака (осим кућног смећа), а посебно из пословног простора (угоститељске намене), евакуисати на начин одређен посебним уговорима, уз претходно дат налаз и мишљење Градске санитарне инспекције и искључиво у оквиру припадајуће парцеле, односно објекта.

1.6.8. Регулација мрежа озелењених, слободних и рекреационих површина

1.6.8.1. Концепција мреже зелених и слободних површина и начин одржавања

У складу са општом концепцијом организације уређења и коришћења простора у комплексу који се планом разрађује, функције зеленила третиране су према следећим условима:

- очување постојеће квалитетне вегетације (односи се углавном на зеленило у целини А-стамбено пословна и целини Б-пословни блок за пословно комерцијалне функције);
- могућност повећања површина под зеленилом у односу на постојеће стање;
- повећање квалитета зелених површина избором адекватних врста зеленила;
- обезбеђење повољних санитарно-хигијенских услова простора по целинама А и Б, и повећање заштитне функције зеленила према ободним саобраћајницама;
- обезбеђење погодних услова за формирање и одржавање вегетације.

1.6.8.2. Врсте зелених и слободних површина

У складу са Законом о подизању и одржавању зелених површина са биолошком основом по значају на подручју Плана, уређење зеленила посматрано је као значајан аспект укупног уређења простора, где се формирају:

- јавне зелене површине: зеленило уз ободне саобраћајнице, улични дрвореди, партерно зеленило-травњак на простору у оквиру подцелина за вишепородично становање;

1.6.8.3. Регулациони услови за поједине врсте зелених, слободних и рекреационих површина

Предвиђа се формирање следећих зелених слободних и рекреативних површина.

У оквиру стамбено-пословне целине А дефинисане су постојеће подцелине А1-вишепородично и А2-породично становање и подцелине А3 и А3а намењене за вишепородично становање са пословним простором:

- у оквиру подцелине А1-постојеће вишепородично становање, као и у новопланираним подцелинама А3 и А3а, обухваћено је јавно зеленило: улични дрвореди које треба задржати, реконструисати, попунити одговарајућим врстама и

продужити у улицама где треба, као и на свим паркинг-просторима и партерно зеленило;

- у оквиру подцелине А2-постојеће породично становање, потребно је (где је то могуће) у зонама према улици формирати предбанште са засадама шибља и цвећа, појединачним стаблима или мањим групама лишћара и четинара са травњаком у основи. У оквиру парцеле предвидети и простор за миран одмор;

- у оквиру саобраћајница, паркинг простора (дрвореди, зелене траке у уличном профилу) и јавних површина;

- у оквиру целине Б-пословни блок, дефинисане су такође подцелине: Б1- за административне функције: месна канцеларија; Б2 -за комерцијалне функције: продајни салон и сервис за аутомобиле; Б3 -за пословне функције, намењен потребама Ј.П."Електродистрибуције"Ниш: пословни простор, неопходно је приликом озелењавања искључити врсте са бодљама и токсичним дејством, као и алергогене врсте, зато што је ту интезивније кретање и окупљање.

На поменутих површинама претежно се користи аутохтона вегетација, и то углавном дрворедне саднице, које треба реконструисати и попунити одговарајућим врстама и продужити-планирати новим.

Од лишћарских врста заступљене су: *Acer sp.*, *Fraxinus sp.*, *Celtis australis*, *Betula sp.*, *Tilia sp.* и *Cercis siliquastrum*, а од жбунастих у планираним жардињерама заступљени су: *Berberis thunbergii* и *Juniperus horizontalis*.

Важно је истаћи да се у основи пројектовања, у оквиру ободних улица, јавних површина, у целини Б-пословни блок, налази травњак, који чини већи део зеленила на површинама које се овим планом разрађују.

Површину Б-пословни блок, изоловати са североисточне стране зимзеленим врстама средње висине.

Избор и количина садног материјала дефинисаће се кроз израду пројекта уређења слободних простора који се даје према условима из овог Плана детаљне регулације - а у свему према адекватном графичком приказу.

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

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

- **Посебни услови за постојеће објекте:** могуће је задржавање квалитетних стамбених, као и пословних објеката у естетском, конструктивном и функционалном смислу (подцелина А2). 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 применити степен изграђености и степен искоришћености за опште стамбене зоне у насељима средњих густина. У случајевима када су у потпуности примењена правила и параметри утврђени Планом могуће је извршити корекцију облика парцеле или формирати нову, ако не постоји сукоб интереса заинтересованих корисника путем урбанистичког пројекта.

- У случајевима када на већем броју постојећих катастарских парцела није могуће применити минималне урбанистичке параметре, могуће је, уз сагласност свих корисника тих парцела, објединити исте у једну грађевинску парцелу, која би својом површином испунила урбанистичке показатеље за изградњу објеката за вишепородично становање, спратности од По+П+3+Пк (подцелина А3а) до По+П+4+Пк (подцелине А1 и А3), изузетно до По+П+5+Пк за објекте према Булевару др. Зорана Ђинђића.

- На парцелама, које су обухваћене наменом за породичне објекте (подцелина А2), у поступку издавања Извода из Плана, урбанистички показатељи, осим спратности утврђене за блокове или подцелине, могу се повећати за 10%, уз поштовање регулационе линије, грађевинске линије, а дворишна грађевинска линија, линија према суседним парцелама и објектима, се одређује у складу са чл. 14. став трећи, Правилника о општим условима о парцелацији и изградњи, "Службени гласник РС", бр.75/04, али тако да степен или индекс заузетости појединачних парцела може износити максимално 80%, (као за "зоне реконструкције и обнове").

- За парцеле које су обухваћене наменом за вишепородично становање, са пословним простором у одређеном проценту, у коначној фази реализације, обавезно је поштовање планиране грађевинске линије према саобраћајницама, односно, комуникацијама. Код одређивања могуће дубине изградње- дворишна грађевинска линија, као и пројектовању испада на објекту (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са или без стубова и сл.), обавезна је примена општих правила прописаних чланом 18. и чланом 49. Правилника о општим условима парцелације и изградње ("Службени гласник РС", бр. 75/03). Нови, реконструисани и 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.

- На парцелама, у оквиру осталог грађевинског земљишта, на којима се планирана намена не поклапа са постојећом - породично становање, до реализације планиране намене - вишепородично становање (у стамбено-пословним објектима веће спратности: од По+П+3 +Пк, подцелина А3а,) до По+П+4+Пк и По+П+5+Пк, подцелина А3, омогућити легализацију свих постојећих стамбених, пословних и стамбено-пословних објеката, (који су од тврдог грађевинског материјала), као и адаптацију или санацију истих на постојећој грађевинској линији. А реконструкција и доградња, у функцији редовног коришћења објекта и обезбеђивања градских услова становања, на фактичким парцелама и уз примену урбанистичких показатеља, (као I фаза реализације планиране намене у границама ових подцелина), могућа је само у оквиру новопланираних грађевинских линија. Код издавања извода из овог Плана за изградњу нових објеката у подцелини А3 и А3а важи грађевинска линија дата на графичком приказу: "Саобраћај са регулационим, нивелационим и аналитичко-геодетским елементима."

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, а да својом реализацијом не угрожава постојеће и планирано коришћење предметног простора (удаљеност од објеката, регулације улица, стамбени отвори на фасадама према суседним објектима, изградња у низу - блоковска изградња).

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

1.6.11. Амбијенталне целине од културно - историјско или урбанистичког значаја

На подручју обухваћеном границама Плана детаљне регулације не налазе се проглашене културне вредности. Неколико кућа у улици 9.бригаде (бр. 21, 25д и 39а) су из међуратног периода са архитектонским вредностима типичним за просечне породичне куће урбаног типа, (према решењу о утврђивању услова-података, који су од значаја за израду Плана број 341/2 од 25.05.2004.год.). И из тих разлога, код издавања извода из овог Плана ради добијања одобрења за реконструкцију, изградњу и нарочито надградњу, нагласити да је обавеза инвеститора да планиране фасаде према ул. 9.бригаде буду у истом стилу. Уколико се приликом изградње наиђе на непокретне археолошке објекте обавеза инвеститора је да поступи по чл. 109 и 110 Закона о културним добрима ("Службени гласник РС", бр.71/94).

1.6.12. Услови заштите

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

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

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

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

Планом се предвиђа унапређење површина зеленила и уређење нових.

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

Ради заштите од потреса објекти који се граде у оквиру комплекса морају бити реализовани и категорисани су према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмолошким подручјима ("Сл. лист СФРЈ", бр. 31/81; 49/82; 21/88; 52/90).

Ради заштите од пожара обезбеђена је могућност за рад интервентних возила (ватрогасна возила, хитна помоћ, милицијска кола), планирањем ширине саобраћајница: за двосмерни саобраћај 5,5 м; за једносмерни 3,5м, са потребним радијусом мин.7,0м. Са свих саобраћајница могуће је интервенисати до објеката, јер удаљеност истих не прелази максималну дужину од 25 м, према Правилнику о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара ("Службени лист СФРЈ", бр.7/84).

1.6.12.1. Услови заштите од елементарних и других већих непогода

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

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

Ради заштите од пожара објекти морају бити реализовани према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима. Објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила, сходно Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве ("Службени лист СРЈ", бр. 8/95), а омогућена је и интервенција до планираних објеката и из ободних улица.

Објекти за вишепородично становање, као и пословни, 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)

1.6.12.2. Услови заштите од ратних разарања

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

1.6.12.3. Услови и мере за заштиту и унапређење животне средине

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

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

1.6.13. БИЛАНСИ ПОВРШИНА И УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИТабела 1. **Намена површина**

Ред. број ознаке	Намена површина	површина (ха)		учешће % (планирано)
		постојеће	планирано	
А и Б	подручје плана	6,17		100
1.	јавне површине			
1.1.	саобраћајнице и трафостанице	1,23	1,68	26
2.	остале површине	4,94	4,69	74 (100)
2.1. целина Б	стамбено - пословне	4,58	4,33	92
2.2. целина Б	пословне	0,36	0,36	8
2.1.1.	подцелина А1 (вишепородична)	1,44	1,20	28
2.1.2.	подцелина А2 (породична)	3,14	0,42	1
2.1.3.	подцелина А3 (вишепородична)	-	1,82	42
2.1.4.	подцелина А3а (вишепородична)	-	0,89	21

Број станова	породично	177	108	1.080
	вишепородично	349	978	
Број становника	породично	496	245	2. 592
	вишепородично	838	2.347	
изграђена површина				19.798 м ²
развијена површина				121.106 м ²
пословна површина				5. 940 м ²
стамбена површина				105.678 м ²

Табела 2. Урбанистички параметри

	Изведени урбанистички параметри	планирани	постигнути
1.	степен искоришћености (%)	50 - 60	32
2.	степен изграђености	2,4 - 3,2	2,0
3.	брuto густина становања (ст/ха)	200-250	420
4.	просечна нето густина становања (ст/ха)	450	495

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 и пословне функција.

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

б) остало грађевинско земљиште (грађевинске парцеле) намењене за изградњу и редовну употребу објеката у поменутим наменама.

Правила парцелације садржана у Плану заснивају се на општим правилима струке уз неопходан степен уважавања затеченог стања. Правилником о општим условима о парцелацији и изградњи одређен је облик и површина парцела и услови које парцела мора да испуни да би имала то својство.

Границе парцела са терена - фактичке границе парцела, уз доказ поседовања и сагласност сукорисника, (више корисника матичне парцеле) или суседа, (ако се ради о договорној промени међне линије), биће дефинисане израдом урбанистичког пројекта за парцелацију целог блока или појединачно за сваку парцелу, а према захтеву корисника парцеле, односно, парцела.

Грађевинска парцела се може делити до минимума применом Правилника о општим условима о парцелацији и изградњи, 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 препарцелацијом, а према планираној или постојећој изграђености, односно, планираној или постојећој намени грађевинске парцеле, што се може утврдити урбанистичким пројектом, ако су испуњени услови за примену општих услова о парцелацији и изградњи.

2.1.2. Парцеле за породично становање

Грађевинске парцеле се, у границама подцелине **A2**, одређене овим Планом за изградњу објеката за породично становање (са или без делатности), задржавају према фактичком стању корисништва и границама јавног грађевинског земљишта.

2.1.3. Парцеле за вишепородично становање

2.1.3.1. За постојећу подцелину **A1** важи постојеће стање парцела.

2.1.3.2. За нове грађевинске парцеле у границама подцелина **A3** и **A3a**, на којима је могућа изградња објеката за вишепородично становање, важе следећи услови:

- минимална величина парцеле за изградњу вишепородичног стамбеног објекта са пословним простором (до 30%)и спратности до П+3+Пк (подцелина **A3a**) је 600м², (изузетно 450 м²) за спратност до П+3;

- минимална величина парцеле за изградњу вишепородичног стамбеног објекта са пословним простором (више од 30%) и спратности По+П+4+ Пк до По+П+5+Пк (подцелина **A3**) је 600м²;

- најмања ширина парцеле за слободностојеће објекте је 20,0 м, а за објекте у прекинутом низу 15,0 м;

- свака парцела мора имати излаз на јавно грађевинско земљиште, односно, на приступну саобраћајницу .

2.2. ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛАМА

2.2.1. Правила изградње објекта на парцелама за породично становање (намена објекта је стамбено- пословна), важе за подцелину A2

Поред услова из Правилника о општим условима о парцелацији и изградњи ("Службени гласник РС", бр 75/2003) и правилима из овог Плана омогућује се изградња за:

2.2.1.1. Постојећу и новопланирану породичну (индивидуалну) стамбену изградњу

под следећим условима:

- Могуће је задржати постојеће објекте са могућношћу реконструкције и доградње, претежно као објекти у прекинутом низу, до спратности П+2+Пк, под условом да степен изграђености не буде већи од 2,4. За надградњу објеката, који су изграђени на међи (до планиране спратности и без отвора на међном зиду), није потребна сагласност суседа. Могућа је пренамена просторија у објекту, стану или делу стана у пословни простор, који неће умањити постојећи квалитет животне средине, под условом да однос становања и пословања на локацији буде мах. 75%: 25% у циљу побољшања услова коришћења објеката.

- У случају реконструкције, доградње и надградње објеката чије је међусобно растојање мање од 3,0м, не могу се на наспрамним бочним фасадама отворати отвори за осветљење и проветравање.

- Потребна величина грађевинске парцеле је од 110м² - 500м², зависно од типа изградње (слободностојећи: 280м² - 500м², двојни: 2 x 190м² - 2 x 325м², у непрекинутом низу: 130м² - 210м², у прекинутом низу: 180м² - 250м² и полуатријумски: 110м² - 180м²).

- Најмања ширина грађевинске парцеле: за слободностојећи објекат је 12,0м, за двојни је 2 x 8,0, у непрекинутом низу је 5,00м. и у прекинутом низу 8,00м.

- Урбанистички показатељи: степен изграђености је минимум 1,6 до 3,2, у случају изједначења висинске регулативе и то према улици 9. бригаде, степен заузетости је постојећи, а да не пређе вредности предвиђене Правилником о општим условима парцелације и изградње за: полуатријумски објекат, слободностојећи, двојни и у прекинутом низу је 60%, а за објекат у непрекинутом низу 70%,

- Међусобна удаљеност слободностојећих објеката, објеката у прекинутом низу и двојних објеката (према суседним објектима) и са отворима за дневно осветљење на наспрамним бочним фасадама, износи једну трећину висине слемена вишљег објекта и не може бити мања од 4,0м. Уколико нема отвора на бочним фасадама, та се удаљеност може смањити за четвртину, али не може бити мања од 3,0м, ако на зиду једног од наспрамних објеката постоје отвори изграђени у складу са тада важећим прописима (привремена дозвола и сагласност суседа).

Удаљеност новопланираног објекта од другог нестамбеног објекта не може бити мања од 2,5м,

- Место објекта на парцели: према ул. 9.бригаде (и за постојеће и за нове) је на регулационој линији, односно, важи постојећа грађевинска линија. То важи и за постојеће објекте у поступку легализације, санације и адаптације или до привођења простора намени, (изградња планиране саобраћане мреже и планираних објеката за вишепородично становање), као и код делимичне реконструкције, доградње (према дворишном делу парцеле) или надградње (до изједначавања венца суседних постојећих објеката) према ул. Цара Душана и Булевару др. Зорана Ђинђића. Новопланиране грађевинске линије дате су на графичком приказу: "Саобраћај са регулационим, нивелационим и геодетско-аналитичким елементима".

- Спратност породичног стамбено -пословног објекта је до П+2+Пк (приземље, два спрата и поткровље), са највише четири стана, пословним простором, помоћним просторијама, гаражом) и може имати подрумске или сутуренске просторије.

- Висина таквог објекта не може прећи 15,00м (до врха слемена).
- На парцели или у објекту мора бити обезбеђено по једно паркинг место за сваки стан, и за 75м² пословног простора једно паркинг место.
- Изградња гараже у посебном објекту на парцели утврдиће се урбанистичком дозволом, под условом да буду испуњени урбанистички услови који се односе на величину парцеле, степен искоришћености и степен изграђености.
- У породичном стамбеном објекту или анексу, могу се обављати делатности, које еколошки и функционално, према свим важећим прописима регулишу заштиту околине од буке и загађења.
- Код парцела мањих површина и уличног фронта у подцелини А2, важнији услов је поштовање висинске регулативе (спратности) тј. висине венца суседних објеката.
- Зелене површине чине мин. 20% слободне површине;
- Није потребна сагласност суседа за изградњу објеката на међи и на истом (међном, односно калканском зиду) се немогу отворати прозорски и други отвори.
- Приликом израде Урбанистичког пројекта његов саставни део мора бити и пројекат уређења слободног простора.

2.2.2. Правила изградње на парцелама за вишепородично становање (намена стамбено-пословна), правила важе за подцелине А1 (постојећи објекти) и подцелине А3 и А3а (планирани објекти)

Поред услова из Правилника о општим условима о парцелацији и изградњи и правилима из овог Плана омогућује се надградња постојећих и изградња објеката за вишепородично становање према следећим условима:

- намена објеката је стамбено - пословна у односу 70% -30 % (минимум пословног простора);
- објекат се поставља предњом фасадом на планирану грађевинску линију, док је унутар простора, другом грађевинском линијом одређена могућа дубина изградње, а одступање је могуће само у складу са члана 49. Правилника о општим условима о парцелацији и изградњи ("СГРС", бр. 75/03), приказано на графичким приказима: "Саобраћај са регулационим, нивелационим и аналитичко-геодетским елементима" и "Намена површина - коначна фаза".
- спратност објекта - за постојеће објекте за вишепородично становање у подцелини А1 је П+4+Пк до П+5+Пк, уз обавезну проверу и потврду статичке носивости и безбедности тих објеката.
- спратност објекта у подцелини А3 је По+П+4+Пк, са препоруком да се за објекат (из једне или више ламела), само према Булевару др. Зорана Ђинђића, иста може повећати за једну етажу, тако да буде По+П+5+Пк, где поред приземља (П), може и први спрат да буде планиран за пословне функције.
- спратност објеката у подцелини А3а је П+3 до По+П+3+Пк, са пословним простором до 30% ;
- степен искоришћености је 50 % до 60 % (за подцелину А3а), као и за подцелину А3;
- степен изграђености: 2,4 до 3,2 (за подцелину А3а), као и за подцелину А3;

- међусобна удаљеност вишепородичних објеката, који се граде у низу или прекинутом низу (блок: 1, 2, 3, 4, 5, 7 и део блока 9, а нарочито између планираних објеката у блоку 9 - удаљеност вишепородичних од породичних објеката), је пола висине вишљег објекта. Може бити и до једне четвртине вишљег објекта, ако наспрамне бочне фасаде у прекинутом низу не садрже отворе за дневно осветљење.

- при изградњи вишепородичних објеката, који су планирани да се граде у низу или прекинутом низу (према ул. Цара Душана и део блока 1, 2, 3, и 4), на бочним фасадама не планирати отворе, али уколико постоји или је планиран (предходно издатим изводом из овог Плана) светларник, планирати светларник исте величине и симетричан светларнику предходног објекта;

- за постојеће породичне (индивидуалне) објекте у оквиру наведених блокова: 1, 2, 3, 4, 8 и дела блока 9, до привођења простора намени, (која се планира само на основу предходно усклађених интереса корисника тих парцела и објеката и инвеститора, омогућава се функционисање тих објеката добијањем одобрења за изградњу- у поступку легализације, према постојећем стању и уз могућност адаптације и реконструкције у функцији коришћења истих, а на основу извода из овог Плана.

- у оквиру објекта је могуће планирати простор за пословање у прописаним процентима, увећаним за 10 %, а избор делатности мора бити у складу са карактером подручја и не сме умањити квалитет животне средине (начином коришћења, одржавања, буком, загађењем и др.);

- грађевински елементи-испади на објекту (еркери, балкони, дократи и сл.) на нивоу првог спрата и навише, могу да пређу грађевинску линију, а регулациону једино ако може бити испуњен члан 18. Правилника о општим условима о парцелацији и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 75/2003) (међусобна удаљеност вишепородичних објеката), с тим да проценат укупне површине тих елемената, прописан чланом: 23. 24. и 25. овог Правилника;

- обезбедити једно паркинг место на један стан и на 75м² пословног простора, односно, на 5 запослених и то: код парцела где је степен заузетости већи од 60 %, у самом објекту (у подземној етажи или приземљу);

- од слободног простора минимум 20 % површине планирати за уређене зелених површине;

- приликом израде Урбанистичког пројекта његов саставни део мора бити и пројекат уређења слободног простора.

- уколико је потребна ТС 10/04 kV градиће се као самосталан објекат.

2.2.3. Остала правила изградње

- Све интервенције на парцели (доградња, надградња и изградња новог објекта) морају се изводити у оквиру простора планираног за изградњу.

- Обезбеђење суседних објеката - у току извођења радова (и при експлоатацији) водити рачуна о техничким и еколошким условима на суседним парцелама и о безбедности објеката изграђених на њима (при копању темељних зидова, одводњавању површинске воде, гаражирању возила, изношењу шута, смећа и др.)

- Ако се нови објекат изводи непосредно уз суседни, инвеститор је дужан да преузме све мере да се објекат не оштети.

- Уколико су темељи нове зграде дубљи од темеља суседне зграде, морају се предузети све мере да се објекат не оштети.

- Ако се на суседној згради појаве пукотине, инвеститор је дужан да надокнади изазвану штету.

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

Доградња постојећих објеката може се утврдити под следећим условима:

- Ако се не мењају параметри утврђени у тачки 1.0. и тачки 2.2 овог Плана.
- Ако се објекат налази на грађевинској парцели, која испуњава општа правила урбанистичке парцелације.
- Ако се предвиђеном доградњом могу постићи потребна одстојања од изграђених објеката на предметној и суседним парцелама.
- Ако се доградњом не повређује простор између регулационе и грађевинске линије или примене исти услови код изградње на међи.
- Ако постоји могућност прикључивања на све комуналне инсталације.
- У случају доградње инвеститор је дужан да поштује:
- Грађевинску линију;
- Дозвољену површину за градњу планирану Планом (степен изграђености парцеле);
- Планирану намену површина;
- Прописану спратност;
- Прописану висину објекта;
- Прописан степен изграђености земљишта;
- Прописан степен заузетости земљишта.

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

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

2.2.5. Општи услови хоризонталне урбанистичке регулације:

- Положај новопланираних објекта, како породичних, тако и вишепородичних, одређен је грађевинском линијом и у односу на њу може бити такав: да се регулациона и грађевинска линија поклапају и не може бити одступања, (према улици 9.бригаде), да објекат или делови објекта могу бити на већем одстојању од дефинисане грађевинске линије, (унутар грађевинске линије) и то је у улици Генерала Черњајева, Цара Душана и новопланираној и да је грађевинска линија према регулационој линији Булевара др. Зорана Ђинђића планирана на 6,00 м и улице Цара Душана на 5,00 м.

- Међусобна удаљеност пословних објеката износи мин. 0,3 висине вишљег објекта, сем код блоковске изградње.

- Растојање грађевинске од регулационе линије приказано је у одговарајућим графичким прилозима: "Намена површина" и "Саобраћајнице, нивелације и регулације" и у већем степену задржава постојеће стање, сем у делу улице: Цара Душана, Генерала Черњајева, Булевара др.Зорана Ђинђића и Новопроектване, где је код изградње нових објеката утврђена нова грађевинска линија у односу на грађевинску линију постојећих објеката.

2.2.6. Општи услови вертикалне урбанистичке регулације

Спратност објеката се креће од П+Пк (за породичне објекте) до По+П+5+Пк (за вишепородичне објекте).

- Сваки новопланирани објекат може имати подрумске или сутеренске просторије уколико не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.

- Висина објеката представља растојање од нулте коте до коте слемена (за објекте са косим кровом) и не може прећи 15,0 м (за породичне објекте) и 23,0 м (за вишепородичне објекте).

- 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 (који не може бити мањи од 2,50м), 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 и кроз зелене површине унутар целина, 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. Електроенергетска мрежа

Трафостанице 10/0,4 kV 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 kV из постојећих и планираних трафо-станица 10/0,4 kV, са постављањем мерних група у сваком објекту посебно, а према условима Електродистрибуције Ниш.

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

2.3.3. 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.

2.3.4. Топлификациона мрежа

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

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

Димензије рова за полагање топловода зависно пречнике цеви износе:

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

2.3.5. Водоводна мрежа

Минимални пречници разводне водоводне мреже износиће 150 мм.

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 индивидуално-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 мм за I-ву зону водоснабдевања.

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.

2.3.6. Канализациона мрежа

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

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

Прикључивање објеката извршиће ЈКП за водовод и канализацију "Naissus" Ниш.

3. ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА

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

3.1. Графички приказ постојећег стања:

лист 1 : постојеће стање са границом захвата.....	1:1 000
лист 2/1 :постојеће стање - анализа спратности	1:1 000
лист 2/2 :постојеће стање -намене објеката	1:1 000

3.2. Графички приказ планираног стања:

лист 3 :	План намене површина - (извод из Генералног плана Ниша 1995 - 2010).....	1 : 1 0000
лист 4 :	Режим коришћења грађевинског земљишта.....	1 : 1 000
лист 5 :	Намена површина - Подела на блокове и целине	1 : 1 000
лист 6 :	Намена површина - коначна фаза.....	1 : 1 000
лист 7 :	Саобраћај са регулационим, нивелационим и аналитичко-геодетским елементима	1 : 1 000
лист 8а:	Мрежа и објекти инфраструктуре - - Водовод и канализација	1 : 1 000
лист 8б:	Мрежа и објекти инфраструктуре- - Енергетика, телефонија и топлификација	1 : 1 000
лист 8в:	Синхрон план инфраструктурних мрежа и објеката са зеленилом	1 : 1000

4. ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО

Документациони део Плана садржи:

- Одлуку о изради плана са образложењем;
- Програм за израду одлуке;
- Условe и документацију надлежних институција и завода:
 - од Завода за заштиту споменика културе Ниш, бр. 341/2,
 - од Министарства одбране , Сектор за грађевинско-урбанистичку делатност, бр. 361-3,
 - од Министарства унутрашњих послова, Одељење противпожарне полиције, бр. 217-1-424/04,
 - од Предузећа за путеве Ниш, бр. 2176/2;
- Документацију и податке о обављеној стручној контроли и јавном увиду;
- Образложење плана са ставом обрађивача и Комисије о достављеним примедбама на план.
- Графички прикази.

III

ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

План детаљне регулације "Трг радничких савета - југ" 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 Управи за планирање и изградњу, 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 "Трг радничких савета - југ" 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, _____ 2005.г.

СКУПШТИНА ГРАДА НИША

**ЗАМЕНИК
ПРЕДСЕДНИКА,**

Дејан Цакић

**ОБРАЗЛОЖЕЊЕ
ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"ТРГ РАДНИЧКИХ САВЕТА - ЈУГ" У НИШУ**

Израда плана је започета доношењем Одлуке о изради плана детаљне регулације "Трг радничких савета - југ" у Нишу ("Сл. лист града Ниша", број 30/2004), дана 09.06.2004. године.

Носилац израде Плана детаљне регулације "Трг радничких савета - југ" у Нишу је Управа за планирање и изградњу. Израда плана поверена је ЈП Заводу за урбанизам Ниш.

План детаљне регулације обухвата подручје површине 6,17 ха. Планом детаљне регулације се разрађује подручје, **у границама:** са севера - јужном регулацијом улице Цара Душана; са североистока - југозападном регулационом линијом Булевара др. Зорана Ђинђића; са истока - источном границом улице 9. бригаде; са југа - јужном регулацијом улице 9. бригаде и са запада - источном регулацијом улице 9. бригаде. Подручје обухваћено Планом планирано је Генералним планом Ниша 1995 - 2010 за градско становања густине 200 -250 st/ha. Основне принципе планске интервенције представља реконструкција и обнова постојећег грађевинског фонда уз повећање пословних функција и уз реконструкцију постојеће уличне матрице, повећање степена заузетости и степена изграђености до нивоа прописаних Правилником о општим условима о парцелацији и изграђи ("Службени гласник РС", бр. 75/03), као и пратеће комунално и инфраструктурно опремање.

Подручје Плана представља јединствен грађевински реон, који је сагледан са преовлађавајућом наменом становање: вишепородично у стамбено-пословним објектима, посебно према Булевару др. Зорана Ђинђића, улици Цара Душана и делу улице Генерала Черњајева (подцелине А1,А3 и А3а), а мешовито породично и вишепородично становање у породичним стамбеним и стамбено-пословним објектима између прилаза: улица Цара Душана и северно од улице 9.бригаде (подцелине А2 и А3а и А3). У источном делу подручја Плана, између два дела улице 9.бригаде, преовлађује намена за пословно-комерцијалне функције (подцелине Б1,Б2 и Б3), у оквиру осталог грађевинског земљишта. На простору плана могуће је изградити 1080 станова, бруто развијене површине: 105.678м² (стамбеног простора) и 5.940м² (пословног простора). У оквиру јавног грађевинског земљишта преовлађује намена за реконструкцију унутрашње саобраћајне матрице: улице Генерала Черњајева и успостављања саобраћајне повезаности исте са улицама: Војводе Мишића и 9.бригаде, инфраструктурних мрежа и објеката, који су сагледани и усаглашени за шири простор (водоснабдевање, канализација, електроенергетика, телефонија, топлификација).

Решења и правила Плана детаљне регулације дефинишу само она решења којима се утврђује јавни (општи) интерес.

Поступак разматрања и доношења Плана: Одлука о изради - 09.06.2004. године (Извршни одбор Града Ниша); Стручна контрола (утврђивање нацрта) - 06.10.2004. године (Комисија за планове Града Ниша); Оглашавање јавног увида у "Народним новинама" - 13. - 14.11.2004.године; Јавни увид - од 16.11.2004.године до 05.12.2004. године; Сумирање јавне расправе и утврђивање предлога Плана је заказано 16.12.2004.године на Комисији за планове града Ниша. Прихватање већег броја примедби (9 од достављених 11), проузроковало је знатне измене планског решења, па је Комисија за планове предложила да се понови процедура излагања истог на јавни увид. Комисија за планове града Ниша је 28.12.2004.г. обавила стручну контролу новог планског решења и исти упутила на поновни јавни увид. Оглашавање јавног увида у "Народним новинама"- 19.01.2005. год; Јавни увид - од 20.01.2005.године до 08.02.2005.год; Сумирање јавне расправе и утврђивање предлога Плана је 16.02.2005.године на Комисији за планове града Ниша и верификација 22.02.2005.године.

Извештај Комисије о обављеном јавном увиду је саставни део образложења и налази се у Документацији плана.

ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ