

На основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 47/2003 и 34/2006) и члана 34. тачка 5. Статута града Ниша ("Службени лист града Ниша, бр.26/2002 и 92/2006),

Скупштина града Ниша, на седници од 17.05.2007. године, донела је

## **ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ БЛОКА "ПЕТАР ВУЧИНИЋ" У НИШУ**

### **I**

У Плану детаљне регулације стамбено - пословног блока "Петар Вучинић" у Нишу ("Службени лист града Ниша", број 48/2003), у поглављу 1.0. "Правила уређења", тачке од 1.1 "Опис и објашњење графичког дела" до 1.1.3 "Планирана намена површина", мењају се и гласе:

#### **"1.1. Опис и објашњење графичког дела**

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.

Блок функционише као једна целина са подељеним земљиштем на две зоне: зона јавних функција и зона становања и делатности, а све сходно параметрима предвиђеним Генералним планом.

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.

### 1.1.2. Постојеће стање изграђености и намена површина

Подручје Плана обухвата јединствен урбанистички блок површине 2,77 ха.

На подручју плана преовлађују објекти вишепородичног становања, с тим да се у окружењу истих налазе објекти Основне школе Радоје Домановић и дечје установе Бора Прица. Мање су заступљени објекти породичног становања

Предметно подручје је по намени претежно стамбено 80% у коме пословање заузима мањи проценат од трговине.

Продајни простор исказује кроз локале и радионице у приземљима вишеспратних и породичних објеката.

У границама плана нема парковских површина, али се локација налази у непосредној близина сквера на Тргу краља Александра ујединитеља.

**Табела 1.**  
**Попис постојећих објеката**

улица	бр.	напомена	спратност	П (м <sup>2</sup> )	БРГП (м <sup>2</sup> )
Трг Краља Александра ујединитеља	1	стамбено - пословни објекат (Алексадрија)	По+П+М+7	1.040,00	11.730,00
Петра Вучинића	6	стамбени објекат	П	71,10	71,10
	8	стамбени објекат - постоји помоћни објекат на парцели	По+П+1+Пк	121,68	365,04
	8а	стамбени објекат - гаража на парцели	По+П	87,10	87,10
	10	стамбени објекат	П	105,77	105,77
	12	стамбени објекат - надграђен	По+П+5+Пк	250,55	1.753,85
	12а	стамбени објекат	П	67,95	67,95
	12б	стамбени објекат	П	42,29	42,29
	12в	стамбени објекат са локалом у приземљу	П+1+Пк	87,50	262,50
	14	стамбени објекат - помоћни објекат на парцели	По+П	140,55	140,55
	14а	стамбени објекат	С+П	88,21	176,42
	14б	стамбени објекат - помоћни објекат на парцели	С+П	82,64	165,28
	14в	стамбени објекат - помоћни објекат на парцели	П	102,91	102,91
	14ц	стамбени објекат - постоји и други објекат на парцели	П+Пк	122,67	245,34

	14ц	стамбени објекат - други дворишни са гаражом	П	60,2	60,2
	16	стамбени објекат - надграђен	По+П+5+Пк	245,51	1.718,57
Вардарска	5				
	7	стамбени објекат - надграђен	По+П+5	691,64	4.149,84
	9				
	1	стамбени објекат - са			
	3	ликалом	По+П+4	507,24	2.536,74
Генерала М. Лешјанина	51	стамбени објекат - надграђен, у приземљу локал	П+14	382,41	5.353,74
Соколска	бб	ОШ "Р. Домановић"	П+1		
			П+2	2.174,24	5.435,60
	бб	ДУ "Бора Прица"	П+1	813,48	1.629,96
	1	стамбени објекат - руши се	По+П	144,63	144,63
	1	стамбени објекат - руши се	С+П	63,66	63,66
	1	стамбени објекат - руши се	По+П	91,59	91,59
укупно:				7.585,52	36.500,09

Напомена:

ДАТЕ ПОВРШИНЕ СУ СРАЧУНАТЕ НА ОСНОВУ АЕРОФОТОГРАМЕТРИЈСКОГ СНИМКА.

**Табела 2.**  
**Параметарски показатељи постојећег стања**

1	Површина подручја	2,77 ха
2	УКУПНО под објектима	0,76 ха
3	Комуникације (улице, тротоари, приступи)	0,49 ха
4	Зеленило	0,02 ха
5	Неизграђена површина	1,5 ха

### 1.1.2.1. Објекти који се задржавају

1. Генерала Милојка Лешјанина бр. 51
2. Објекат школе
3. Објекат дечје установе
4. Вардарска бр. 1, 3, 5, 9
5. Петра Вучинића бр. 12,16
6. Објекат Александрија

**Табела 3.**  
**Објекти који се задржавају**

БРГП	становање (м²)	делатности и јавне функције (м²)	укупно (м²)	број станова
<b>укупно м²</b>	22.532,55	7.668,36	30.230,91	314

#### 1.1.2.2. Објекти који се надзиђују

- Петра Вучинића бр. 8, 8а, 14,

Дозвољена надзиђивања извршити према уцртаним регулацијама у графичким прилозима.

**Табела 4.**  
**Објекти који се надзиђују**

БРГП	становање (м²)	делатности (м²)	укупно (м²)	број станова
<b>укупно м²</b>	757,68	0	757,68	6

#### 1.1.2.3. Објекти предвиђени за рушење

##### а) Улични објекти

- Петра Вучинића бр. 6

##### б) дворишни објекти

- Петра Вучинића бр. 10,12,12а,12б,14,14а,14б,14ц
- Соколска бр. 1

**Табела 5.**  
**Објекти који се руше**

БРГП	становање (м²)	делатности (м²)	укупно (м²)	број станова
<b>укупно м²</b>	1.435,55	0	1.434,55	16

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

Положај, величина и геометрија објеката који се задржавају, надзиђују и руше приказани су у графичком прилогу бр.4 "Регулационо решење са грађевинским линијама, 1:1000".

### 1.1.3. Планирана намена површина - концепција решења

У простору Плана издвајају се за јавно грађевинско земљиште делови саобраћајница по ободу блока: Петра Вучића, Вардарска, Боре Прице, Трг Краља Александра, Јована Ристића и прилаз Петра Вучинића као приступна саобраћајница. Такође, земљиште које припада јавним објектима (школа, дечија установа), спада у јавно грађевинско земљиште. Површине за друге намене обухватају простор на коме се налазе пословно стамбени и стамбени објекти чији су нормативи и стандарди условљени Генералним планом Ниша ("Сл. лист града Ниша", бр. 13/95 и 2/2002).

План чини јединствен урбанистички блок који функционише као једна целина. У блоку је предвиђена умерена реконструкција блока која подразумева могућу реконструкцију на локацијама 07 и 08 (представљене на графичком приказу П1 "Режим коришћења простора и парцелација, 1:1000") и тоталну реконструкцију на локацији 09, која се огледа у уклањању постојећих породичних и изградњи вишеспратног стамбено - пословног објекта.

У блоку се налазе објекти јавног карактера: Основна школа "Радоје Домановић" и дечија установа "Бора Прица". Објекту школе је Планом омогућена доградња анекса објекта, сходно потребама школе.

Породичним објектима на локацији 08 је предвиђена надградња до спратности П+2, односно, могуће је удруживање инвеститора, односно корисника та два објекта, ради изградње вишепородичног објекта спратности П+2 према условима Плана датим графичким приказом П4 "Регулационо решење са грађевинским линијама, 1:1000" и текстуално у Правилима грађења.

Новопланирани вишепородични објекат на локацији 09 је стамбено - пословни са заступљеним пословањем на прве две етаже, односно 30% и 70% становања. Максимална спратност овога објекта износи П+6.

Грађење новопланираних објеката могуће је уз поштовање параметара из Плана и грађевинских линија. Објектима који се предвиђају за уклањање, неопходно је омогућити легализацију до привођења простора намени. Планирано је максимално повећање процента озелењених површина унутар блока."

#### Табела 6.

##### Учешће појединих намена на нивоу блока:

Границе блока	идентичне граници Плана
Намена по ГП-у Ниша	градско становање густине 200 - 250 ст/ха, школе, дечје установе
Планирани карактер блока	мешовит

Опис интервенција	умерена реконструкција блока
Намена	јавне функције, вишепородично и породично становање, пословање
Број објеката	апроксимативно 14
Површина блока	2,77 ха
Изграђена површина (под објектима)	0,70 ха
Неизграђена површина (комуникације и слободне површине)	0,56 ха
Степен заузетости (з) бруто	25%
Индекс изграђености (и) бруто	1,55
Укупна БРГП	4,29 ха
Густина насељености	450 ст/ха

У истом поглављу (1.0.), тачке од 1.3.2. "Јавно грађевинско земљиште" до 1.6.1.1. "Путеви, улице и приступи" мењају се и гласе:

### "1.3.2. Јавно грађевинско земљиште

Предметно подручје обухвата следеће катастарске парцеле:

КО Ниш-Бубањ					
1656	1657	3126/1 (део)	3126/2 (део)	3127/1 (део)	3129/1 (део)
3130 (део)	3131/1(део)	3132 (део)	3133	3134	3140/2 (део)
3185 (део)	3301/2	3301/3 (део)			

У случају неподударности овога списка са графичким прилогом број Д1 : "Геодетска подлога са границом захвата, 1:1500", важи графички прилог.

### 1.3.3. Остало грађевинско земљиште

Предметно подручје обухвата следеће катастарске парцеле:

КО Ниш-Бубањ					
1651	3124/2	3126/1 (део)	3127/1 (део)	3128/1	3129/1 (део)
3130 (део)	3131/1 (део)	3131/2	3132 (део)	3135	3136/1
3136/2	3137	3137/1	3138	3139	3140/1
3140/2 (део)	3185 (део)	3301/3 (део)	3514/1		

У случају неподударности овога списка са графичким прилогом број Д1 : "Геодетска подлога са границом захвата, 1:1500", важи прилог.

#### **1.4. Целине и зоне одређене Планом детаљне регулације**

Блок функционише као јединствен, а подељен је на две зоне:

- зону становања и делатности
- зону јавних функција.

Зону становања и делатности чини остало грађевинско земљиште и чине је објекти породичног становања, објекти вишепородичног становања, стамбено - пословни објекти и пословни објекти.

Зону јавних функција чине школа и дечија установа.

#### **1.5. Урбанистички услови за јавне површине и јавне објекте**

Као површине за јавно коришћење се издвајају тротоари, паркинг простор, приступна саобраћајница, пасажи, јавно зеленило, школско игралиште и противпожарни путеви и платои. Ове површине могу се налазити и у оквиру осталог грађевинског земљишта унутар блока.

Услови за прве три површине дати су у тачки 1.6.1 - саобраћајне површине.

Пасажи су изграђени код постојећих ободних објеката. Код нових објеката минимална ширина пасажа износи 4,0м, а светла висина 4,20м.

Услови јавног зеленила су дати у тачки 1.6.3.

Потребно је прописно осветлити (рефлекторима) школско игралиште, као и планирати засенчење истог настрепницом изнад дела трибина и клупа, као и зеленилом (високо растиње).

Забрањено је постављање било каквих помоћних, монтажних и сталних објеката, киоска и сл. који нису у функцији школе, односно обданишта у двориштима истих, а и на тротоару испред.

#### **1.6. Одредбе о постројењима и инфраструктурним објектима и мрежама по зонама - целинама**

##### **1.6.1. Саобраћајне површине**

##### **1.6.1.1. Путеви, улице и приступи**

Предметни плански документ задржава постојећу саобраћајну мрежу с тим што јој се придодаје прилаз комплексу стамбених објеката из улице Петра Вучинића.

Основни саобраћајни прилаз из правца центра остварује се преко улице Генерала Лешјанина, куда пролази транзит према Прокупљу, односно Белој Паланци и Пироту.

На западном ободу плана простире се улица Вардарска и остаје у постојећој позицији и регулацији.

Улица Соколска остаје приступна улица са постојећом регулацијом.

Улица Петра Вучинића се задржава у рангу приступне саобраћајнице са ширином коловоза од 5.50m. Са источне стране ове саобраћајнице планира се прилаз подземној гаражи објекта стамбено - пословног објекта "Александрија".

Тачка 1.6.1.3. "Услови за стационарни саобраћај", гласи:

### **"1.6.1.3.Услови за стационарни саобраћај"**

При дефинисању површина за стационирање путничких возила препоручују се следећи нормативи у зависности од намене планираних објеката:

- за вишепородично становање 1ПМ на 1 стан или 1ПМ на 70м<sup>2</sup> корисне површине (Правилник 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, објављен у "Службеном гласнику Републике Србије, бр. 75/2003"),
- за породично становање 1ПМ по стану у оквиру парцеле.

Остварен паркинг простор за постојеће стамбене и стамбено - пословне објекте од укупно 220 паркинг места решен је на отвореним паркинг површинама унутар блока (57ПМ), и подземним паркирањем (173ПМ).

За објекте породичног становања обавезно је на парцели за један стан једно паркинг место.

За објекте школе и дејче установе, паркирање се остварује према нормативу.

Не предвиђа се паркирање на јавној површини, већ се предвиђа на осталом грађевинском земљишту на појединачним парцелама унутар блока. На планираним паркинг површинама предвидети асфалтни застор или застор од префабрикованих елемената бетон-трава (БТ плоче). Димензије паркинг места на отвореним паркиралиштима су 2.30x5.00м.

Применити нормативе за одређивање броја паркинга у односу на садржаје (у питању је реконструкција градског центра), који су дати у табели 7."

Тачка 1.6.1.4. "Преглед капацитета за паркирање у простору Плана" замењује се табелама 7 и 8:

**Табела 7.**  
**Нормативи за одређивање броја паркинга**

Садржај	1 ПМ /
Становање - индивидуално	1 стан
Становање - колективно	1 стан или 70 м <sup>2</sup> корисног простора
Делатности	70 м <sup>2</sup> корисног пословног простора



**Табела 8.**

**Преглед капацитета за паркирање у простору Плана**

Потребни капацитети за паркирање ПМ (фаза1)			Остварени ПМ			Постигнути капацитети + суфицит/ - дефицит %
Становање	Делатности	-	Становање	Делатности	-	-
280	60	340	220	20	240	-100

Тачка 1.6.1.5. "Услови за изградњу подземне гараже", се мења и гласи:

**"1.6.1.5. Услови за изградњу подземне гараже**

Проблем паркирања на овом простору представља постојећи дефицит код паркирања, који је делимично решен (код нових објеката) у блоку и то планирањем подземног гаражирања, са потребних минимално 173 паркинг места и колским прилазом ширине 6.0m из приступа Петра Вучинића. Због ограничености простора унутар блока гаражу треба рационално организовати. Конструкцију поставити скелетно.

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"

Тачка 1.6.1.8. "Аутобуске линије" се мења и гласи:

**"1.6.1.8. Стајалишта јавног градског превоза**

У захвату Плана нема стајалишних места, али се иста налазе у непосредној близини предметног блока. "

Тачка 1.6.1.9. "Обезбеђење противпожарних услова" се мења и гласи:

**"1.6.1.9. 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 скоро сваког објекта. Противпожарни путеви су дефинисани на графичком прилогу бр.5 "Саобраћајно решење са елементима регулације и и геодетско-аналитичким елементима, 1:1000".

Тачке 1.7. "Амбијенталне целине..." и 1.8. "Локације прописане за даљу планску разраду" се мењају и гласе:

### **"1.7. Амбијенталне целине од културно - историјског или урбанистичког значаја**

Са аспекта заштите културно-историјских споменика заштићена је кућа у улици Петра Вучинића, односно Турска амбасада.

Планом је на истом месту (објекат је срушен), предвиђена изградња стамбено - пословног максималне спратности П+6, са специфичним условима за изградњу, који су дати кроз План у тачки 2.1.2.

На предметном подручју се не очекују археолошки налази.

### **1.8. Локације прописане за даљу планску разраду (урбанистички пројекат, урбанистичко - архитектонски конкурс)**

Предвиђена је израда Урбанистичког пројекта за изградњу новопланираног објекта на локацији 09, а за све објекте са било каквом променом парцелације, предвиђа се Урбанистички пројекат за парцелацију - препарцелацију."

Додаје се тачка 1.8.1. "Посебни услови за урбанистичке пројекте за изградњу":

#### **"1.8.1. Посебни услови за урбанистичке пројекте за изградњу**

Овим планом нису дефинисани посебни услови изградње као ни планирани капацитети, већ ће се исти прецизирати након усвајања програмског и пројектног задатка.

Изради Урбанистичког пројекта приступити након дефинисања програмског и пројектног задатка уз учешће и сагласност инвеститора, корисника и надлежних институција.

Приликом формулисања пројектног задатка, обавезно дефинисати следеће:

1. површине за грађење као и планиране капацитете са посебним условима за изградњу;
2. слободне и зелене површине са посебним условима за њихово уређење;
3. површине за стационирање возила са нормативима у складу са ГП-ом;
4. посветити пажњу заштити од буке и животне средине, обзиром на локацију која се налази у централној зони града."

Тачка 1.9. "Услови заштите" мења наслов у:

## **"1.9. Заштита живота и здравља људи"**

### **1.9.1. Заштита животне средине од различитих видова загађења**

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

- Извршити нивелисање, насипање, прекривање 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.
- Забрани изградњу и постављање киоска и других привремених објеката мале привреде.
- Забрани 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 Петра Вучинића и постојећег прилаза из исте улице.
- Извршити садњу квалитетног високог зеленила дуж улице Генерала Лешјанина и Вардарске, ради апсорпције буке.
- Омогућити неометано кретање хендикепираних лица.
- Изградити засебан простор за смештај контејнера за скупљање чврстог отпада.
- Све саобраћајнице, пешачке стазе и паркиралишта прописно осветлити и опремити одговарајућом сигнализацијом.

Тачка 1.9.2. "Заштита живота и здравља људи" мења наслов у:

### **"1.9.2. Евакуација и складиштење отпада"**

Тачке од 1.9.3. "Заштита од пожара" до 1.11. "Биланси површина" се мењају и гласе:

### **"1.9.3. Заштита ваздуха и заштита од буке"**

Потребно је ускладити стандарде за квалитет ваздуха са европским стандардима. Посебним пројектом обезбедити (на нивоу града) услове за методолошко и технолошко унапређење система мониторинга квалитета животне средине у складу са европском праксом и стандардима.

За предметну локацију, смањење загађености ваздуха и нивоа буке се планира садњом дрвореда дуж ободних саобраћајница, као и максималним повећањем површине зеленила унутар блока.

Реализацијом програма топлификације и гасификације обезбедити смањење емисије из индивидуалих ложишта.

#### **1.9.4. Заштита од пожара**

Заштиту од пожара за предметне садржаје извести тако да се превентивно обезбеди немогућност ширења пожара, а у складу са Законом о заштити од пожара ("Службени гласник СРС", бр. 37/88).

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.

#### **1.9.5. Заштита од елементарних и других већих непогода**

##### **1.9.5.1. Заштита од елементарних непогода**

Простор обухваћен Планом изложен је опасностима од елементарних и других већих непогода. На територији града постоје индустријска постројења у којима може доћи до удеса ширих размера. Степен угрожености није изузетно велики, али је довољан да може изазвати знатне последице, угрозити здравље и животе људи и проузроковати штету на материјалним добрима и у природној средини.

У циљу заштите људи, материјалних 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.

Мере заштите од елементарних непогода обухватају превентивне мере којима се спречавају непогоде или ублажава њихово дејство, мере које се подразумевају у случају непосредне опасности од елементарне непогоде, мере заштите кад наступе непогоде, као и мере ублажавања и отклањања непосредних последица насталих дејством непогода или удеса.

Објекти морају бити реализовани у складу са Правилником за електроинсталације ниског напона ("Службени лист СФРЈ", бр. 28/95 и Правилником за заштиту објеката од атмосферског пражњења ("Службени лист СРЈ", бр. 11/96).

### **1.9.5.2. Заштита од земљотреса**

Подручје Плана, као и подручје града Ниша, спада у зону VIII степена MCS. Урбанистичким мерама заштите инфра и супраструктуре одређује се и условљава заштита од VIII степена MCS. На поменутом подручју није било катастрофалних потреса, али се исто тако не искључује могућност јачих удара.

Основну меру заштите од земљотреса представља примена принципа асейзмичког пројектовања објеката, односно примена сигурносних стандарда и техничких прописа о градњи на сеизмичким подручјима.

С обзиром да се гради о централној зони града, која представља густо урбано ткиво, веома је важно дефинисати све безбедне површине на слободном простору (паркови, тргови) у границама или непосредној околини предметне локације, које би у случају земљотреса представљале безбедне зоне за евакуацију, склањање и збрињавање становништва.

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).

### **1.9.6. Заштита од уништавања**

Битан критеријум за уређење простора за потребе одбране и заштите је обавеза усклађивања принципа уређења простора са становишта оптималног мирнодопског развоја са принципом уређења простора за обезбеђивање ефикасне одбране и заштите.

Мере заштите од интереса за одбрану земље, треба да буду уграђене у сва просторна решења (намена површина, техничка решења инфраструктуре, распоред слободних и зелених површина и сл.) као превентивне мере које утичу на смањење повредивости појединих објеката и целог комплекса у посебним ситуацијама.

Заштита становништва и материјалних добара од ратних разарања обезбеђује се на подручју Плана према Закону о одбрани ("Службени гласник РС", бр. 45/91 и 58/91), Закону о одбрани ("Службени лист СРЈ", бр. 43/94, 11/95, 28/96 и 44/99), Одлуци о утврђивању степена угрожености насељених места у општини Ниш, бр. 82-64/92-10/7 од 31.3.1993, Уредби о објектима од посебног значаја за одбрану Републике Србије ("Службени гласник РС", бр. 18/92) и Уредби о организовању и функционисању цивилне заштите ("Службени гласник РС", бр. 21/92).

По Правилнику о техничким нормативима за склоништа ("Службени лист СФРЈ", бр.55/83), за кућна и склоништа за стамбени блок - према величини зграде, односно групе зграда, рачунајући да се на 50м<sup>2</sup> БРГП зграде обезбеди склонишни простор најмање за 1 становника, потребно је склониште (двонаменско) или више мањих склоништа у новопланираним објектима капацитета од укупно 450 лица.

Полупречник гравитације треба да износи максимално 250м хоризонталног одстојања, с тим да се вертикално одстојање рачуна троструко. Домет рушевина износи половину висине зграде.

Објекти морају бити изведени у складу са Правилником, а инвеститор се обавезује да регулише законску обавезу изградње склоништа, односно плаћања надокнаде за изградњу склоништа сходно члану 74. Закона о одбрани ("Службени гласник РС", бр. 45/91).

## **1.10. Ограничења за извођење одређене врсте радова**

### **1.10.1. Степен обавезности**

У структури површина могу се толерисати само минимална одступања, до којих може доћи у разрази 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.

### **1.10.2. 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.

- Могућа је изградња друге ламеле објекта "Александрија". Неопходно је пре техничког пријема основног објекта рашистити локацију од заосталих стамбених и помоћних објеката.
- Објекат на локацији 09 могуће је градити у 3 ламеле, с тим да су нивои подземних гаража испод ламела су међусобно независни до тренутка изградње све три ламеле где гаража функционише као целина, али се њихови нивои налазе на истим котама.
- Изградња објекта на локацији 09 подразумева истовремену изградњу и уређење паркинг простора и противпожарног пута, односно приступа.

### 1.11. Биланси површина

Табела 9а.

#### Намена површина

бр.	Намена површина	Површина (ха)	Учешће (%)
1	површина плана	2,77	100
а	становање и делатности	2,42	71
б	јавне функције	0,30	11
в	саобраћајне и слободне (зелене) површине	0,5	18

напомена: ПОВРШИНЕ СУ ДАТЕ ПО ПАРЦЕЛАМА

Табела 9б.

#### Бруто развијена грађевинска површина

Укупна БГРП		42.936,02	100
а	бруто развијена стамбена површина	30.058,51	70
б	бруто развијена пословна површина	5.811,95	14
в	бруто развијена површина јавних функција	7.065,56	16

Табела 9в.

#### Објекти

Укупан број објеката		14	100
а	породични објекти	3	20
б	стамбено - пословни објекти	10	67
в	објекти јавних функција	3	20
г	спратност објеката - минимална (планирана)	П+2	-
д	спратност објеката - максимална (планирана)	П+14	-

Табела 9г.

#### Становање

а	број станова	390	100%
а1	број станова у породичним објектима	6	2%
а2	број станова у вишепородичним објектима	384	98%
б	број становника	1.245	100%

Табела 9д.

#### Изведени урбанистички параметри

а	бруто густина становања	450
б	нето густина становања	550
в	степен изграђености - бруто	25%
г	степен изграђености - нето	32%
д	индекс заузетости земљишта - бруто	1,55 (просечан)
ђ	индекс заузетости земљишта - нето	1,89 (просечан)

Напомена: НАПРЕД НАВЕДЕНИ ПАРАМЕТРИ СУ ПРОСЕЧНИ И НЕ КОРИСТЕ СЕ ЗА ИЗРАДУ ИДЕЈНОГ АРХИТЕКТОНСКОГ ПРОЈЕКТА "

У поглављу 2.0. "Правила грађења", додаје се тачка 2.1 "Урбанистички блок - дефиниција"; која гласи: тачке од 1.1 "Опис и објашњење графичког дела" до 1.2. "Општи урбанистички услови", мењају се и гласе:

## **"2.1. Урбанистички блок - дефиниција**

Предметни блок се карактерише као градски блок и налази се у оквиру изграђеног ткива централне зоне. Његову површину ограничавају саобраћајни објекти (улице).

### **2.1.1. Модел реконструкције блока**

На нивоу урбанистичког блока је прецизиран модел реконструкције којим се дефинише статус објеката и могућност деловања на постојећим парцелама. Нумеричке вредности дате су табеларно за обе фазе реализације.

**Табела 10.**

**Приказ модела реконструкције блока са површинама**

ознака модела	модел реконструкције	БРГП постојеће (м <sup>2</sup> )	БРГП ново (м <sup>2</sup> )	БРГП укупно (м <sup>2</sup> )
И	изградња	-	9.400,00	9.400,00
А	реконструкција и адаптација	757,68	-	757,68
Р	рушење	1.435,00	-	1.435,00

### **2.1.2. Врста и намена објеката у блоку**

Предвиђена је тотална реконструкција блока, односно трансформација блока из претежне намене породичног становања у вишепородично становање са акцентом на пословању. "

У истом поглављу (2.0), од тачке 2.1 "Врста и намена објеката" до тачке 2.7.1. " Постављање зграда у односу на суседне зграде", мењају се и гласе:

### **"2.1.3. Грађење под условима одређеним Планом детаљне регулације**

#### **2.1.3.1. Општа правила за све објекте**

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. Сваки објекат мора бити постављен предњом фасадом на планирану грађевинску линију, односно може бити повучен из грађевиске линије из функционалних или естетских разлога.
3. Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте слемена код косих, односно коте венца код равних кровова.
4. Међусобна удаљеност слободностојећих вишеспратница и објеката који се граде у прекинутом низу, износи најмање половину висине објекта. Удаљеност се може смањити за четвртину ако објекти на наспрамним бочним фасадама не садрже наспрамне отворе на просторијама за становање као и атељеима и пословним просторијама. Ова удаљеност не може бити мања од 4,0м ако један од зидова објекта садржи отворе за дневно осветљење. При изградњи вишеспратница и објеката који се граде у непрекинутом низу, на новом објекту се оставља светларник. Површина светларника одређује се тако да сваком метру висине зграде одговара 0,5м<sup>2</sup> светларника, при чему он не може бити мањи од 6м<sup>2</sup>. Уколико се светларник усклади са положајем светларника суседног објекта, ова површина може бити умањена за 1/4. Минимална ширина светларника је 2,0м. Површина светларника се рачуна у неизграђени део објекта. Минимална висина парапета у светларнику је 1,80м. Не дозвољава се отварање прозора или вентилационих канала на светларник суседног објекта.
5. Није дозвољено надзиђивање и затварање постојећих светларника.
6. Грађевински елементи (еркери, докати, балкони, улазне надстрешнице, са и без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу од првог спрата па навише могу да пређу грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) под условом:
  - а) да нису већи од постојећег или планираног тротоара, а највише до 1,20м,
  - б) да је објекат орјентисан према тргу, пјачети или неком другом проширеном простору, али тада не више од 1,20м и то до 100% површине фасаде и минималној висини од 4,0м,
  - в) на делу објекта према улици највише 0,80м са укупном површином грађевинских елемената до 100% површине уличне фасаде и минималној висини од 4,0м,
  - г) на делу објекта према дворишту (задњи део објекта), највише 0,60м са укупном површином грађевинских елемената до 50% површине стражње фасаде,
  - ђ) на делу објекта према дворишту (оба бочна дела објекта уколико је слободностојећи), највише 0,60м и то 50% површине бочне фасаде,
 а све то уколико нема архитектонско-обликовно оправдање у ком случају се прихватају испади дати идејним архитектонским решењем објекта.
7. Испади (еркери) или делови објекта са испадима на вишеспратним објектима већи од 1,20м не могу прелазити регулациону нити грађевинску линију више од максимума прописаног у тачки 6, осим надстрешница објекта на нивоу венца (уз архитектонско - обликовно оправдање),
8. За све случајеве када је објекат у непосредном контакту са суседним објектом, испади или делови објекта са испадима, могу се формирати на удаљености која је једнака дужини препуста испада мерено од граница парцела дуж којих су објекти у контакту.

9. Ако суседни објекат има испад непосредно уз планирани објекат тада се еркер новог објекта:
  - а) може поравнати са суседним или
  - б) величину еркера одређује хоризонтална пројекција линије која формира угао  $45^\circ$  у односу на новопроектовани објекат конструисана из тачке пресека регулационе линије и линије најближег отвора,
10. Код нових и у реконструкцији постојећих зграда у блоковима са концентрацијом централних активности, када је ширина тротоара мања од 3,0м, препоручује се увлачење излога и формирање колонада или аркада,
11. Дозвољене делатности у оквиру стамбено-пословних објеката су оне које су еколошки и функционално примерене вишепородичном становању;
12. Кота приземља код нестамбених просторија (делатности), може бити максимално 0,45м виша од нулте коте,
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.

Напомена: УСЛОВИ г) И ђ) СЕ ОДНОСЕ НА ПОРОДИЧНЕ ОБЈЕКТЕ

### **2.1.3.2. Правила за објекте јавних функција**

#### **Локација 01**

#### **Локација 02**

1. Степен заузетости парцеле (з) 20 до 60 %;
2. Степен изграђености (и) до 2,4;
3. Заштитно зеленило минимално 20%;
4. Могућа је изградња анекса објекта школе, који би чинио потребно проширење објекта, с тим да услови за доградњу анекса одредиће се урбанистичким пројектом;
5. Слободне површине треба уредити као јавне зелене површине.

### **2.1.3.3. Правила за новопланиране вишепородичне објекте**

#### **Локација 09**

1. Степен заузетости (з) парцеле 50 до 80 %;
2. Индекс изграђености (и) минимално 1,6 максимално 3,2;
3. Паркирање возила обезбедити подземно у објекту и одређен број уколико има места на грађевинској парцели;
4. Обезбедити слободан простор 0,2 до 0,5м<sup>2</sup> по 1м<sup>2</sup> стана;
5. Максимална висина објекта износи 24м за објекат спратности П+6;
6. Формирати уређене зелене површине минимално 20% од површина слободног простора на парцели;
7. Предвидети пословни простор у садржају прве две етажe;

8. Објекат може имати подрумску етажу уколико не постоје геотехничке и хидролошке сметње;
9. Могуће је градити објекат у три ламеле, мада је препорука синхроне изградње све три ламеле или објекта у целости, од стране једног или више инвеститор;
10. Остали услови који се односе на ресор заштите дати су у тачки 2.1.2.

#### **2.1.3.4. Правила за објекте породичног становања**

##### **Локација 07**

6. Степен заузетости парцеле (з) 30 до 50 %;
7. Степен изграђености (и) минималан 0,6 максимално 1,6;
8. Максимална висина објекта износи 11м за П+2;
9. Паркирање возила обезбедити у објекту или на грађевинској парцели и то најмање 1 паркинг или гаражно место на 1 стан;
10. Могуће пројектовање пословног простора у приземљу објекта или као анекс уз стамбени објекат.

##### **Локација 08**

1. Степен заузетости парцеле (з) 30 до 50 %, у случају повезивања објекта и формирања једног вишепородичног објекта (з) износи 50%;
2. Индекс изграђености (и) минималан 0,6 максимално 1,6, у случају повезивања објекта и формирања једног вишепородичног објекта (и) износи 2,4%;
3. Максимална висина објекта износи 11м за П+2;
4. Паркирање возила обезбедити у објекту или на грађевинској парцели и то најмање 1 паркинг или гаражно место на 1 стан;
5. Могуће пројектовање пословног простора у приземљу објекта или као анекс уз стамбени објекат, у случају повезивања објекта и формирања једног вишепородичног објекта пословни простор би се налазио у приземној етажи;
6. Максималан број станова по етажи јединственог вишепородичног објекта износи 4, односно 8 у објекту.

#### **2.1.3.5. Правила за доградњу постојећих објеката**

##### **Локација 03**

1. Степен заузетости (з) парцеле 50 до 80 %;
2. Индекс изграђености (и) минимално 1,6 максимално 3,2;
3. Паркирање возила обезбедити подземно у објекту и одређен број уколико има места на грађевинској парцели;
4. Обезбедити слободан простор 0,2 до 0,5м<sup>2</sup> по 1м<sup>2</sup> стана;
5. Постојећа висина објекта износи 34 м за прву ламелу;
6. Формирати уређене зелене површине минимално 20% од површина слободног простора на парцели;

7. Могућа је изградња друге ламеле објекта максималне спратности П+1 пословног садржаја са одговарајућим бројем паркинг места, односно објекта за паркирање да би се испунили нормативи за мирујући саобраћај;
8. Потребно је обезбедити потребан број паркинг места по нормативу 1ПМ/1стан.

#### **2.1.3.6. Правила за интервенције на постојећим објектима**

Радови на постојећем објекту, што важи и за изградњу нових објеката, морају да испуне следеће услове:

1. не смеју угрозити начин коришћења предметног и суседних објеката;
2. не смеју угрозити стабилност објекта на коме се изводе радови, као ни суседних објеката са аспекта геотехничких, геолошких и сеизмичких карактеристика тла и статичких и конструктивних карактеристика објеката, а у свему према прописима за изградњу објеката;
3. не смеју угрозити животну средину, природна и културна добра;
4. одговарајућим интервенцијама на новим и постојећим објектима треба обезбедити да се атмосферске падавине одводе са зграде и других непропусних површина на сопствену или јавну парцелу, а не на суседне парцеле.

#### **2.1.3.7. Дозвољени радови на објектима**

С обзиром да је на подручју Плана предвиђена умерена реконструкција блока, дати су посебни услови за дозвољене интервенције на објектима.

1. **Надградња нових етажа/крова до планиране максималне висине.** Усклађивање висине нових етажа дефинише се у односу на преовлађујућу висину објеката у истом фронту, улици или блоку. Надградња подразумева обезбеђење одговарајућег броја паркинг места за нове капацитете према правилима Плана.
2. **Санација фасаде или крова.** Класична санација фасаде или крова се примењује код дотрајалости истих, док се енергетска санација фасаде или крова изводи у циљу побољшања технолошко - енергетских карактеристика објекта и обухвата накнадно постављање спољне, замена или допуна постојеће топлотне изолације, постављање соларних колектора и сл.
3. **Отварање подрума са прилазом на сопственој парцели.** Могуће само код породичних објеката.
4. **Претварање сутерена и подрума у пословни простор.** Нису дозвољене овакве интервенције ни код једне врсте објеката.
5. **Претварање гаража у пословни простор.** Нису дозвољене овакве интервенције ни код једне врсте објеката.
6. **Доградња новог дела објекта (санитарни чвор, кухиња).** Овакав вид интервенције је дозвољен код постојећих породичних објеката, ради побољшања услова становања до привођења простора намени.
7. **Доградња вертикалних комуникација (степениште, лифт).** Дозвољава се код свих врста објеката, с тим да поменута интервенција не угрожава функционисање и статичку стабилност постојећег објекта и објеката на суседним парцелама. Сви елементи вертикалних комуникација морају бити заштићени од спољних утицаја.

8. **Доградња на отвореним терасама.** Ова интервенција подразумева проширење корисног простора на постојеће отворене делове објекта. Дозвољава се код објекта породичног становања. Доградња се мора изводити тако да се не наруши однос према суседним објектима.
9. **Надградња и доградња нових просторија.** Оваква интервенција није дозвољена на подручју Плана.
10. **Затварање балкона, лођа и тераса.** Објектима индивидуалног становања до привођења простора намени је дозвољена ова интервенција, али под условом да се не наруши изглед самог објекта, као и да не дође до угрожавања суседних објеката (правило минималног растојања између објеката). У вишепородичним објектима, ова интервенција није дозвољена.
11. **Рушење старог и изградња планираног објекта.** Изградња објекта подразумева и подизање нове зграде на месту старе која се руши. Рушење објекта је дозвољено и у случајевима када се он налази испред грађевинске линије или на јавном земљишту.

#### **2.1.4. Грађење под посебним условима**

Објекат на локацији 09 се налази једним делом на локацији где се налазио објекат Турске амбасаде. Објекат Турске амбасаде је потребно обновити према сачуваној документацији претходног (оригиналног) стања.

Објекат иза Турске амбасаде решити са каскадним одступањима од вертикале П+6, што значи сужавање габарита по висини тако да би се објекат Амбасаде уклопио.

Намена објекта Амбасаде је пословна. Могуће је повезивање објекта Амбасаде пасарелом и објекта П+6, с тим да је потребно физички одвојити (пасажом) та два објекта.

У приземљу и спрату оформити пословни простор. Према потребама инвеститора могуће је сместити пословне апартманена последњу етажу објекта.

Објекат има сакривен кров благог нагиба иза атике, висине потребне да кров визуелно буде несагледив.

Фасада објекта П+6 треба да одражава савремен тренд изградње у савременим материјалима и облицима.

#### **2.1.5. Забрањена изградња**

Није дозвољена изградња објекта, а посебно:

- зграде намењене привременом становању,
- производне грађевине или постројења која би заузимала више од 200м<sup>2</sup> БРГП,
- грађевине и уређаји који могу штетно утицати на здравље становника, ако на посебан начин нису регулисане мере заштите,
- складиште отровних и запаљивих материја,
- отворена складишта секундарних сировина,
- складишта отпадног материјала, старих возила и сл.,

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

## **2.2. Услови за образовање грађевинске парцеле**

### **2.2.1. Положај парцеле**

Положај грађевинске парцеле утврђен је регулационом линијом у односу на јавну површину и разделним границама парцеле према суседним парцелама. Парцела мора имати непосредан колски приступ на јавну саобраћајну површину.

### **2.2.2. Величина парцеле**

Свака означена катастарска парцела (навођењем катастарског броја или нумеричким обележавањем и графичким приказом), која одговара правилима грађења из плана детаљне регулације, дефинише се као грађевинска парцела.

### **2.2.3. Могуће трансформације - препарцелација**

Парцела је најмања површина на којој се може градити уколико је у грађевинском подручју. Парцела је дефинисана приступом на јавну површину, границама према суседним парцелама и преломним тачкама које су одређене геодетским елементима.

Планом се омогућава формирање грађевинских парцела: 1) спајањем катастарских парцела, целих или делова, као и 2) деобом катастарске парцеле.

Могуће трансформације парцела, дефинишу се Урбанистичким пројектом парцелације/препарцелације, као детаљнијом разрадом у оквиру правила датих овим планом, а све у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр.47/2003 и 34/2006). Израдом Урбанистичког пројекта, планом формиране границе грађевинских парцела према захтеву корисника парцеле, односно власника, уз доказ поседовања, као и сагласност сукорисника (уколико је више корисника матичне парцеле), односно суседа (уколико се ради о договорној промени међне линије), могу бити дефинисане према граници парцеле са терена, тј. фактичкој граници парцеле, односно границе грађевинских парцела се могу мењати, ако су испуњени услови за примену општих правила регулације и намене површина одређених овим Планом.

Границе грађевинских парцела приказане су у Графичком делу Плана (П1 "Режим коришћења простора и парцелација, 1 : 1000")

### **2.2.4. Услови за образовање грађевинске парцеле**

Услови за образовање грађевинске парцеле се базирају на чл. 58. Правилника 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 Републике Србије", бр.75/2003), а то значи да је најмања грађевинска парцела за изградњу слободностојећег породичног објекта 300,0 м<sup>2</sup>.

Максималне површине грађевинских парцела износе: за изградњу слободностојећег породичног објекта 500,0 м<sup>2</sup>.

Најмања ширина грађевинске парцеле износи: за изградњу слободностојећег породичног објекта 12,0 м, двојног објекта 16,0 м (2×8,0 м), објекта у непрекинутом низу 5,0 м, објекта у прекинутом низу 8,0 м.

Постојеће парцеле чији је фронт према саобраћајници мањи од 8м, као и парцеле површине мање од 150м<sup>2</sup>, нису парцеле на којима је могућа изградња. На оваквим парцелама је до привођења простора намени могућа само санација постојећих објеката. За овакве парцеле је потребно применити поступак укрупњавања са суседним парцелама ради добијања испуњености услова датих Планом.

Грађевинске парцеле вишепородичног становања за спратност П+6 не могу бити мање од 600 м<sup>2</sup>, а што се односи и на појединачне ламеле стамбено - пословних објеката. Грађевинске парцеле вишепородичног објекта спратности П+2 не може бити мања од 600м<sup>2</sup>.

Најмања дозвољена ширина уличног фронта грађевинске парцеле за породичне објекте је 14 м.

Промена граница постојеће парцеле и формирање нових врши се на основу општих правила за парцеле и на основу посебних правила за одређену намену и тип блока, дефинисаних овим правилима грађења.

Спајање две или више постојећих парцела ради формирања једне парцеле се врши уколико су испуњени следећи услови:

- спајање се врши у оквиру граница целих парцела, а граница новопланиране парцеле обухвата све парцеле које се спајају;
- спајањем парцела важећа правила грађења за планирану намену и тип блока се не могу мењати, а капацитет се одређује према новој површини;
- спајањем се формира парцела на којој тип изградње, без обзира на величину парцеле, треба да буде у складу са непосредним окружењем.

Препарцелација није дозвољена на парцелама које су предвиђене за објекте јавне намене, као и на парцелама на којима се налазе јавни објекти и споменици културе.

## Табела 11.

### Преглед грађевинских и катастарских парцела јавног земљишта

део	грађевинска парцела	катастарска парцела
школа	01	1656, 1657
дечија установа	02	3132, 3133, 3134, 1657 (део)
прилаз Петра Вучинића	-	делови к.п. 326/1, 326/2, 329/1, 3130, 3131/1

Напомена: У СЛУЧАЈУ НЕПОДУДАРНОСТИ ОВОГА СПИСКА СА ГРАФИЧКИМ ПРИЛОГОМ Д1 "ГЕОДЕТСКА ПОДЛОГА СА ГРАНИЦОМ ЗАХВАТА, 1:1500", ВАЖИ ПРИЛОГ.

## **2.2.2. Правила за ограђивање парцела**

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

## **2.3. Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле**

### **2.3.1. 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 "Регулација..." и то :

#### **1. регулационом линијом**

#### **2. грађевинском линијом**

1. Хоризонтална регулациона линија блока је граница између јавне површине и комуникације градског значаја (улице, тргови, приступи) и корисничке површине блока. Регулационом линијом одваја се јавна површина од земљишта предвиђеног за изградњу других намена. Јавне површине унутар блока ( приступне саобраћајнице, паркинзи, дечја игралишта, зеленило) локалног значаја имају своју парцелу и налазе се унутар регулационих линија блока.

Вертикална регулација блока најчешће није јединствена, него је само преовлађујућа и дефинисана је: а) ширином улице, б) условима за уређење контактне јавне површине и в) макроусловима амбијента. Висина новог објекта условљена је преовлађујућом висином објеката у блоку и објеката у наспрамном блоку.

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. Грађевинска линија је хоризонтална пројекција грађевинских равни у оквиру којих се гради објекат испод и изнад тла. 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, при изградњи нових објеката обавезно је поштовање грађевинске линије као линије до које је дозвољена изградња објекта. Новопланирани објекти се



постављају на дате грађевинске линије уз поштовање услова да подземна грађевинска линија не сме прећи грађевинску линију објекта (приземља).

Обавезујућа грађевинска линија је грађевинска линија на коју се објекат мора поставити. Линија ограничења представља оптимални габарит објекта и може бити прекорачена за 5%.

Повлачење грађевинске линије новог објекта од основне регулације, у постојећем блоку у коме се грађевинска и регулациона линија поклапају, може се планирати на једној или више парцела и не може бити на фронту мањем од 30м.

Однос грађевинске линије према регулационој линији се одређује растојањем од регулационе линије које се исказује нумерички.

## **2.4. Највећи дозвољени индекси заузетости и индекси изграђености грађевинске парцеле**

### **2.4.1. Степен заузетости земљишта (з)**

Степен заузетости земљишта (з) исказан као проценат, јесте количник површине хоризонталне пројекције надземног габарита објекта на парцели и површине парцеле.

Максимално дозвољени степен заузетости земљишта у зони изградње породичних објеката је 50%. За објекат школе и дечије установе износи максимално 60%.

Максимално дозвољени степен заузетости земљишта у зони изградње вишепородичних стамбено - пословних објеката је 80%.

### **2.4.2. Индекс изграђености земљишта (и)**

Индекс изграђености (и) за постојеће објекте је количник БРГП свих објеката на парцели (блоку) и површине парцеле (блока). Максимална БРГП планираних објеката на парцели је производ планираног индекса изграђености и површине парцеле.

Подземне корисне етаже улазе у обрачун индекса изграђености, осим површина за паркирање возила, подземних гаража, смештај неопходне инфраструктуре и станарских остава.

Овај нумерички показатељ за предметне зоне има прописани максимум на 1,6 за породичне и 3,2 за вишепородичне објекте.

## **2.5. Највећа дозвољена спратност и висина објеката**

На подручју Плана, у постојећем стању, заступљена је спратност од П до П+14 (солитер на углу М. Лешјанина и Вардарске).

Предвиђена максимална спратност новопланираних зграда је:

- П+8 и П+6 за стамбено-пословне објекте
- П+2 за породичне и пословне објекте

- П+2 за школу
- П+1 за дечију установу.

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

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

Постојећи породични 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.

## **2.6. Најмања дозвољена спратност и висина објеката**

Предвиђена минимална спратност новопланираних зграда је:

- П+4 за стамбено-пословне објекте
- П+1 за породичне и пословне објекте
- П+2 за школу
- П+1 за дечију установу.

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

## **2.7. Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката**

Удаљеност новопланираних објеката у блоку А треба да износи половину висине зграде, уколико је објекат слободностојећи; а за породичне објекте 3м уколико се планирају отвори, односно уколико је размак мањи, не смеју да се предвиђају отвори (у питању је реконструкција-надградња).

Удаљеност новопланираних објеката у блоку дата је текстуално у тачкама 2.1.3.1. и 2.3.2. односно графичким прилогом П4 "Регулационо решење са грађевинским линијама, 1:1000".

### **2.7.1. Услови заштите суседних објеката**

Суседни објекти се штите:

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

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

б) међусобна удаљеност новопланираних слободностојећих вишеспратница (вишепородични или пословни објекти спратности П+3 и веће) или објеката који се граде у прекинутом низу је најмање једна половина вишег објекта. Удаљеност се

може смањити на четвртину ако објекти на наспрамним странама не садрже наспрамне отворе на просторијама (као атељеима и пословним просторијама). Ова удаљеност не може бити мања од 4,0 м ако један од зидова објекта садржи отворе за дневно осветљење;

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

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

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

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

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

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

Тачка 2.9. "Услови и начин обезбеђивања приступа парцели...", се мења и гласи:

## **"2.9. Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила**

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

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

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

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

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

Тачка 2.11. "Архитектонско, односно естетско обликовање...", мења се и гласи:

### **"2.11. Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објеката (материјали, фасаде, кровови и сл.)**

Зграде унутар комплекса треба да представљају обликовну целину једна са другом и са целим 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 ретирати.

Обратити пажњу приликом надградње и доградње постојећих породичних и вишепородичних објеката, тако да не штрче стубови и обрађује само надграђени део објекта, већ ускладити целу фасаду тако да објекат изгледа као целина.

Све објекте пројектовати као савремене архитектонске облике, користити материјале који подражавају савремен тренд изградње, водити рачуна о уклапању објекта у амбијент. Ако се прате планиране хоризонтале суседних блокова, поред спратности, кровови би требали да буду равни, или са благим нагибом, где би се такав кров сакрио иза бленде на фасади. Урбани дизајн блока је дефинисан и графичком прилогу П7 "Приказ маса простора - урбани дизајн". "

Тачка 2.13. "Услови заштите животне средине...." мења се и гласи:

### **"2.13. Услови заштите животне средине од различитих видова загађења**

Стратегија заштите животне средине у Плану се заснива на начелима интегралности и превенције приликом привођења простора намени и изградњи нових објеката на основу процене утицаја на животну средину свих главних планских решења, програма, пројеката и активности за спровођење Плана, нарочито у односу на рационалност коришћења ресурса, могуће угрожавање животне средине и ефективност спровођења мера заштите.

Мере за смањење загађености животне средине утврђују се путем примене законске регулативе из области заштите 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.
- Порушити објекте лошег бонитета на предметној локацији.
- Извршити садњу квалитетног високог зеленила дуж ободних улица, ради апсорпције буке.
- Омогућити неометано кретање хендикепираних лица.
- Изградити засебан простор за смештај контејнера за скупљање чврстог отпада.
- Све саобраћајнице, пешачке стазе и паркиралишта прописно осветлити и опремити одговарајућом сигнализацијом.
- Проценат изграђености у блоку ограничити на максимум 50%. Паркинзи и манипулативни простор су минимум 10%, зеленило минимум 20%.
- Дистрибуцију објеката на парцелама урадити тако да се обезбеди приступ са свих страна, уз планирање довољног броја интерних саобраћајница.
- Планирати довољан број канала и ригола за одвођење кишних вода са површинама које се неће одводњавати."

Тачка 2.14. " Посебни услови за изградњу објеката " се брише.

Поглавље 3.0. "Графички део" се мења и гласи:

"Графички део Плана детаљне регулације састоји се из графичког приказа графичког приказа планираног стања:

П1.	Режим коришћења простора и парцелација.....	1:1000
П2.	Подела подручја на зоне .....	1:1000
П3.	Намена површина.....	1:1000
П4.	Регулационо решење са грађевинским линијама .....	1:1000
П5.	Саобраћајно решење са аналитичко геодетским елементима..	1:1000
П6.	Синхрон план инфраструктуре и зеленила .....	1:1000
П7.	Приказ маса простора - урбани дизајн.....	"

#### Поглавље 4.0. "Документациони део" се мења и гласи:

"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 измена и допуна плана детаљне регулације стамбено - пословног блока "Петар Вучинић" у Нишу ("Службени лист града Ниша", број 51/2006);
2. Програм за израду Плана
3. Условe и мишљења надлежних органа:
  - 3.1 Предузеће за путеве "Ниш" а.д., бр.1546 од 17.07.2006.;
  - 3.2 Министарство за капиталне инвестиције, бр.1873 од 28.08.2006.;
  - 3.3 Министарство унутрашњих послова - Секретаријат унутрашњих послова Ниш, Одељење противпожарне полиције, бр.1556 од 17.07.2006.;
  - 3.4 Министарство одбране - Управа за инфраструктуру, бр.1617 од 24.07.2006.;
  - 3.5 Јавно комунално предузеће за производњу и дистрибуцију топлотне енергије "Градска топлана" Ниш, бр.1430 од 07.07.2006.;
  - 3.6 "Yugorosgaz" Предузеће за изградњу гасоводних система, транспорт и прмет природног гаса а.д. , бр.1688 од 01.08.2006.;
  - 3.7 Јавно комунално предузеће за водовод и канализацију "Naissus" Ниш, бр. 1788 од 16.08.2006.;
  - 3.8 Предузеће за телекомуникационе услуге "Телеком Србија" А.Д. Београд, бр. 1568 од 19.07.2006.;
  - 3.9. Завод за заштиту споменика културе Ниш, бр.2137 од 28.09.2006.
4. Податке о обављеном јавном увиду, стручној расправи
5. Став обрађивача по примедбама на План
6. Извештај Комисије за јавни увид

#### Графички део

##### Општи прилози

- |     |  |          |
|-----|--|----------|
| Д1. | Геодетска подлога са границом захвата..... | 1:1 500  |
| Д2. | Извод из Генералног плана Ниша .....       | 1:10.000 |

##### Анализа постојећег стања

- |     |  |         |
|-----|--|---------|
| Д3. | Намена површина са статусом објекта..... | 1:1 500 |
| Д4. | Преовлађујуће спратности објекта .....   | 1:1 500 |
| Д5. | Бонитет објекта .....                    | 1:1 500 |

## II

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

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

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

Број: \_\_\_\_\_

У Нишу, \_\_\_\_\_ 2007.год.

**СКУПШТИНА ГРАДА НИША**

**ПРЕДСЕДНИК,**

**Горан Илић**

## **О Б Р А З Л О Ж Е Њ Е**

### **ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**

### **СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ БЛОКА "ПЕТАР ВУЧИНИЋ" У НИШУ**

У реализацији Плана детаљне регулације стамбено - пословног блока "Петар Вучинић" у Нишу ("Службени лист града Ниша", број 48/2003), икрсли су извесни проблеми: План детаљне регулације стамбено - пословног блока "Петар Вучинић" у Нишу, је предвиђао израду урбанистичког пројекта за објекат означен у Плану са "А" (стамбено - пословни објекат "Александрија"), који није рађен, већ је уместо истог издат извод из урбанистичког плана. Приликом изградње објекта "Александрија" дошло је до неслагања изведеног стања са важећом планском документацијом: у домену регулације положај грађевинске у односнy на регулациону линију, положај подземне грађевинске линије; планирана грађевинска парцела; урбанистички параметри (неусаглашеност планираних и постигнутих) и капацитети паркирања. У циљу превазилажења тих проблема, потребне су одређене оправдане интервенције предметног плана. У том смислу, главни архитекта града је покренуо иницијативу за измену ПДР-а (бр. 1474/2006-01 А од 24.05.2006.) на бази које је урађен Програм за израду измена и допуна предметног плана.

Одлука је објевљена у "Службеном листу града Ниша", бр. 51/2006, тако да је створен правни основ за припремање Измена и допуна плана детаљне регулације стамбено - пословног блока "Петар Вучинић" у Нишу. Носилац израде Плана детаљне регулације је Управа за планирање и изградњу Града Ниша.

Израда Плана детаљне регулације поверена је ЈП Завод за урбанизам Ниш, а средства за израду Плана детаљне регулације обезбеђује заинтересовани инвеститор ЈП Нишстан - Ниш, Бранка Крسمановића бр.1.

Планом детаљне регулације се обухвата подручје површине од 2.77ха. При преиспитивању Плана детаљне регулације стамбено - пословног блока "Петар Вучинић" у Нишу ("Службени лист града Ниша", број 48/2003), дошло се до закључка да узимајући у обзир фактичко стање, мора се изнаћи најоптималније решење блока, сагледано кроз реконструкцију на појединим локацијама. У блоку је предвиђена умерена реконструкција која подразумева могућу реконструкцију на локацијама 07 и 08 (представљене на графичком приказу П1 "Режим коришћења простора и парцелација, 1:1000") и тоталну реконструкцију на локацији 09, која се огледа у уклањању постојећих породичних и изградњи вишеспратног стамбено - пословног објекта. На локацији 03 (објекат Александрија), обавезно је формирање грађевинске парцеле како је дато у графичком прилогу П1. Неопходно је рашистити локацију и обезбедити довољан број паркинг места. План омогућава изградњу објекта пословног карактера на парцели (максималне спратности П+1) у ком је на минимално једној етажи предвиђено паркирање. У блоку се налазе објекти јавног карактера: ОШ "Радоје Домановић" и дечија установа "Бора Прица". Објекту школе је Планом омогућена доградња анекса објекта, сходно потребама школе. Породичним објектима на локацији 08 је предвиђена надградња до спратности П+2, односно, могуће је удруживање инвеститора, односно корисника та два објекта, ради изградње вишепородичног објекта спратности П+2 према условима Плана датим графичким приказом П4 "Регулационо решење са грађевинским линијама, 1:1000" и текстуално у Правилима грађења. Новопланирани вишепородични објекат на локацији 09 је стамбено - пословни са заступљеним пословањем на прве две етаже, односно 30% и 70% становања. Максимална спратност овога објекта износи П+6. Грађење новопланираних објеката могуће је уз поштовање параметара из Плана и грађевинских линија. Објектима који се предвиђају за уклањање, неопходно је омогућити легализацију до привођења простора намени.



**Поступак разматрања и доношења Плана:** Одлуку о изради са Програмом за израду Плана је припремио ЈП Завод за урбанизам Ниш у сарадњи са Комисијом за планове града Ниша и Управом за планирање и изградњу, а донео Градоначелник Ниша 27.07.2006. године ("Службени лист града Ниша", број 51/2006); Стручна контрола (утврђивање нацрта Плана) - 09.11.2006. године (Комисија за планове града Ниша); Оглашавање јавног увида у Народним новинама - 22.11.2006. године; Јавни увид - од 22.11.2006. до 13.12.2006. године; Сумирање јавне расправе и утврђивање предлога Плана - 21.12.2006. године (Комисија за планове града Ниша).

**У току јавног увида није било примедби на План.** У поступку израде и доношења Плана, у складу са прописима из области заштите животне средине, Завод је извршио анализу критеријума за одређивање карактеристика значајних утицаја на животну средину на основу које је Управа за планирање и изградњу донела одлуку да се за овај план не ради стратешка процена утицаја на животну средину. Одлука о неприступању стратешкој процени објављена је у "Службеном листу града Ниша", број 78/2006. Извештај Комисије за планове града Ниша о јавном увиду и одлука о неприступању изради стратешке процене са карактеристикама за одређивање могућих карактеристика значајних утицаја на животну средину су саставни део документације Плана.

Овако припремљен план, са извештајем о јавном увиду и образложењем, на предлог Комисије за планове града Ниша (извештај бр. 06-72/2007 од 26.12.2006.) и Градоначелника Ниша (решење бр. 346/2007-01 од 26.02.2007.), достављен је органу надлежном за усвајање (Скупштина града Ниша). На седници Скупштине града Ниша од 26.03.2007. године није прихваћен предлог плана. На бази стенографске белешке са те седнице, констатовано је да за недоношење овога документа не постоји никакав разлог (није било примедби и сугестија одборника), међутим, независно од ове констатације, обрађивач плана је кроз прераду образложења и прилагањем цртежа: "П1 - режим коришћења простора и парцелација", "П3- намена површина" и "П4 - регулационо решење са грађевинском линијама", дао све информације од значаја за разматрање и усвајање плана од стране Скупштине града Ниша.

**ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ**