

На основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 47/2003) и члана 19. тачка 1. Статута града Ниша ("Службени лист града Ниша, бр.14/2000 и 39/2000),

Скупштина града Ниша, на седници од_____2003. године, донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА "СТАНКО ВЛАСОТИНЧАНИН" У НИШУ

I

Планом детаљне регулације блока "Станко Власотинчанин" у Нишу (у даљем тексту: План детаљне регулације) ближе се прецизирају правила регулације и градње из Генералног плана Ниша 1995 - 2010 ("Службени лист града Ниша, бр.13/95 и 2/2002) ради утврђивања услова просторног уређења, регулације и грађења у границама обухвата Плана детаљне регулације.

План детаљне регулације обухвата подручје површине од 4,20 ха.

Границе планског подручја су дефинисане на карти Д2 : "Геодетска подлога са границом захвата, 1:1000", и описано: са севера - Трг 14. октобар и улица Димитрија Димитријевића све до Палилулске рампе, са истока - улица Први устанак (од рампе до Трга 14. октобар), са југа -појас пруге од Палилулске до Пиротске рампе.

У случају међусобног неслагања меродавна је ситуација на карти Д2: "Геодетска подлога са границом захвата, 1:1000".

II

Саставни делови елабората Плана детаљне регулације су:

- I Правила уређења**
- II Правила грађења**
- III Графички део**
- IV Документациони део.**

1.0. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

1.1. Општи урбанистички услови

Плански основ за израду и доношење предметног плана садржан је у:
а) Генералном плану Ниша 1995-2010. ("Службени лист града Ниша", бр. 13/95 и 2/2002) којим су за подручје обухваћено планом предвиђене основне намене: градско становање густине 200-250ст/ха.

1.1.1. Извод из Генералног плана

Полазећи од услова да до 2010. године свако домаћинство треба да има један стан, односно сваки становник да има једну собу, просечна величина стана треба да буде 60м², а корисна површина стана 20м² по становнику.

Плански развој становања подразумева елиминацију бесправне изградње, санацију постојећих бесправно изграђених насеља, легализацију објеката који испуњавају услове и комунално опремање на укупном подручју.

Потребан број станова може се обезбедити делом реконструкцијом, доградњом и надградњом у оквиру постојећих стамбених блокова у изграђеном подручју града, као и изградњом нових капацитета у новим насељима.

Паркирање и гаражирање возила, у оквиру нове изградње треба да буде планирано са нормативом:

- најмање једно паркинг/гаражно место на два стана с тим да најмање половина возила буде у гаражама.

1.2. Опис и објашњење графичког дела

Подручје Плана детаљне регулације обухвата четири урбана блока - БЛОК А1 површине 0,81 ха, БЛОК А2 површине 0,81 ха, БЛОК А3 површине 0,61 ха и БЛОК А4 површине 1,28 ха.

У блоковима А2, А3 и А4, преовлађују објекти породичног становања, док у блоку А1 преовлађују објекти вишепородичног становања, високе спратности (до П+15).

Предметно подручје је по намени претежно стамбено више од 90% у коме пословање заузима већи проценат од трговине. Посматрано по блоковима, БЛОК А4 је намењен искључиво становању 98%, у блоковима А2 и А3 су мало више заступљене делатности, а у БЛОКУ А1 су делатности заступљене са мање од 10%.

Пословни објекти "Ктитора" и "Еуросалона" као и објекат "Поште" у улици Димитрија Димитријевића чине окосницу објеката делатности. Продајни простор исказује се кроз локале и радионице у приземљима вишеспратних и породичних објеката.

У границама плана нема парковских површина, али се локалитет граничи са парком на Тргу 14.октобра. Дворишта унутар парцела су углавном неуређена.

Проблем се јавља у блоковима А3 и А4, где су објекти прилично лошег бонитета, појављује се више објеката на једној грађевинској парцели које су претрпане, дворишта су неуређена, а поједини објекти немају ни колски, већ само пешачки прилаз.

1.2.1 Параметарски показатељи постојећег стања

1	Површина подручја	4,20ха
2	Површина БЛОКА А1	0,81ха
3	Површина БЛОКА А2	0,81ха
4	Површина БЛОКА А3	0,61ха
5	Површина БЛОКА А4	1,28ха
6	Комуникације (улице, тротоари, јавни пролази)	6.900м ²
7	УКУПНО под објектима	14.179м ²
8	БЛОК А1 под објектима 32%	4.483м ²
9	БЛОК А2 под објектима 24%	3.419м ²
10	БЛОК А3 под објектима 17%	2.439м ²
11	БЛОК А4 под објектима 27%	3.838м ²

1.2.2. Објекти који се задржавају

а) Улични објекти

БЛОК А1

Димитрија Димитријевића - солитери

Првог устанка бр. 9,13

Станка Власотинчанина бр. 1,9,11

БЛОК А2

Димитрија Димитријевића бр. 12,14,18,26

Делиградска бр. 7, 7а

БЛОК А3

Димитрија Димитријевића бр. 32,34,36

БЛОК А4

Првог устанка бр.21

Табела 1

БРГП	становање (м ²)	делатности (м ²)	укупно (м ²)	број станова
БЛОК А1	19.094	1.403	20.502	209
БЛОК А2	9.364	834	10.198	77
БЛОК А3	4.596	869	5.465	44
БЛОК А4	800	-	800	10
укупно м ²	33.854	3.106	36.965	340

1.2.3. Објекти који се надзиђују

а) Улични објекти

БЛОК А1

Првог устанка бр. 13

Станка Власотинчанина бр. 3,7,9

БЛОК А2

Станка Власотинчанина бр. 19,21,23

Марије Бурсаћ бр. 2,4,6,8

БЛОК А3

Димитрија Димитријевића бр. 30,30а

БЛОК А4

Првог устанка бр. 15

б) дворишни објекти

БЛОК А1

Станка Власотинчанина бр. 11

Дозвољена надзиђивања извршити према уцртаним регулацијама у графичким прилозима.

Табела 2

БРГП	становање (м²)	делатности (м²)	укупно (м²)	број станова
БЛОК А1	534	-	534	11
БЛОК А2	1.946	-	1.946	14
БЛОК А3	291	103	394	4
БЛОК А4	342	-	542	8
укупно м²	3.113	103	3.416	37

1.2.4. Објекти предвиђени за рушење

а) Улични објекти

БЛОК А1

Станка Власотинчанина бр. 13

Делиградска бр. 6,8,10

БЛОК А2

Димитрија Димитријевића бр. 22,24

Станка Власотинчанина бр. 17,17а

БЛОК А3

Димитрија Димитријевића бр. 30б,48,50,52

Марије Бурсаћ бр. 1,3,5,7

БЛОК А4

Првог устанка бр. 15а,17,27

Станка Власотинчанина бр. 2,4,6,6а,8,8а,12,22,22а,24,26,28,30

б) дворишни објекти**БЛОК А1**

Станка Власотинчанина бр. 11,11/1

БЛОК А2

Станка Власотинчанина бр. 15,17б,19/1

БЛОК А3

Димитрија Димитријевића бр. 48

БЛОК А4

Првог устанка бр. 19,21а,23,25,25а

Станка Власотинчанина бр. 10,14,14а,16,16а,16/1,18,18/1,20,28а,30а

Табела 3

БРГП	становање (м²)	делатности (м²)	укупно (м²)	број станова
БЛОК А1	659	71	730	7
БЛОК А2	485	-	485	7
БЛОК А3	1.176	336	1.512	9
БЛОК А4	2.918	632	3.550	40
укупно м²	4.938	1.039	6.277	63

Поред наведених објеката планираних за рушење, рушиће се и сви објекти изграђени у међувремену, а који се не уклапају у планиране услове и параметре прописане Планом детаљне регулације.

Положај, величина и геометрија објеката који се задржавају, надзиђују и руше приказани су у прилогу бр.3 "Приказ новопланираних објеката и објеката који се задржавају, 1:1000".

1.2.5. Основна концепција решења

Подручје обухваћено Планом дефинише се као део градског центра. Основне принципе планске интервенције представља реконструкција постојећег

грађевинског фонда уз максимално повећање пословних функција, поштовање постојеће - традиционалне уличне матрице, повећање степена искоришћености земљишта и коефицијента изграђености земљишта до нивоа прописаних ГП-ом Ниша и пратеће комунално и инфраструктурно опремање.

Планирани број становника износи 2038, планирани број станова је 691, бруто густина становања је 485ст./ха. У погледу изведених урбанистичких параметара добијени показатељи за степен искоришћености земљишта износе 39%, а за коефицијент изграђености 1,61. Укупна бруто развијена површина постојећих и планираних објеката је 67.625м², од чега је бруто развијена стамбена површина 59.777м², а бруто развијена пословна површина 8.068м². Планирано учешће стамбене површине у укупној површини објеката је 88%, а учешће пословне површине у укупној површини објеката на подручју Плана детаљне регулације је 12%.

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

1.3. Граница плана и попис катастарских парцела

1.3.1. Подлоге за израду плана

План детаљне регулације је рађен на следећим подлогама:

–Аерофотограмetriја 1:1000
(прелет 1988.године)

–Катастарски план 1:500

(ДЛ 45 и ДЛ 52, Републички геодетски завод, 1959.г)

1.4. Подела земљишта обухваћеног Планом детаљне регулације на јавно и остало грађевинско земљиште

Земљиште обухваћено предметним планом представља градско грађевинско земљиште.

1.4.1. Јавно грађевинско земљиште

Предметно подручје обухвата следеће катастарске парцеле:
КО Ниш-Бубањ и то:

ГРАНИЦА УРАБАНИСТИЧКИХ БЛОКОВА

4663	4668	4699	4966	4967	4976
4978	4996	5014	5023	5029	5030/2
5031					

БЛОК А2					
4619/1	4621/1	4622/1	4623	5001	(делови)

БЛОК А3					
5020	5023	(делови)			

БЛОК А4					
4967	4968	4969	4970	4971	4973
4974	4975	4980	4981	4983	4984
4985	4988	4990			

У случају неподударности овога списка са графичким прилогом Д2 :
 "Гедетска подлога са границом захвата, 1:1000", важи прилог.

1.4.2. Остало грађевинско земљиште

Предметно подручје обухвата следеће катастарске парцеле:
 КО Ниш-Бубањ и то:

БЛОК А1					
4602	4607	4608	4610	4612	4613
1615/2	4616	4998	4999	5000	

БЛОК А2					
4617/2	4619/1део	4621/1део	4622/1део	4622/2	4624/1
4624/2	4624/3	4624/4	4626	5001део	5002
5003	5004	5005	5006	5007	5008
5009/1	5010	5011	5012/1		

БЛОК А3					
5015	5016	5017	5018	5019	5020део
5023део	5029	5030/1	5030/2	5031	

БЛОК А4					
4967део	4968део	4969део	4970део	4971део	4973део
4974део	4975део	4976	4978	4979	4980део
4982	4983део	4984део	4985део	4986	4987
4988део	4989	4990део	4991	4992	4993
4994	4995				

У случају неподударности овога списка са графичким прилогом Д2 :
 "Гедетска подлога са границом захвата, 1:1000", важи прилог.

1.5. Намена површина

Планом се максимално уважава постојећи карактер предметног простора и диспозиција постојећих намена.

У простору Плана издвајају се као јавне површине, површине саобраћајница унутар блока и јавне зелене површине.

Површине за друге намене обухватају различите облике становања и пословања чији су нормативи и стандарди условљени Генералним планом Ниша ("Сл. лист града Ниша", бр. 13/95 и 2/2002).

Учешће појединачних намена у укупној површини Плана од 4,20 ха:

БЛОК А1

- **Границе:** блок је омеђен улицама: Трг 14. октобра, Првог устанка, Делиградска, Станка Власотинчанина.
- **Намена по ГП-у Ниша:** градско становање 200 - 250ст/ха
- **Планирани карактер блока:** претежно стамбени комплекс (до 15% делатности)
- **Степен реконструкције:** задржавање постојећег стања изграђености уз минималне интервенције
- **Намена:** вишепородично и породично становање, пословање
- **Број становника:**755
- **Број станова:**290
- **Густина становања - бруто:**932ст./ха
- **Изграђена површина:**0,40 ха
- **Неизграђена површина:**0,41 ха
- **Степен искоришћености земљишта:**49%
- **Коефицијент изграђености:**2,96
- **Укупна развијена површина објеката - бруто:**24.614 м²
- **Развијена стамбена површина - бруто:**22.311 м²
- **Развијена пословна површина - бруто:**2.303 м²
- **Учешће стамбене површ. у укупној површ. објеката:**90%
- **Учешће пословне површ. у укупној површ. објеката:**10%

БЛОК А2

- **Границе:** блок је омеђен улицама: Марије Бурсаћ, Димитрија Димитријевића, Делиградска, Станка Власотинчанина.
- **Намена по ГП-у Ниша:** градско становање 200 - 250ст/ха
- **Планирани карактер блока:** претежно стамбени комплекс (до 15% делатности)
- **Степен реконструкције:** задржавање постојећег стања изграђености уз минималне интервенције
- **Намена:** вишепородично и породично становање, пословање

▪Број становника:	406
▪Број станова:	127
▪Густина становања - бруто:	502ст./ха
▪Изграђена површина:	0,32 ха
▪Неизграђена површина:	0,49 ха
▪Степен искоришћености земљишта:	36%
▪Коефицијент изграђености:	1,98
▪Укупна развијена површина објеката - бруто:	16.038 м ²
▪Развијена стамбена површина - бруто:	15.458 м ²
▪Развијена пословна површина - бруто:	580 м ²
▪Учешће стамбене површ. у укупној површ. објеката:	95%
▪Учешће пословне површ. у укупној површ. објеката:	5%

БЛОК А3

▪Границе: блок је омеђен улицама: Марије Бурсаћ, Димитрија Димитријевића и појасом пруге.	
▪Намена по ГП-у Ниша: градско становање 200 - 250ст/ха	
▪Планирани карактер блока: стамбено - пословни комплекс (15% - 30% делатности)	
▪Степен реконструкције: умерена реконструкција блока	
▪Намена: пословање, вишепородично и породично становање	
▪Број становника:	295
▪Број станова:	92
▪Густина становања - бруто:	483ст./ха
▪Изграђена површина:	0,28 ха
▪Неизграђена површина:	0,33 ха
▪Степен искоришћености земљишта:	49%
▪Коефицијент изграђености:	1.5
▪Укупна развијена површина објеката - бруто:	9.532 м ²
▪Развијена стамбена површина - бруто:	7.932 м ²
▪Развијена пословна површина - бруто:	1.600 м ²
▪Учешће стамбене површ. у укупној површ. објеката:	83%
▪Учешће пословне површ. у укупној површ. објеката:	17%

БЛОК А4

▪Границе: блок је омеђен улицама: Првог устанка, Станка Власотинчанина и појасом пруге.	
▪Намена по ГП-у Ниша: градско становање 200 - 250ст/ха	
▪Планирани карактер блока: стамбено - пословни комплекс (15% - 30% делатности)	
▪Степен реконструкције: тотална реконструкција блока	
▪Намена: пословање, вишепородично и породично становање	
▪Број становника:	582

- Број станова:.....182
- Густина становања - бруто:455ст./ха
- Изграђена површина:0,61 ха
- Неизграђена површина:0,67 ха
- Степен искоришћености земљишта:.....48%
- Коефицијент изграђености:1,32
- Укупна развијена површина објеката - бруто:17.081 м²
- Развијена стамбена површина - бруто:.....13.496 м²
- Развијена пословна површина - бруто:.....3.585 м²
- Учешће стамбене површ. у укупној површ. објеката:.....80%
- Учешће пословне површ. у укупној површ. објеката:.....20

бр.	Намена површина	Површина (ха)	Учешће (%)
1	површина плана	4,20	100
а	становање	1,11	27
а1	породично становање	0,13	12
а2	вишепородично становање	0,32	29
а3	вишепородично становање са делатностима	0,66	59
б	делатности	0,12	3
в	саобраћајне површине	1,20	29
г	зеленило	0,1	2
д	неизграђено земљиште	0,56	39

2	Развијена површина објеката	67.265	100
а	бруто развијена стамбена површина	59.777	88
а1	процентуално учешће стамбене површине	88%	-
б	бруто развијена пословна површина	8.068	12
б1	процентуално учешће пословне површине	12%	-

3	Укупан број објеката	59	100
а	породични објекти	13	22%
б	стамбено - пословни објекти	44	75%
б1	вишепородични објекти са делатностима	30	51%
б2	вишепородични стамбени објекти	14	49%
в	пословни објекти	2	3%
г	спратност објеката - минимална	П+1	-
д	спратност објеката - максимална	П+15	-

4	Становање	-	-
a	број станова	691	100
a1	број станова у породичним објектима	37	5,4%
a2	проценат укупног броја станова	5,4%	-
a3	број станова у вишепородичним објектима	654	94,6%
a4	проценат укупног броја станова	94,6%	-
б	број становника	2038	100

4	Изведени урбанистички параметри	-
a	брuto густина становања	485 ст/ха
б	нето густина становања	679
в	коэффициент изграђености - брутo	1,61
г	коэффициент изграђености - нето	2,24
д	степен искоришћења земљишта - брутo	39%
ђ	стапен искоришћења земљишта - нето	54%

1.6. Пuteви, улице и приступи (Регулација мреже саобраћајних површина)

Предметни плански документ задржава у углавном постојећу саобраћајну мрежу с тим што јој се додаје новопланирана саобраћајница која представља северну коловозну траку Јужног булеvara .

Са јужне стране предметног подручја планирана је ова коловозна трака Јужног булеvara која се простире паралелно прузи. Овај план обухвата потез Јужног булеvara од раскрснице(кружног тока) на Палилулској рампи до раскрснице са улицом Првог устанка. Ова саобраћајница је дефинисана са 3 саобраћајне траке са ширином од по 3.5m, заштитним појасом према прузи од 0.75m, тротоаром и зеленилом ширине 4.0m тако да регулациона ширина износи 15.25m. Ове карактеристике су у складу са **Генералним урбанистичким планом Ниша 1995 - 2010. Прве измене и допуне ГУП-а** (" *Службени лист града Ниша*", бр13/95 и 2/2002).

Основни саобраћајни прилаз из правца центра остварује се преко улице Првог устанка која се задржава у постојећој позицији и регулацији.

На северном ободу плана простире се улица Димитрија Димитријевића која је у функцији сабирне саобраћајнице и остаје у постојећој позицији и регулацији.

Улица Станка Власотинчанина остаје стамбена улица са регулацијом: коловоз ширине 6.00m и обостраним тротоарима од по 2.00m. Са јужне стране ове саобраћајнице планира се прилаз вишеспратној гаражи као и гаражама објекта дуплекса са рампом.

Улице Делиградска и Марије Бурсаћ се задржавају у рангу приступне саобраћајнице са ширином коловоза од 5.00m.

На углу улица Станка Власотинчанина и Марије Бурсаћ предвиђена је површинска раскрсница која остварује комуникацију ових двеју улица са северном коловозном траком Јужног булеvara.

Железничкој прузи која пролази јужном границом овог плана планира се додавање другог колосека са северне стране на траси градске железнице у складу са **Генералним урбанистичким планом Ниша 1995 - 2010 Прве измене и допуне ГУП-а** ("Службени лист града Ниша", бр13/95 и 2/2002).

1.6.1. Услови саобраћаја и саобраћајних површина

Елементи ситуационог плана са попречним профилима саобраћајница дефинисани су и приказани на графичком прилогу "План саобраћајница са елементима регулације и и геодетско-аналитичким елементима, 1:500".

Нивелационо решење новопланираних саобраћајница је урађено на основу тачног геодетског снимка терена уз услов уклапања у нивелете постојећих саобраћајница и услов обезбеђења приступа постојећим и новопланираним објектима.

Коловозну конструкцију новопланираних и саобраћајница предвиђених за реконструкцију обавезно утврдити на основу димензионисања у односу на важеће прописе, при чему предвидети коловозни застор од асфалта.

Одводњавање свих саобраћајних површина, као и у постојећем стању, извршити гравитационо у систем затворене кишне канализације.

1.6.2. Услови за стационарни саобраћај

За потребе паркирања према утврђеним програмским захтевима предметног подручја, обезбеђен је потребан број паркинг места који је приказани у табели 13.4.

Остварен паркинг простор за блокове А1, А2, А3 од укупно 78 паркинг места решен је на отвореним паркинг површинама унутар блокова а у блоку А4 на отвореним паркинг површинама, у подземној етажи објеката дуплекса и вишеспратној гаражи.

За објекте породичног становања обавезно је на парцели за један стан једно паркинг место. Исто важи за новопланиране објекте вишепородичног становања у блоку А1.

Димензије паркинг места на отвореним паркиралиштима су 2.50/5.00m а ширина коловоза износи 5.00m. Укупан број паркинг места на паркиралиштима у захвату регулационог плана износи 149 паркинг места.

1.6.3. Преглед капацитета за паркирање у простору Плана детаљне регулације

блок	број станова	делатности	потребни капацитети	за паркирање	према нормативима ГП-а	остварени	капацитети	биланс
-	-	БРГП	становане	делатности	укупно	укупно	%	суфицит / дефицит
БЛО К А1	290	2303	145	5	150	40	14,13	-110
БЛО К А2	127	580	64	1	65	35	12,37	-30
БЛО К А3	92	1600	46	3	49	43	15,19	-6
БЛО К А4	182	3372	91	7	98	165	58,30	67
Σ	691	7855	346	16	361	283	100,00	-78

1.6.4. Услови за изградњу блоковске гараже

Проблем паркирања на овом простору представља постојећи дефицит код паркирања, који је делимично решен у блоку (А4) и то планирањем вишеспратне гараже. Ова гаража је троетажна са 130 паркинг места и колским прилазом ширине 5.50m из улице Станка Власотинчанина. Због ограничености простора унутар блока гаражу треба рационално организовати. Конструкцију поставити скелетно са парапетима висине 1.10m, фасаду обложити плетеном челичном мрежом.

При пројектовању гараже користити следеће димензије:

- ширина прилазне саобраћајнице 4.00 до 6.00m
- паркинг места 2.30 x 5.00m
- слободна висина етаже минимум 2.30m
- подужни осовински нагиб не сме бити већи од:
 - 12% за спољне рампе
 - 15% за унутрашње рампе

1.6.5. Услови за подсистем јавног превоза путника

За реализацију програма јавног градског саобраћаја (ЈГС) и његовог функционисања у постојећем стању, у околном и непосредном окружењу простора

регулационог плана, потребно је обезбеђени су следећи основни услови за одвијање ЈГС-а:

- стајалишта јавног градског превоза
- аутобуске линије

1.6.5.1. Стајалишта јавног градског превоза

У захвату регулационог плана дефинисано је једно стајалишно место у улици Димитрија Димитријевића и исто је приказано у графичком прилогу бр. 7.

1.6.5.2 Аутобуске линије

Границом локације пролазе 3 постојећа аутобуска подсистема које као такве треба задржати: дуж улице Димитрија Димитријевића, линија 3 (Палилулска рампа - насеље Ратко Јовић), линија 10 (Трг Краља Александра 1 - насеље Габровачка река), линија 9 (Мокрањчева - насеље Бранко Бјеговић) и дуж улице Хајдук Вељкове у непосредном окружењу границе комплекса линија 12 (Железничка колонија - Технички факултети).

1.6.6. Обезбеђење противпожарних услова

У погледу испуњености противпожарних прописа потребно је напоменути да је приступ противпожарног возила омогућен свим објектима. Такође је испоштован и пропис о неопходности формирања проточности, односно кружног саобраћајног тока око сваког блока. Противпожарни путеви су дефинисани на графичком прилогу бр.7 "Приказ саобраћајница са елементима регулације и и геодетско-аналитичким елементима, 1:500".

1.6.7. Услови за несметано кретање инвалидних лица

У предметном комплексу омогућити неометано и континуално кретање инвалидних лица у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Службени гласник Републике Србије", бр.18/97).

Тротоари и пешачке стазе, пешачки прелази су у простору повезани и са нагибима од максимално 1:20. Највиши попречни нагиб уличних тротоара и пешачких стаза управно на правац кретања износи 2%.

Делови зграда као што су балкони, еркери, висеће рекламе и сл., као и доњи делови крошњи дрвећа, који се налазе непосредно уз пешачке коридоре, уздигнути су најмање 250цм у односу на површини по којој се пешак креће.

Пешачки прелаз је постављен под правим углом према тротоару.

За савладавање висинске разлике између тротоара и коловоза могу се користити закошени ивичњаци, са ширином закошеног дела од најмање 45цм и максималним нагибом закошеног дела од 20% (1:5).

За савладавање висинске разлике између пешачке површине и прилаза до објекта обавезне су рампе за пешаке и инвалидска колица, за висинску разлику до 76цм; односно спољне степенице, степениште и подизне рампе, за висинску разлику већу од 76цм. Улаз у зграду прилагодити коришћењу лицима са посебним потребама у простору.

1.7. Одредбе о постројењима и инфраструктурним објектима и мрежама

1.7.1. Снабдевање водом и одвођење отпадних вода

Блок "Станка Власотинчанина" снабдевен је водоводном и канализационом мрежом. Улицом Станка Власотинчанина пролазе водоводне цеви пречника Ø80 mm и Ø200 mm северном страном коловоза, и канализација Ø300 mm осовином коловоза. Улицом Делиградском пролази водоводна цев пречника Ø80 mm источном страном коловоза и канализација Ø400 mm осовином коловоза. Улицом Марије Бурсаћ пролазе водоводне западном страном коловоза и цеви пречника Ø80 mm и Ø200 mm канализација профила 120/180 cm осовином коловоза. Улицом Димитрија Димитријевића пролази водоводна цев пречника Ø80 mm северном страном коловоза и канализација пресека 70/105 cm на делу од улице Хајдук Вељка до улице Марије Бурсаћ и пресека 120/180 cm на делу од улице Марије Бурсаћ до Трга 14.октобар.

У улици Димитрија Димитријевића постоје издати урбанистичко-технички услови за изградњу водоводне мреже бр.2766/4 од 8.2.2002. год. и урбанистичка дозвола бр.353-3547/2001-06 од 14.2.2002. год. који су уграђени у план као преузета обавеза. У улицама у којима је пречник водоводних цеви мањи од Ø150 mm извршиће се реконструкција на минимум Ø150 mm. У новопланираној саобраћајници поред железничке пруге планира се водоводна цев минималног пречника Ø150 mm, на осовинском растојању од северне ивице коловоза од 1.0 m. Овај цевовод затвара прстен са цевоводом у улици Првог устанка и улици Димитрија Димитријевића. Канализација кроз новопланирану улицу пролази на осовинском растојању од 3.5 m у односу на северну ивицу коловоза, и иде из правца улице Првог устанка и из правца улице Хајдук Вељкове до новопланираног шахта на постојећем колектору пресека 120/180 cm у улици Марије Бурсаћ.

У улицама Станка Власотинчанина Марије Бурсаћ изградиће се цевоводи за прихват атмосферских вода и прикључити у постојећи ревизиони шахт на раскрсници ових двеју улица. Минимални пречник ових цевовода износи 400 mm.

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

1.7.1.3. Електроенергетска мрежа и постројења

Снабдевање потрошача електричном енергијом у захвату плана врши се из постојећих трафостаница 10/0.4 kV:

- "Трг 14 октобар-1" , снаге 1 x 630 kVA , у објекту ,
 - "Трг 14 октобар-2", снаге 1 x 630 kVA, у објекту,
 - "Марије Бурсаћ" , снаге 1 x 630/400 kVA, слободностојећа,
- које су у захвату плана , и следећих које су лоциране у налеглим комплексима

:

- "Маргер-2" , снаге 1 x 630/400 kVA , у објекту ,
- "Рајићева-2", снаге 1 x 630 kVA, у објекту,
- "Хајдук Вељкова-1" , снаге 1 x 630kVA, подземна.

Снабдевање објеката вршиће се из постојећих трафостаница тако што ће се у ТС "Марија Бурсаћ" извршити замена трафоа 400 кВА, трафоом снаге 630 кВА. Поред ових трафостаница изградиће се две нове трафостанице 10/0.4 кВ и то:

- "Станко Власотинчанин", слободностоје
- "Марије Бурсаћ" , снаге 1 x 630/400 kVA, слободностојећа.

На графичком прилогу ТС "Марије Бурсаћ", је дата са алтернативном локацијом и изградиће се у групацији објеката који се први реконструишу.

Ове трафостанице ће се градити грађевински за трафо снаге 630кВА.

Све трафостанице 10/0,4 kV у захвату разраде повезаће се на постојећу дистрибутивну 10-ну мрежу по трасама на графичком прилогу.

Трасе кабловских водова 10 kV су у тротоарском делу саобраћајница. Зависно од броја и положаја трафостаница у блоковима 10 kV-ни каблови се могу полагати и кроз комплексе у блоковима.

Мрежа 0,4 kV је кабловска, те се као таква и задржава под условом да се кд повећања (укрупњавања) парцела и изградње објеката вишепородичног становања иста претвори у кабловску.

Улично осветљење радити као и мрежу 0,4 kV. У деловима где је мрежа 0,4 kV мешовита инсталацију осветљења изводити на стубовима мреже 0,4 kV, а у деловима где је мрежа 0,4 kV кабловска инсталацију осветљења изводити на канделабр стубовима и јачине светиљки које задовољавају светлотехничке захтеве за одговарајући тип саобраћајнице.

1.7.1.4. ТТ мрежа

Кабловска тт канализација изграђена је у улицама : Први устанак, Димитрија Димитријевића и Делиградска и из ње су положени прикључни каблови до извода (унутрашњих и на стубу).

Обезбеђење нових телефонских прикључака извршиће се са претплатничке мреже АТЦ "Центар", полагањем претплатничког кабла кроз постојећу кабловску тт канализацију и полагањем каблова до објеката.

Сва мрежа ће се градити као кабловска , а прикључивање објеката вршиће се према условима "Телеком Србија".

1.7.1.5. Топлификациона мрежа

Блок "Станко Власотинчанин" припада конзумном подручју топлане "Југ", из које је изграђен топловод улицама Првог устанка, Станка Власотинчанина, Делиградска, марије Бурсаћ и делу Димитрија Димитријевића. Са ових топловада је извршено прикључивање објеката.

Укупне потребе нових објеката за топлотном енергијом износе око 4,0 MW. Обезбеђење ове количине топлотне енергије извршиће се са топловада у улици Првог устанка реконструкцијом постојећих уличних топловада и изградњом прикључних топловада одговарајућих пречника.

1.8. Систем прикупљања и евакуације отпадака

Технологија евакуације отпада, састава као кућно смеће, примењена на овом простору је у судовима-контејнерима запремине 1100 литара - габаритних димензија 1,37x1,45x1,70м на локацијама које ће бити прецизиране у пројекту уређења слободних површина. Ове локације треба да су:

- максимално удаљене од улаза за припадајући објекат 25м а минимално 5м,
- 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.

Број потребних контејнера за новоостварен садржај одредити према нормативу: 800м² стамбеног простора - 1 контејнер. У оквиру нове изградње, обезбедити посебну просторију за дневно депоновање смећа лоцорану на максимално 15м од места приступа комуналног возила.

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

1.9. Регулација мрежа озелењених, слободних и рекреационих површина

1.9.1. Услови за организацију слободних и зелених површина

–Сквер испред стамбеног реона и блокова

- Забрањено је постављање споменика, чесми, фонтана, као и разних врста пењалица за децу, због близине Јужног булевара.
- Није дозвољена изградња трајних или привремених објеката (киоска и слично).
- Основ за избор биљних врста чине природни и створени услови.

–Изолационо (заштитно) зеленило

- Површине са датом категоријом зеленила решити тако да остваре изолациони простор између објекта и пружног појаса.
- Дате зелене површине решавати слободним - пејсажним стилем.

–Улични дрвореди

- Задржавају се сви улични дрвореди с обавезом да се изврши њихова ревитализација.
- Нове дрвореде пројектовати у свим улицама где то дозвољава профил улице у коридору подземних инсталација.
- Избор врсте садница за дрвореде је у директној функцији очувања амбијенталних вредности као и природних и створених услова средине.

–Зона становања

- Зелене површине предвиђене су као стилски јединствене целине са претежно партерним уређењем.
- Баште иза објекта морају бити озелењене и уређене с тим што је избор биљних врста и њихово композиционо решење потпуно слободан.

–Зона паркирања

- Површине намењене паркирању возила озелењене су тако да се уклопи модул мреже растера зеленила и организација паркинг места - висока стабла у јасном растеру: на два паркинг места једно стабло.

–Вишеспратна гаража

- На месту кровне плоче предвиђа се озелењен кров и то као екстензивно озелењен кров, са танким слојем земљане подлоге који захтева минимум неге.
- Заливање крова је зајаживањем: кишницом и механичком допуном.
- Озелењавање крова не сме да угрози кровну хидроизолацију.
- Најмање једном годишње треба прегледати кров, контролисати сливнике, сигурносне појасеве, кровне прикључке и завршетке, и по потреби их очистити.

1.9.2. Концепција уређења

У овом комплексу, скверно зеленило можемо подвести под: сквер испред стамбених реона и блокова.

Оно је настало као резултат решавања комплекса саобраћајних и инфраструктурних простора.

Овде имамо скверове троугаоног и правоугаоног облика, мада су могући и неправилни облици. У складу са организацијом пешачког кретања решавају се и питања уласка у сквер. Треба обратити пажњу пресецања сквера на што краћем растојању и у правцу основног тока кретања пешака.

Садња високог дрвећа и шибља овде ће се комбиновати са травњацима, јер ови скверови се, у конкретном плану утапају у регулацију градске саобраћајнице. У зони тротоара у оквиру ове саобраћајнице предвиђа се примена дрворедних садница високог дебла које не омета прегледност.

1.9.3. Зелени кровови

Обогаћивањем градског пејсажа, побољшањем услова живота људи у нашем граду, прогресивна идеја изградње кровног врта на вишеспратној гаражи је важна чињеница како у рекреативном смислу, тако и у санитарно - хигијенском и микроклиматском.

Стварање вртова на крововима је везано за низ техничких захтева, што и ограничава њихову примену у пракси.

Да би на равном крову могло да расте дрвеће неопходна је већа количина земље, а то ствара бојазан прекомерног општећења конструкције објекта изазвано већом тежином земље.

Услови средине на крововима су врло специфични у летњим данима, када су и ваздух и подлога јако прегрејани, док су зими биљке изложене измрзавању, јер их танак слој земљишта не штити од мраза.

Све ово нам говори да је бесмислена садња високих стабала и шибља. Већу примену имају углавном композиције партерног типа, где је травњак главни елемент. Поред травњака, примену имају непробирљиве пузавице, које расту у суровим условима средине.

На оваквим местима неопходно је засенчење места за одмор. Оно може да буде изведено помоћу пергола обавијених једногодишњим пузавим биљкама.

1.9.4. Избор садног материјала

СКВЕР	партерни травњак, жбунасте врсте: <i>Pyracantha coccinea</i> , <i>Juniperus sabina</i>
ИЗОЛАЦИОНО ЗЕЛЕНИЛО	постојеће, планирано: <i>Tilia grandifolia</i> , <i>Acer pseudoplatanus</i>
УЛИЧНИ ДРВОРЕДИ	постојећи, планирани: <i>Tilia grandifolia</i> , <i>Acer pseudoplatanus</i>
ЗОНА ПАРКИРАЊА	листопадно дрвеће
ВИШЕСПРАТНА	партерни травњак,

1.10. Услови заштите од елементарних и других већих непогода

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

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

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

1.11. Очување природних и архитектонских вредности

На највећем делу подручја плана доминантан је принцип ивичне изградње, на регулационој линији. Овај принцип треба поштовати при реконструкцији постојећих објеката и изградњи нових дуж постојећих улица.

Са аспекта заштите културно-историјских споменика заштићен је објекат у улици Димитрија Димитријевића бр.52, односно Милкина кућа. Изградњом Јужног Булевара, објекат је предвиђен за уклањање са постојеће локације, тј. премештање целог објекта, односно његова реизградња на другој локацији.

Објекат у улици Првог устанка бр.15 није под заштитом, али представља објекат ауторске архитектуре. Услови за његову надградњу дати су у тачки 2.3, поднаслов БЛОК А4.

На предметном подручју се не очекују археолошки налази.

1.12. Услови заштите од ратних разарања

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

1.13. Услови и мере за заштиту и унапређење животне средине

Приликом изградње планираних садржаја неопходно је поштовати следеће мере са аспекта заштите и унапређења животне средине:

- Извршити нивелисање, насипање, препокривање и одводњавање свих површина око објеката чије озелењавање није планирано и изградити довољан број канала и ригола за сакупљање површинских и атмосферских вода са простора стамбеног блока који се требају прикључити на колектор кишне канализације.
- Извршити засенчење паркинга.
- Забранити изградњу и постављање киоска и других привремених објеката мале привреде.
- Забранити уступање и доделу простора унутар стамбених објеката за све делатности које могу бити извор загађења ваздуха и комуналне буке и вибрације, као и делатности при којима може доћи до деградације делова животне средине.
- Порушити објекте лошег бонитета у улици Станка Власотинчанина, Делиградској, Марије Бурсаћ и Првог устанка.
- Извршити садњу квалитетног високог зеленила дуж Јужног Булевара, ради апсорпције буке.
- Омогућити неометано кретање хендикепираних лица.
- Изградити засебан простор за смештај контејнера за скупљање чврстог отпада.
- Размотрити могућности расељавања индустријских садржаја и стоваришта лоцираних уз железничку пругу и извршити реституцију тла. Формирати појас заштитног зеленила између трасе железничке пруге и планираних објеката. Потребно је и изградити заштитну ограду дуж трасе пруге и заштиту на пешачким прелазима.
- Све саобраћајнице, пешачке стазе и паркиралишта прописно осветлити и опремити одговарајућом сигнализацијом.

2.0. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

2.1. Општа правила

- 1.Објекти затечени испред грађевинске линије у тренутку израде плана не могу се реконструисати или надзиђивати до коначног привођења намени и регулацији дефинисаној у плану.
- 2.Објекти затечени у оквиру површине за грађење, а не припадају планираној намени, већ сличној (вишепородично и породично становање), могу се реконструисати и надзидати са једном етажом до коначног привођења намени и регулацији.
- 3.Сваки објект мора бити постављен предњом фасадом на постојећу грађевинску линију, осим оних објеката чија је нова грађевинска линија дефинисана овим планом, а где је до одступања дошло из функционалних, еколошких или естетских разлога.
- 4.Међусобно одстојање објеката на суседним парцелама не може бити мање од 4м ако један од зидова објеката садржи отворе за дневно осветљење.
- 5.Није потребна сагласност суседа за објекте планиране на међи парцеле, уколико је суседни објект предвиђен за уклањање.
- 6.Унутрашња грађевинска линија новоизграђених објеката може бити незнатно коригована. Да би се то урадило, мора се поднети доказ (прорачун и графички прилог) да нова градња неће визуелно сагледавањем или физичким заклањањем директног осунчања дуже од половине његовог трајања угрозити на суседним парцелама постојеће објекте и будућу изградњу. Ова корекција могућа је само у циљу функционалног унапређења објекта при чему се у Плану детаљне регулације нумерички капацитети морају у потпуности задржати.
- 7.Висина објекта је растојање од коте нивелете улице до коте слемена код косих, односно коте венца код равних кровова.
- 8.Испади или делови објекта са испадима (еркери) на вишеспратним објектима могу прећи регулациону линију под условом:
 - а) да нису већи од постојећег или планираног тротоара, а највише до 1,20м,
 - б) да је објект орјентисан према тргу, пјаци или неком другом проширеном простору, али тада не више од 1,00м,
 - в) да део или цео објект има предбашту, и тада испади не могу бити већи од 1,00м.
- 9.Испади (еркери) или делови објекта са испадима на вишеспратним објектима већи од 1,00м не могу прелазити регулациону нити грађевинску линију, већ се њихова хоризонтална пројекција мора поклапати са грађевинском, односно регулационом линијом.
- 10.За све случајеве када је објект 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.
11. Ако суседни објекат има испад непосредно уз планирани објекат тада се еркер новог објекта:
 - а) може поравнати са суседним или
 - б) величину еркера одређује линија која формира угао 30° у односу на новопроектиовани објекат конструисана из тачке пресека регулационе линије и линије која разграничава објекте, односно парцеле.
 12. 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 4,00м, али се препоручује удаљење од 4,50м.
 13. Паркирање возила за потребе власника (корисника), као и запослених обезбеђује се на сопственој грађевинској парцели изван површине јавног пута. Гараже објекта се смештају или испод објекта у габариту истог или изван габарита објекта.

2.2. Општа правила за изградњу стамбено-пословног објекта

На подручју Плана следећи објекти су намењени стамбено-пословним садржајима:

БЛОК А1: А

БЛОК А2: Б, В

БЛОК А3: Г, Д

БЛОК А4: Е, Ж, З, И

1. Однос становања и делатности у оквиру сваког објекта дефинисан је Планом. Кроз урбанистичку дозволу могуће су само коректуре односа становања и делатности, али се укупан капацитет и остали параметарски показатељи не могу мењати изван већ утврђене толеранције од $\pm 10\%$.
2. Коректуром односа становања и делатности могуће је предвидети промену намене објекта и то становања у пословање, односно пословања у становање специјалног типа (пословни апартмани).
3. Приликом коректуре односа становања и делатности посебно се мора приложити доказ да су новим односом задовољени стандарди и услови паркирања и квантума озелењавања површина по становнику.
4. Уколико се коректуром односа становања и делатности не могу остварити прописани стандарди, могуће је смањење капацитета објекта до површине којом ће параметри бити задовољени.
5. Дозвољене делатности у оквиру стамбено-пословних објекта су оне које су еколошки и функционално примерене вишепородичном становању.
6. У наменски мешовитим (стамбено-пословним) објектима морају се испоштовати сви прописи и стандарди везани за функцију становања, односно пословања.

2.3. Правила за надзиђивање

Планом детаљне регулације се предвиђа надзиђивање следећих објеката:

БЛОК А1

Станка Власотинчанина 3 и 7 - постојећи објекат спратности П може се надзидати до спратности П+1+Пк на површини целе етажне, уколико то потврди статички прорачун.

Првог устанка 13 - постојећи објекат спратности П може се надзидати искључиво према уличној страни до максималне спратности П+1+Пк, уколико то потврди статички прорачун.

БЛОК А2

Станка Власотинчанина 19,21,23 и Марије Бурсаћ 2,4,6,8 - постојећи објекти се могу надзидати до максималне спратности П+2+Пк у оквиру грађевинских линија датих на графичком приказу, уколико то дозволи статички прорачун.

БЛОК А3

Марије Бурсаћ 30 - постојећи објекат спратности П+2 може се надзидати на површини целог габарита до максималне спратности П+3+Пк, уколико то дозвољава статички прорачун.

БЛОК А4

Првог устанка 15 - постојећи објекат спратности П+1 може се надзидати до максималне спратности П+3 на површини целог габарита. Надзидани део објекта не мора да подржава исти архитектонски стил, већ супротно: надградња може (чак је и пожељно) бити у стилу конструктивизма савремене архитектуре, али да се савршено подмирује са постојећим објектом.

Еркери према улици Ст. Власотинчанина нису могући, али је дозвољено поравнање линије објекта са дворишне стране, где су делови објекта увучени. Максималан број станова износи 8 до 10. Обавезно извршити статичку проверу објекта и пронаћи одабир конструкције тако да се поставе вертикални серклажи које постојећи објекат нема и да исти буду сакривени у конструкцији, односно могу да буду видљиви уколико се одабере метална конструкција (у питању су стубови). Предвидети кос кров веома благог нагиба који ће бити сакривен иза атике (венца). Фасаду реконструисати и поставити плочу на којој ће стајати име аутора (архитекте), година изградње и правац у архитектури коме објекат припада.

2.4. Постављање зграда у односу на улице, путеве и јавне површине

Постављање зграда у односу на улице, путеве и јавне површине дефинисано је у графичком прилогу "Регулационо нивелационо решење - хоризонтална и вертикална регулација, 1:500 " и то :

1.регулационом линијом

2.грађевинском линијом

1. Регулационом линијом одваја се јавна површина од земљишта предвиђеног за изградњу других намена.

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

Регулационе линије планираних интерних 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.

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

Грађевинска линија дефинише се као: грађевинска линија приземља, грађевинска линија спрата и грађевинска линија подземних етажа (уколико постоје одступања између њих).

–У блоку А1, при изградњи нових објеката обавезно је поштовање грађевинске линије као линије до које је дозвољена изградња објекта. Код колективне градње се препоручује да приземља буду увучена мин. 2м унутар грађевинске линије која се поклапа са регулационом, због неометане пешачке комуникације у наткривеном делу.

–У блоку А2 се грађевинске линије новопланираних објеката поклапају са регулационом линијом улица. Постојећим објектима породичног становања, који су предвиђени за реконструкцију, дозвољава се доградња у границама параметара датим Планом.

–У блоку А3 се сугерише повлачење грађевинске линије приземља од регулационе мин. 2м, као и обавезно формирање пасажа на свакој другој ламели у случају вишепородичне градње.

–У блоку А4 се новопланирани објекти постављају на дате грађевинске линије уз поштовање услова да подземна грађевинска линија не сме прећи грађевинску линију објекта (приземља). Обавезно је формирање пасажа на свакој другој ламели.

2.5.Постављање зграда у односу на границе парцела

Зграде могу бити постављене у:

- континуираном реду (зграда додирује обе разделне границе парцеле)
- полуконтинуираном реду (зграда додирује само једну разделну границу)
- слободностојеће у односу на границе

Изградња зграда у полуконтинуираном реду предвиђа се у блоку А1.

Изградња објеката у континуираном реду обавезна је у блоковима А3 и А4 дуж улица Станка Власотинчанина, Марије Бурсаћ и Јужног булеvara, с тим да је

обавезно формирање пасажа као пролаз у унутрашње двориште зграда (осим у објектима дуж Јужног булеvara, који су предвиђени као дуплекси).

Остали објекти су слободностојећи.

2.6.Постављање зграда у односу на суседне зграде

Предвиђена је етапна изградња ламела вишепородичних објеката уз поштовање коначног изгледа и функције зграде као целине, тј. на свакој појединачној катастарској парцели је могућа изградња једне ламеле објекта. На позицији пешачких комуникација се условљава формирање пасажа минималне ширине 4м.

2.7.Висина зграда

На подручју Плана, у постојећем стању, заступљена је спратност од П до П+15 (солитери у блоку А1).

Предвиђена максимална спратност новопланираних зграда је:

–у блоку А1 - П+3+Пк

–у блоку А2 - П+3+Пк

–у блоку А3 - П+3+Пк

–у блоку А4 - П+3+Пк

Наведене спратности се односе само на новопланиране објекте и представљају максималну висинску изградњу.

Висина вишеспратне гараже је Су+П+1.

Зграде у блоку А4 могу, а дуплекси морају имати полуукопану етажу због гаражирања возила.

Висина помоћних објеката (гараже...) је П.

Постојећи објекти могу се надзидати до висине предвиђене планом, уз претходну статичку проверу могућности надзиђивања и поштовања осталих параметара. Било који неиспуњен услов искључује могућност интервенције.

2.8.Спољни изглед зграда и грађевински материјали

Зграда треба да представља обликовну целину са суседним зградама, односно ламелама код етапне градње, и целокупним амбијентом.

Волумен и размера зграде треба да су усклађени са волуменом и пропорцијама суседних зграда и просторне целине.

Изглед зграде (обликовање фасаде, примена грађевинског материјала, боја, кровни покривач, архитектонски елементи и детаљи, ограде и сл.) треба да је у складу са амбијентом и да допринесе чувању визуелног идентитета простора и стварању нових урбаних вредности насеља.

При пројектовању зграда (изградњи нових или реконструкцији постојећих), све фасаде се морају равноправно третирати.

У блоку А1, на углу улица Првог устанка и Станка Власотинчанина, нове зграде се предвиђају у секцији, где је могућа етапна градња кроз две ламеле, односно друга могућност је да на том подручју остаје породично становање са максималном спратношћу П+2+Пк. Што се тиче опције изградње вишепородичних објеката, спратност П+2+Пк, постављених на регулацији, наставља континуитет постојећих објеката у Улици делиградској, а и смањује разлику у висини породичних објеката и солитера у дотичном блоку. Не дозвољава се изградња еркера према улици, а препоручује се и повлачење приземља унутар грађевинске линије. Ускладити изгледе, као и користити исте материјале приликом изградње обе секције, тако да би објекат деловао као целина, што он у суштини и јесте. Потребно је водити рачуна о репрезентативном изгледу приземља, портала, реклама, осветљења и сл. Ради формирања противпожарног прилаза, као и бочног прилаза парцели, потребна је сагласност Министарства одбране.

У блоку А2, у улици Станка Власотинчанина, се предвиђа изградња слободностојећег објекта спратности П+3+Пк. Не дозвољава се изградња еркера према улици. Фасаду објекта ускладити са суседним објектима. Обратити пажњу приликом надградње и доградње постојећих породичних објеката, тако да не штрче стубови и обрађује само надграђени део објекта, већ ускладити целу фасаду тако да објекат изгледа као целина. Дуж Улице Димитрија Димитријевића, планирани пословно-стамбени објекат се поставља као интерполација (пломба), где се формирају две етаже пословних простора, две ексклузивног становања и једна пословних апартмана. Фасада мора да буде репрезентативна, у стилу конструктивизма, а уједно да се уклапа у постојећу целину.

У блоку А3, у улици Марије Бурсаћ се предвиђа изградња објеката у секцији спратности П+3+Пк, и П+2+Пк где је могућа етапна изградња нових објеката кроз 4 ламеле, односно као друга опција реконструкција и надградња постојећих објеката. Не дозвољава се изградња еркера према улици, а препоручује се и повлачење приземља унутар грађевинске линије. Ускладити изгледе, као и користити исте материјале приликом изградње свих секција, тако да би објекат деловао као целина.

У блоку А4 се предвиђа изградња две секције спратности П+3+Пк у улици Станка Власотинчанина, где је могућа етапна изградња кроз 5, односно 5, укупно 10 ламела. Не дозвољава се изградња еркера према улици, а препоручује се и повлачење приземља унутар грађевинске линије. Ускладити изгледе, као и користити исте материјале приликом изградње свих секција, тако да би објекат деловао као целина. Потребно је водити рачуна о репрезентативном изгледу приземља, портала, реклама, осветљења и сл. Дуж улице Јужни булевар се планира изградња дуплекса у низу спратности П+3+Пк, где су у приземљу предвиђени локали, на првој и другој етажи дуплекс (једна стамбена јединица), а трећа етажа и поткровље представљају дуплекс галеријског типа. Ламеле су типске. Парцеле ових објеката се не ограђују.

2.9. Нумерички показатељи

2.9.1. Степен искоришћености земљишта

Максимално дозвољени степен искоришћености земљишта у зони изградње је 70%.

Међутим, на неким парцелама на којим се здржавају постојећи објекти тај проценат премашује лимит.

2.9.2. Приказ планираног степена искоришћености земљишта по урбанистичким блоковима

Локација	површина (м ²)	површина под објектом (м ²)	степен искоришћености (%)	напомена
БЛОК А1				
укупно	7876.00	3952.00	50.18	сви објекти на подручју Плана
БЛОК А2				
укупно	7502.00	3296.00	43.93	сви објекти на подручју Плана
БЛОК А3				
укупно	2820.00	1624.00	57.59	сви објекти на подручју Плана
БЛОК А4				
укупно	5520.00	3664.00	66.38	сви објекти на подручју Плана

2.9.3. Коефицијент изграђености

Овај нумерички показатељ за предметну зону има прописани максимум на 3,0 односно у случајевима примене на појединим парцелама код постојећих објеката и ламела етапне градње може бити највише двоструко већи.

2.9.4. Приказ планираног коефицијента изграђености по урбанистичким блоковима

Локација	површина	БРГП	коефицијент изграђености	напомена
БЛОК А1				
укупно	7876.00	26361.00	3.35	сви објекти на подручју Плана
БЛОК А2				
укупно	7502.00	15422.00	2.06	сви објекти на подручју Плана
БЛОК А3				
укупно	2820.00	9120.00	3.23	сви објекти на подручју Плана
БЛОК А4				
укупно	5520.00	17311.00	3.14	сви објекти на подручју Плана

2.10. Услови прикључења на комуналну инфраструктуру

2.10.1. Општи услови изградње инфраструктуре

Све инфраструктурне мреже налазиће се у регулационом појасу саобраћајница са распоредом који је дефинисан планом сваке инфраструктурне мреже. Промена положаја инфраструктурних мрежа у регулационом профилу саобраћајнице се дозвољава и не сматра се изменом плана, уз поштовање важећих техничких услова о дозвољеним растојањима код паралелног полагања и укрштања инфраструктурних водова.

2.10.2. Услови прикључења на јавне инфраструктурне мреже

2.10.2.2 Електроенергетска мрежа

Прикључивање објеката на електроенергетску мрежу извршиће се кабловским водовима 0,4 kV из 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 10 kV и каблова 0,4 kV.

2.10.2.3. Телефонска мрежа

Прикључивање објеката на телефонску мрежу извршиће се полагањем телефонских каблова одговарајућих капацитета од кабловских окана кабловске тт канализације до телефонских концентација у објектима , а према условима "Телеком Србија".

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

2.10.2.4. Топлификациона мрежа

Прикључивање нових објеката у захвату разраде на топлификациону мрежу извршиће се изградњом прикључних топловода од топловода у улицама Станка Власотинчанина и Марије Бурсаћ до подстаница у објектима.

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

2.10.2.5. Водоводна мрежа

Прикључивање објеката на водоводну мрежу извршиће се на јавну уличну водоводну мрежу (према графичком приказу) изградњом једног прикључног цевовода до водомерног шахта , пречника зависно од намене и површине објекта.

Код свих намена , сем породичног становања (индивидуалног становања малих густина) од водомерног шахта изградити две засебне водоводне мреже (санитарну и противпожарну) са минималним пречником прикључног цевовода од 100 мм.

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

Водомерни шахт поставити на 1,5 м од регулационе линије. Код изградње водоводне мреже минимална дубина укопавања је 1,0 м (надслој) плус пречник цеви.

До изградње (реконструкције) цевовода јавне уличне водоводне мреже на минимални пречник од 150 мм прикључивање објеката вршиће се на постојеће цевоводе.

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

2.10.2.6. Канализациона мрежа

Нова канализациона мрежа градиће се у осовини планираних саобраћајница са пречником према хидрауличком прорачуну, са минималним пречником 400 мм, а нова канализациона мрежа за прихват атмосферских вода изградиће се у простору између трасе топловода и тротоара, тј. непосредно уз ивичњак или испод ивичњака.

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.

2.11. Правила парцелације

Парцелацијом као саставним елементом Плана дефинишу се услови за реализацију предложеног програма, односно оставарује се могућност да се читав план реализује у оквиру парцела - постојећих или нових, насталих њиховим укрупњавањем или цепањем, али увек са јасно разграниченим и регулисаним имовинско правним односима.

Овим планским документом утврђује се нова парцелација земљишта за јавно грађевинско земљиште.

Према врсти извршене интервенције утврђују се:

2.11.1. Парцеле које се пренамењују за јавну намену

БЛОК А3

део 5023

БЛОК А4

делови парцела: 4967, 4969, 4970, 4971, 4973, 4974, 4975, 4978, 4979, 4980, 4983, 4984, 4985, 4986

2.11.2. Табеларни преглед грађевинских и катастарских парцела по адресама

БЛОК А1

улица	грађевинска парцела	катастарска парцела
ДИМИТРИЈА ДИМИТРИЈЕВИЋА	I	4699
ПРВОГ УСТАНКА	II	4663
СТАНКА ВЛАСОТИНЧАНИНА	III	4996
ДЕЛИГРАДСКА	IV	4668

БЛОК А2

улица	грађевинска парцела	катастарска парцела
ДИМИТРИЈА ДИМИТРИЈЕВИЋА	I	4699
МАРИЈЕ БУРСАЋ	V	5014
СТАНКА ВЛАСОТИНЧАНИНА	III	4996
ДЕЛИГРАДСКА	IV	4668

БЛОК А3

улица	грађевинска парцела	катастарска парцела
ДИМИТРИЈА ДИМИТРИЈЕВИЋА	I	4699
МАРИЈЕ БУРСАЋ	V	5014

БЛОК А4

улица	грађевинска парцела	катастарска парцела
СТАНКА ВЛАСОТИНЧАНИНА	III	4996
ПРВОГ УСТАНКА	II	4663
ЈУЖНИ БУЛЕВАР	VI	делови парцела:

		4967,4968, 4976, 4978,5023,5029,5030/2,5031
--	--	--

2.11.3. Правила за оградивање парцела

1. У оквиру плана предвиђа се оградивање парцела породичног становања ради обезбеђења њиховог независног коришћења. Дати предност транспарентним оградама.
2. Није дозвољено оградивање парцела унутарблоковских јавних површина. Парцеле пословних и стамбених намена је дозвољено оградивати.
3. У складу са Правилником о општим правилима урбанистичке регулације и парцелације ("Службени гласник РС", број 37/98), пожељно је да се уколико више корисника споразумеју, простор не ограђује како би се добили већи зелени комплекси.

2.12. Условљености при реализацији

У условима поштовања власништва и парцелације није могуће инсистирати, нити предвидети редослед активирања градње новопланираних објеката. Међутим на просторима већих и сложенијих интервенција неопходно је указати на условљености при реализацији.

- Објекти А, Д, Е и Ж, могу се градити етапно по ламелама које се поклапају са грађевинским, односно катастарским парцелама.
- Први ниво вишеспратне гараже који је полуукопан и гаража испод објеката дуплекса су међусобно независни, али се њихови нивои налазе на истим котама (блок А4).
- Изградња објекта А у блоку А1 подразумева истовремену изградњу и уређење паркинг простора и противпожарног пута.

2.13. Степен обавезности

У структури површина могу се толерисати само минимална одступања, до којих може доћи у разради због разлике у нивоу детаљности. У погледу планираних БРГП нове изградње могу се толерисати одступања $\pm 10\%$ под условима да се не угрозе стандарди коришћења и укупне организације и обликовања простора.

Планиране показатеље урбаног стандарда требало би у целини, уз минимална одступања очувати.

3.0. ГРАФИЧКИ ДЕО

П1.	Постојеће стање - намена површина са статусом објеката.....	1:1.000
П2.	Постојеће стање - бонитет објеката	1:1.000
П3.	Постојеће стање - обим рушења и заштите објеката	1:1.000
П4.	Постојеће стање - спратности објеката.....	1:1.000
П5.	Намена површина - подела на блокове	1:1.000
П6.	Намена површина са приказом новопланираних објеката	1:1.000
П7.	Регулационо - нивелационо решење	1:500
П8.	Приказ саобраћајница са елементима регулације и геодетско - аналитичким елементима	1:500
П9.	Решење техничке инфраструктуре - водовод и канализација	1:500
П10.	Решење техничке инфраструктуре - енергетика, ТТ и топлификација	1:500
П11.	Синхрон план инфраструктуре	1:500
П12.	Приказ зелених површина.....	1:500
П13.	Предлог моделовања фасада	

4.0. ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО

Програм за израду Плана, информациона и студијска основа на којој се заснива План детаљне регулације (Документациони део) урађен је у засебној свесци и чини обавезан прилог Плана детаљне регулације.

Документација Плана детаљне регулације садржи:

1. Одлуку о изради ("Службени лист града Ниша", број 20/2002)
2. Условне и мишљења надлежних органа
3. Податке о обављеном јавном увиду, стручној расправи
4. Примедбе грађана са ставом обрађивача о свакој достављеној примедби на план
5. Извештај Комисије за јавни увид

Графички део

Д1.	Катастарска подлога	1:1.000
Д2.	Геодетска подлога са границом захвата.....	1:1.000
Д3.	Извод из Генералног плана Ниша	1:10.000
Д4.	Извод из ДУП-а Трг 14. октобар	1:1.000

III

Израда Плана је започета пре ступања на снагу Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 47/2003) доношењем одлуке о изради Регулационог плана блока "Станко Власотинчанин" у Нишу ("Службени лист града Ниша", број 20/2002).

Према одредби члана 170. став 3. Закона о планирању и изградњи поступак израде и доношења Плана детаљне регулације је настављен по одредбама овог Закона под називом :

План детаљне регулације блока "Станко Власотинчанин" у Нишу.

План детаљне регулације је оверен потписом председника и печатом Скупштине града Ниша и урађен је у седам примерака, од којих се по два примерка налазе у Секретаријату за урбанизам и комуналне делатности, Јавном предузећу Завод за урбанизам Ниш и Јавном предузећу Дирекција за изградњу града Ниша и један примерак у Министарству урбанизма и грађевина.

Право на непосредан увид у донети План детаљне регулације имају правна и физичка лица, на начин и под условима које ближе прописује министар надлежан за послове урбанизма.

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

Овим Планом се ставља ван снаге део Детаљног урбанистичког плана "Трг 14. октобар" ("Међуопштински службени лист Ниш", бр. 12/91 и "Службени лист града Ниша", бр. 15/94) у границама описаним у тачки 1.3.

БРОЈ: _____
У НИШУ, _____ 2003. год.

СКУПШТИНА ГРАДА НИША

ПРЕДСЕДНИК,
Горан Ђирић

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ
ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
БЛОКА "СТАНКО ВАСОТИНЧАНИН"
У НИШУ

Израда Плана је започета на основу Одлуке о изради Регулационог плана блока "Станко Власотинчанин" у Нишу и објављена у "Службеном листу града Ниша", број 20/2002).

Према одредбама Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 47/2003) наставак израде Плана се одвија под називом:

План детаљне регулације блока "Станко Власотинчанин" у Нишу.

Израда Плана поверена је ЈП Заводу за урбанизам Ниш, а средства за израду плана обезбеђује град Ниш преко ЈП Дирекције за изградњу Ниша.

Планом детаљне регулације се обухвата подручје површине од 4.20ха у границама: са севера - Трг 14. октобар и улица Димитрија Димитријевића све до Палилулске рампе, са истока - улица Први устанак (од рампе до Трга 14. октобар), са југа -појас пруге од Палилулске до Пиротске рампе.

Подручје Плана детаљне регулације обухвата четири урбана блока- БЛОК А1 површине 0,81ха, БЛОК А2 површине 0,81 ха, БЛОК А3 површине 0,61ха и БЛОК А4 површине 1,28 ха.

Подручје обухваћено Планом дефинише се као део градског центра. Основне принципе планске интервенције представља реконструкција постојећег грађевинског фонда уз максимално повећање пословних функција, поштовање постојеће - традиционалне уличне матрице, повећање степена искоришћености земљишта и коефицијента изграђености земљишта до нивоа прописаних ГП-ом Ниша и пратеће комунално и инфраструктурно опремање.

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

У току јавног увида о нацрту Плана детаљне регулације блока "Станко Власотинчанин" у Нишу у периоду од 30.07.2003. до 20.08.2003.године, није било примедби. Стручна расправа је одржана 26.08.2003. године. Комисија за јавни увид и стручну расправу је оценила да Нацрт Плана испуњава законом прописане услове за његово доношење и дала позитивно мишљење са предлогом да се, у предложеном тексту донесе на Скупштини града Ниша.

Извештај Комисије је саставни део образложења Плана и налази се Документационом делу Плана детаљне регулације.

ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ