

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, 92/2004 и 14/2008), Скупштина града Ниша, на седници од 24. 04. 2008. године, донела је

## **ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ КОМПЛЕКСА "РИСТИЋЕВА - СЕВЕР" У НИШУ**

### **I**

Планом детаљне регулације комплекса "РИСТИЋЕВА-СЕВЕР"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, 2/2002, 41/2004 и 51/2007), ради утврђивања услова просторног уређења, регулације и грађења у границама обухвата Плана детаљне регулације

Планом детаљне регулације се разрађује подручје од 6,89 ха КО Ниш - Бубањ у граници: са северне стране граничи са улицом Генерала Милојка Лешјанина, са северистока Петра Вучинића, са истока улицом Вардарском, са јужне стране улицом Јована Ристића, а са западне стране железничким колосецима Димитровград-Ниш и Ниш-Београд.

### **II**

Саставни делови елабората Плана детаљне регулације су:

1. Правила уређења;
2. Правила грађења;
3. Графички део;
4. Документациони део.

#### **1.0. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА**

## **1.1. ОПШТИ УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ**

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

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

Генерални план Ниша 1995-2010. на простору подручја Плана детаљне регулације предвиђа градско становање са (брuto) густином насељености 200-250 ст/ха.

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

За предметно подручје важећа планска документација је Генерални план Ниша 1995-2010 год.

За ободне контактне блокове важећа планска документација је:

-План детаљне регулације стамбено пословног блока "Црни пут-север" у Нишу ("Сл. лист града Ниша", бр. 30/2004 и 62/2005).

-План детаљне регулације стамбено пословног блока "Црни пут-југ" у Нишу ("Сл. лист града Ниша", бр. 30/2004).

-План детаљне регулације стамбено пословног блока "Петар Вучинић" у Нишу ("Сл. лист града Ниша", бр. 10/2003).

-План детаљне регулације стамбено пословног блока "Бора Прица" у Нишу ("Сл. лист града Ниша", бр. 49/2003).

-План детаљне регулације пословног стамбеног блока "Трг Краља Александра ујединитеља" у Нишу ("Сл. лист града Ниша", бр.104/2004).

### **1.1.3. Постојећа намена и начин коришћења земљишта**

Комплекс Ристићева-Север обухвата три просторне целине: - **Целина "А", Целина "Б" и Целина "Ц"**.

Претежна намена у оквиру ових целина је становање, а према типологији заступљени су видови становања: породично и вишепородично у слободностојећим и двојним и у низу објектима, као и пословно-стамбени и комерцијални објекти.

У оквиру ових целина постоје пословни објекти као слободностојећи: здравствено - административни објекат "Борис Кидрич", самоуслуга "Ангропромет" и стовариште "Ферокс". У већој мери у оквиру објеката за становање је заступљена намена за пословање и углавном је у приземљу.

Највећи део неуређеног зеленог фонда је у унутрашњости блокова.

У претходних неколико година започета је интензивна надградња, изградња и реконструкција вишепородичних објеката. Поједини објекти су завршени а на појединим објектима надградња је у току.

**- Целина "А":**

1. У улици Петра Вучинића на вишепородичним објектима број: 3. 7. и 11 завршена је реконструкција и надградња и постигнута спратност П+4+Пк (за објекте број 3. и број 11.) и П+5+Пк за објекат број 7. Објекти број 5. и број 9. су индивидуални објекти спратности ВП.(18 гаража).

2. У улици Вардарска вишепородични објекти број 11ц, 20-I, 20-II, 20-III су спратности П+4, а вишепородични објекат број 11а. спратности П+4+Пк завршена надградња (изнад једног дела објекта) и број 11б. спратности П+4+Пк завршена надградња.

3. У улици Јована Ристића вишепородични објекти: број 16.-II. и број 16.-III. спратности П+3+Пк, завршена је реконструкција и надградња број 16а. спратности П+4+Пк завршена је реконструкција и надградња, број 12. и број 14. спратности П+8+Пк завршена је реконструкција и надградња, број 10., број 8., број 4. и број 2. спратности П+6, број 18а. спратности П+5, број 18. спратности П+4, и број 16 спратности П+3. Објекат број 14а је спратности П објекат Дом здравља "Борис Кидрич" и број 14б. индивидуални објекат спратности П.(9 гаража).

**- Целина "Б1", "Б2":**

1. У улици Јована Ристића су индивидуални објекти спратности од П до П+1. У приземљу појединих објеката у предњем делу према улици налази се пословни простор.

2. У делу улице Вардарска су индивидуални објекти спратности од П до П+1+Пк. У приземљу појединих објеката у предњем делу према улици налази се пословни простор. У другом делу улице Вардарске су вишепородични објекти спратности од П+4 до П+5.

**- Целина "Ц1", "Ц2":**

1. У улици Јована Ристића су индивидуални објекти спратности од П до П+1. У приземљу појединих објеката у предњем делу према улици налази се пословни простор.

2. На углу улица Јована Ристића и Шумадијске са десне стране је "Ферокс" складишни простор, а са леве стране привремени пословни објекти.

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

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

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

### **1.3.1. Јавно грађевинско земљиште**

На простору Плана детаљне регулације издвајају се као јавно грађевинско земљиште површине под саобраћајницама, здравствена установа "Борис Кидрич", и обухватају следеће катастарске парцеле:

Улица Милојка Лешјанина - катастарска парцела број 1583.

Улица Ристићева - катастарске парцеле број 3303/2, 3303/1.

Улица Вардарска - катастарске парцеле број 3302/3, 3522.

Улица Шумадијска - катастарска парцела број 3560.

Улица Прилепска - катастарска парцела број 3493.

Улица Власинска - катастарске парцеле број 3302/7, 3302/8, 3302/1, 3302/3, 3302/5, 3302/6.

Новопланирана парковска површина - катастарске парцеле број 3456, 3800, 1582/23.

Пруга Ниш - Београд - катастарске парцеле 1582/23, 1582/1.

Здравствено-административни објекат "Борис Кидрич" - катастарске парцеле број 3197, 3302/6.

Граница јавног земљишта која није дефинисана координатама иде границама катастарског - фактичког стања.

У случају неподударности овог списка са графичким прилогом "Режим коришћења простора и парцелација", важи графички прилог.

### **1.3.2. Остало грађевинско земљиште**

Остало грађевинско земљиште обухвата површине различитих густина становања и пословања, чији су нормативи и стандарди условљени Генералним планом Ниша 1995-2010.

Остало грађевинско земљиште обухвата следеће катастарске парцеле и делове катастарских парцела К.О. Ниш-Бубањ.

- За целину "А" К.П. број: 3515, 3195/1, 3198, 3194/1, 3194/2, 3193, 3192/1, 3198, 3199, 3192/2, 1393, 1392/1, 3196, 3197, 3200, 2838, 3201, 3202, 3203, 3204, 3205, 3191, 3189, 3188, 3187, 3185/1, 3185/2, 3196, 3190, 3206/1.

- За подцелину "Б1" К.П. број: 3511/1, 3507/2, 3508/2, 3302/11, 3302/9, 3507/4, 3302/7, 3507/3, 3302/8, 3508/3, 3508/1, 3509/1, 3509/3, 3302/1, 3496, 3494, 3497, 3495, 3498, 3499, 3503, 3500, 3502, 3504/2, 3506,

- За подцелину "Б2" К.П. број: 3492/1, 3492/2, 3491, 3490, 3489, 3488, 3487, 3486, 3485, 3484/1, 3484/2, 3483, 3482, 3481, 3480, 3479, 3478, 3477, 3476, 3475, 3474, 3473/1, 3472/1, 3471/1, 3470/3.

- За подцелину "Ц1" К.П. број: 3473/2, 3472/2, 3561/3, 3561/2, 3469, 3468, 3467, 3466, 3465, 3464, 3463, 3462, 3461, 3460, 3459, 3458, 3457/3, 3457/4, 3457/1, 3457/2.

- За подцелину "Ц2" К.П. број: 3456, 3800.

#### **1.4. КОНЦЕПЦИЈА ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА**

Планом детаљне регулације се утврђују услови којима се планско подручје просторно и функционално дефинише. Концепција решења Плана детаљне регулације одређена је на основу природних и стечених услова и дефинише детаљна правила изградње и коришћења земљишта. Услови уређења и грађења регулишу само она решења којима се утврђују јавне површине и изградња јавних објеката од општег интереса.

Организација простора дефинисана је саобраћајном инфраструктуром и регулативом, тако да су формиране три просторне целине, састављене од подцелина: **целина А** , **целина Б** и **целина Ц**.

Цело подручје Плана детаљне регулације је стамбено и стамбено-пословног карактера планирано за реконструкцију надградњу и изградњу стамбених и стамбено пословних објеката у дефинисаним границама.

#### **1.5. ЗОНЕ ОДРЕЂЕНЕ ПЛАНОМ ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**

Подручје Плана детаљне регулације обухвата изграђене површине груписане у целине (као основне просторне јединице) у оквиру јединствене урбанистичко - просторне целине, за које се утврђују правила регулације и дефинишу урбанистички параметри. Подручје плана чине три просторне целине према природним и планираним преовлађујућим наменама. Принцип поделе подручја Плана детаљне регулације остварен је и идентификовањем подцелина, које су дефинисане саобраћајницама и аналитичко геодетским елементима на графичким приказима: "Намена површина и подела на целине и подцелине", "Режим коришћења земљишта").

**Целина А** - претежно је стамбено - пословног карактера са објектима за: вишепородично и породично становање: здравствено-административни објекат "Борис Кидрич"(који није у функцији, затворен је) и објекат самоуслуге. У оквиру појединих постојећих стамбених објеката постоји и пословни простор у приземљу тих објеката.

**Целина Б** - претежно је стамбено - пословног карактера са објектима за: вишепородично и породично становање. Целина Б се састоји од две подцелине Б1 и Б2 које раздваја улица Прилепска.

- У подцелини Б1 део изградње са објектима за породично становање планом се даје могућност власницима тих објеката и корисницима грађевинских парцела да у складу са Правилником о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини, условима и поступку издавања акта о урбанистичким условима за објекте за које одобрење за изградњу издаје општинска, односно градска управа ("Службени гласник РС", бр. 75/2003) да постигну дозвољену спратност П+2 за објекте орјентисане према железничком колосеку т.ј. дозвољену спратност до П+3 за објекте орјентисане према улици Прилепска. Планиран степен изграђености и степен искоришћености дефинисани су у Билансу површина и урбанистичких параметра.(Минимална спратност је П+2.)

-У подцелини Б2 део изградње са објектима за породично становање планом се даје могућност власницима тих објеката и корисницима грађевинских парцела да у складу са Правилником о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини, условима и поступку издавања акта о урбанистичким условима за објекте за које одобрење за изградњу издаје општинска, односно градска управа ("Службени гласник РС", бр. 75/2003) да постигну дозвољену спратност П+2 за објекте орјентисане према железничком колосеку. За објекте орјентисане према улици Вардарска и улици Јована Ристића постигнута дозвољена спратност је од П+3 до П+4 (П+М+3). Планиран степен изграђености и степен искоришћености дефинисани су у Билансу површина и урбанистичких параметра.

- **Целина Ц** - У подцелини Ц1 и Ц2 задржавају се објекти и инфраструктура у постојећим границама и габаритима.

## **1.6. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ И ЈАВНЕ ОБЈЕКТЕ ОД ОПШТЕГ ИНТЕРЕСА**

Планом детаљне регулације назначене су површине објеката за јавне функције:

- улица Вардарска која раздваја блок на две целине А и Б;
- улица Прилепска која раздваја целину Б на подцелину Б1 и Б2.
- улица Петра Вучинића, улица Јована Ристића и улица Власинска.
- магистрална двоколосечна електрифицирана железничка пруга број 3: Београд-Младеновац-Ниш-Прешево-Државна граница.
- магистрална једноколосечна неелектрифицирана железничка пруга број 18: (Црвени Крст)-скр.2-скр.3скр.4-(Ђеле Кула).
- магистрална једноколосечна неелектрифицирана железничка пруга број 22: Ниш-Димитровград-Државна граница-(Драгоман).

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

### **1.7.1. Регулација мрежа саобраћајних површина**

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

Генералним планом Ниша у комплексу "Ристићева - Север" су планиране саобраћајнице вишег реда-градске магистрале.

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

Подручје Плана детаљне регулације тангирају и пресецају сабирне и приступне улице.

Саобраћајну мрежу тангирају: сабирне саобраћајнице (ул. Јована Ристића, ул. Вардарска и приступне саобраћајнице (ул. Петра Вучинића, ул. Прилепска и ул. Власинска).

Приступ улици Прилепска је из улице Новопланирана и завршава се окретницом према улици Вардарска.

Улица Новопланирана I се планира са ширином коловоза од 9.0м и обостраним тротоарима ширине: са јужне стране од 2.5м, а са северне стране 0.50м.

Улица Новопланирана II се планира са ширином коловоза од 7.0м и обостраним тротоарима ширине: са источне стране од 4.0м, а са западне стране 0.50м.

Улица Вардарска је ширине коловоза од 9.0м и обостраним тротоарима променљивих ширина: са источне стране од 5.0м до 9.5м, а са западне стране 5.50м до 6.0м.

Улица Јована Ристића је ширине коловоза од 12.0м и обостраним тротоарима променљивих ширина: са северне стране од 5.5м до 9.5м, а са јужне стране 4.0м до 4.2м.

Улица Петра Вучинића је ширине коловоза од 5.5м и обостраним тротоарима ширине: са северне стране од 2.9м, а са јужне стране 2.0м.

Улица Генерала Милојка Лешјанина се планира са ширином коловоза од 12.0м и обостраним тротоарима ширине: са јужне стране од 4.0м, а са северне стране 4.0м.

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

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

Радијуси хоризонталних кривина обезбеђују неометано кретање меродавног теретног возила.

Ширине тротоара на читавој уличној мрежи задовољавају фреквенцију пешака и њихову безбедност.

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

Застори на коловозима и тротоарима су од савремених материјала - асфалтбетона. Оивичење је бетонским ивичњацима.

#### **1.7.1.3. Посебне обавезе коридора и улица према јавном саобраћају, бицикличком саобраћају и кретању пешака**

Јавни градски саобраћај путника је постојећи. Кретање бициклиста планирано је у оквиру коловоза.

Кретање пешака се одвија на тротоару или у оквиру колско-пешачких, односно, приступних-стамбених улица.

#### **1.7.1.4. Посебне обавезе према кретању хендикепираних**

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

#### **1.7.1.5. Регулација мирујућег саобраћаја**

Паркирање возила у оквиру границе плана решава се на више начина:

- у оквиру парцела,
- у оквиру регулационе ширине саобраћајница,
- у оквиру постојећих гаража које се налазе у двориштима или објектима.

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

Потребни капацитети за стационирање возила рачунати су према следећим нормативима:

- власници породичних стамбених објеката обезбеђују на грађевинској парцели једно паркинг/гаражно место на један стан односно једно паркинг место (у даљем тексту ПМ) на 75 м<sup>2</sup> ефективног пословног простора.

- за постојеће становање које се здржава - 1 ПМ по стану,
- за новопланирано становање - 1 ПМ по стану,
- за пословање - 1 ПМ на 75 м<sup>2</sup> ефективног пословног простора.

У сабирним и приступним улицама није дозвољено паркирање на коловозу.

Паркирање возила предвиђено је на паркинг просторима између или око вишепородичних објеката. За новоизграђене објекте обавеза инвеститора је да се паркирање возила обезбеди у оквиру објекта или на припадајућој парцели.

Паркирање возила регулисаће се одговарајућом хоризонталном и вертикалном сигнализацијом.

#### **1.7.1.6. Нивелациона решења**

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

Апсолутне вредности кота нивелете темена, подужни нагиби и дужине на којима су нагиби дефинисани су и приказани на одговарајућем графичком прилогу.

У случају неслагања или недостатка аналитичких података меродавни су графички прикази плана у дигиталном и аналогном облику.

#### **1.7.2. Мреже комуналних система и инсталација**

### 1.7.2.1. Електроенергетска мрежа

У захвату разраде су изграђене две трафостанице 10/0.4 кВ:

- "Власинска", снаге 1 х 400 кВА, типа МБТС,
- "Борис Кидрич", снаге 1 х 630 кВА, подземна,
- "Петра Вучинића", снаге 1 х 630 кВА, подземна,и
- "Бориса Кидрича 2", снаге 2 х 400 кВА, у објекту.

Ове трафостанице су везане на дистрибутивну 10 кV-ну мрежу трафостанице 35/10 кV "Центар 2". Сва мрежа 10 кV је кабловска.

За потребе снабдевања електричном енергијом нових потрошача у захвату плана изгради ће се две трафостанице 10/0,4 кV и то:

- једна у блоку Б1 или Б2, према улици Прилепској (ТС "Прилепска"), снаге 1 х 630 кВА,
- друга у блоку Б2, према улици Јована Ристића (ТС "Јована Ристића 1"), снаге 2 х 630 кВА.

Ове трафостанице ће се повезати на постојећу дистрибутивну 10 кV-ну мрежу пресецањем постојећих каблова и увођењем у трафостанице системом "улаз-излаз" или полагањем нових каблова 10 кV, а према условима "Електродистрибуције" Ниш.

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

### 1.7.2.2. Телефонска мрежа

У улицама Јована Ристића (простор јужног тротоара), Вардарска (простор западног тротоара) и Генерала Милојка Лешјанина ( простор јужног тротоара) изграђена је телефонска тт канализација.

Укупне потребе захвата разраде износе око 2.000 телефонских претплатника.

За потребе нових корисника у захвату разраде обезбеђење телефонских прикључака извршиће се полагањем нових каблова и превезивањем постојећих извода на претплатничку мрежу истуреног степена "Обилићев Венац"

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

### 1.7.2.3. Топлификациона мрежа

Кроз блок ,тј. кроз улицу Власинску пролази топловод пречника 200 мм топлане "Југ", из правца улице Петра Вучинића и излази на улицу Генерала Милојка Лешјанина.

Укупне потребе захвата разраде за топлотном енергијом износе око 13,4 MW ( целина А - 4,2 MW, целина Б - 9,2 MW ) и исте ће се обезбедити из топлане "Југ".

Ово подручје припада конзумном подручју топлане "Југ" , и обезбеђење топлотне енергије за објекте у захвату разраде извршиће се изградњом топловода из шахте, у улици Вардарској , западним тротоаром улице Вардарске и северним тротоаром улице Јована Ристића.

#### **1.7.2.4. Водоводна мрежа**

Ободним саобраћајницама изграђена је водоводна мрежа на седећи начин:

- у улици Генерала Милојка Лешјанина цевовод пречника 160 мм,
- у улици Петра Вучинића цевовод пречника 80 мм,
- у Вардарској улици цевовод пречника 160 мм,
- у улици Јована Ристића цевоводи пречника 300 и 80 мм, и
- у Шумадијској улици цевоводи пречника 400 и 125 мм.

Унутар блока, тј. захвата разраде у улицама Прилепској и Власинској изграђени су цевоводи пречника 80 мм.

Сви цевоводи пречника мањег од 100 мм реконструисаће се према хидрауличком прорачуну али не могу бити мањег пречника од Ø100 мм на који ће се извршити прикључивање нових објеката. Прикључни цевовод мора бити минималног пречника од Ø100 мм за објекте пословно-стамбеног типа. Нову мрежу полагати у коловозу, паралелно постојећој мрежи, на хоризонталном одстојању од 1,0м од ивице коловоза, уколико је могуће.

#### **1.7.2.5. Канализациона мрежа**

Канализациона мрежа у комплексу разраде је општег типа. Прикупљање отпадних вода из блока врши се преко канализационе мреже у Улици Јована Ристића, Вардарској, Петра Вучинића и Прилепској и преко колектора димензија 110/165цм у Власинској улици води ка колектору у улици Генерала Милојка Лешјанина димензија 150/225цм и даље испод пруге ка Улици Ивана Милутиновића. Испред пруге изграђен је преливни огранак кроз Зајечарску улицу до Нишаве. Сва постојећа мрежа се задржава. Кроз новопланирану Загребачку улицу планира се нова канализациона мрежа са прикључком на канализацију у Шумадијској. Новопланирана канализација је општег типа. Као преузета обавеза из РП "Обилићев венац" планирана је канализација за атмосферске воде дуж Вардарске улице чију изградњу обрађивач плана не препоручује обзиром да су постојећи цевоводи димензионисани тако да одведу и атмосферске и употребљене воде. Потребно је само нормално одржавање и

редовно чишћење мреже. Прикључење нових објеката вршиће се на постојећу јавну канализациону мрежу.

#### **1.7.2.6. Систем прикупљања и евакуације отпадака**

За сакупљање отпадака састава кућног смећа поставити судове - контејнере, запремине 1100 литара - габаритних димензија 1,37 x 1,45 x 1,70 м на локацијама које ће бити прецизиране у пројекту уређења слободних површина. Ове локације треба да су:

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

подлога за гурање контејнера мора бити од чврстог материјала (бетон - асфалт) без иједног степеника и са највећим дозвољеним успоном од 3%, при чему је максимално гурање контејнера 15м,

судови визуелно скривени зеленилом или у боксовима заштићени од атмосферских падавина.

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

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

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

##### **1. Јавно зеленило**

##### **Јавне зелене површине**

У оквиру подручја плана и могућих грађевинских парцела, јавне зелене површине дефинисане су аналитички, то јест процентуално.

На подручју плана заштићени су и задржани постојећи засади квалитетне вегетације, као и уређене зелене површине у зони становања и пословних делатности.

Планирана је допуна, постепена реконструкција или замена неодговарајућих врста, као и изградња нових зелених површина.

У оквиру јавних зелених површина није дозвољена изградња ни постављање привремених или сталних објеката који нису у складу са правилима овог плана, нити било каква интервенција у простору која није у складу са функцијом јавног зеленила и која нарушава еколошке, естетске и амбијенталне вредности јавног градског простора.

## Опис догађања у блоку

Рекомпозицијом и ревитализацијом озелењене и поплочане површине у оквиру овог плана, а у градском ткиву, оформити простор намењем краћем предаху и мирном одмору становника.

Овај јавни зелени простор обликовати парковским решењем, уз примену појединачних садница високе зимзелене и листопадне вегетације, украсних и цветних форми шибља, пузавица, перена и партерног травњака и ускладити их са постојећом задржаном високом вегетацијом. Пешачке стазе и платое поплочати квалитетним, декоративним застором за покривање стаза, затим, поставити широке рампе благих нагиба за лакше кретање инвалидних и хендикепираних лица, уз могућност примене вртних елемената - чесма, фонтана, скулптура као и одговарајући мобилијар за седење, корпе за отпатке, осветљење (канделабре), справе за игру деце, мурали, мозаици и слични радови који би могли афирмисати ауторе из области примењене уметности.

## Улични дрворед

У циљу унапређења система градског зеленила и успостављања природног процеса ваздушних струјања, планирано је задржавање постојећих квалитетних дрворедних садница и дрворедних места, допуна, евентуална постепена реконструкција или замена неодговарајућих врста.

Планира се замена оштећених и оболелих садница, допуна недостајућих и мере неге за постојеће дрворедне саднице.

На планираном паркингу дуж улица, положај паркинга прилагодити позицији постојећег дрвећа. Тачан број паркинг места и њихов положај утврдиће се кроз израду техничке документације, а на основу претходно утврђеног геодетског снимка и валоризације постојећег дрвећа.

У улицама, Вардарској и Јована Ристића постојећи дрворед је неуједначен по старости и претежно је од одраслог дрвећа сребрнолисног јавора (*Acer dasycarpum*, *Betula alba*, *Tilia sp.*, *Fraxinus sp.*), прсног пречника 25-80 cm и просечне висине од 7 до 12 метара. Задржати све дрворедне саднице и дрворедна места, а положај паркинг места дуж улице прилагодити позицији постојећег дрвећа, на основу претходно урађеног геодетског снимка и валоризације постојећег дрвећа.

Постојећа дрворедна стабла као и дрворедна места у потпуности задржати. Предвидети замену оштећених и оболелих садница, допунску садњу недостајућих и мере неге за постојеће дрвеће.

За физиолошки презрела стабла предвидети сукцесивну замену младим, расаднички однегованим дрворедним садницама.

Врсте дрвећа за дрвореде, изабрати по критеријуму отпорности на штетне гасове, затим по густини крошње, њеном правилном облику, понашању у односу на супстрат и отпорност на биљне болести и штеточине, а потребно је да

не изазивају алергијске реакције код локалног становништва у периоду цветања и плодоношења.

Дрворедне саднице поставити ближе улици у непрекинутом низу (изузев када су планом предвиђене уливно-изливне и помоћне саобраћајнице).

### **Озелењавање паркинга**

На паркинг просторима планира се застор од рециклирајућих полиетиленских или бетонских растер елемената са затрављеним спојницама и садња посебно однегованих дрворедних садница нижих лишћара пречника крошњи око 5-(7) метара, за засену паркинг места. Дрвореде садити на паркинзима тако да свако стабло ствара засену на најмање два паркинг места.

Врсте које се могу користити за озелењавање су: *Acer campestre*, *Acer platanoides "Globosa"*, *Carpinus betulus "Fastigiata"*, *Tilia cordata* и др.

Предност над бетонским елементима имају растер елементи од рециклирајућих полиетиленских материјала. Отвори за саднице дрвореда су ширине 0,75-1 m, у равни са котом подлоге, уоквирени одговарајућим ивичњацима, покривени решеткастим заштитницима од ливеног гвожђа или забором од крупније ризле.

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

Овај план представља правни и плански основ за издавање извода из плана за изградњу, замену, доградњу и реконструкцију објеката и уређење површина јавне намене у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", Број 47/03), а ради добијања одобрења, утврђују се следећи додатни критеријуми:

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

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

Нови, реконструисани, дограђени, надграђени објекти морају својим изгледом, габаритом, спратношћу, материјалима и односом према регулационој и грађевинској линији бити уклопљени у постојећу урбану матрицу и позитивне амбијенталне и архитектонске карактеристике окружења.

Реализација објеката и других планираних садржаја на основу Плана детаљне регулације може се одвијати по фазама уз услов да свака фаза представља засебну просторну и функционалну целину и да својом реализацијом не угрожава постојеће и планирано коришћење предметног простора.

Реализација вишепородичних објеката типа непрекинут низ са или без пословног простора, може се одвијати у фазама по ламелама уз услов да свака фаза-ламела представља засебну просторну целину и да својом реализацијом не угрожава даљу реализацију и планирано коришћење предметног простора. Најмања површина парцеле за фазну изградњу је 800 м<sup>2</sup>. Део грађевинске парцеле намењен изградњи једне ламеле не може бити мање површине од 400 м<sup>2</sup> и ширине фронта 12.0м. Примена овог правила, у поступку прибављања одобрења о изградњи условљена је израдом идејног пројекта за цео објекат и сагласношћу власника-корисника објеката и катастарских парцела које чине грађевинску парцелу површине не мање од 800 м<sup>2</sup>.

План представља правни и плански основ за израду урбанистичког пројекта за потребе образовања грађевинских парцела, а у складу са графичким прилогом Режим коришћења простора.

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

На подручју плана детаљне регулације не налазе се проглашене културне вредности, ни евидентирани објекти од значаја за културну баштину.

### **1.8.3. Услови заштите**

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

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

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

У спровођењу Плана детаљне регулације, приликом издавања одобрења за градњу, обавезна је примена Уредбе о организовању и функционисању цивилне заштите ("Службени гласник РС", бр. 21/92).

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

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

#### **1.8.3.1. Услови заштите од елементарних и других већих непогода**

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

Ради заштите од потреса, објекти који се граде у оквиру предметног комплекса, морају бити реализовани и категорисани према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима ("Службени лист СФРЈ", бр. 31/71, 49/82, 29/83, 21/88, 52/90).

Ради заштите од пожара објекти морају бити реализовани према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима.

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

#### **1.8.3.2. Услови заштите од ратних разарања**

У спровођењу Плана детаљне регулације, приликом издавања одобрења за изградњу обавезна је примена Уредбе о организовању и функционисању цивилне заштите ("Службени гласник РС" бр. 21/92), а у вези с тим потребно је у захвату Плана детаљне регулације предвидети изградњу двонаменских склоништа у новопланираним објектима.

У склопу новопланираних породичних стамбених (стамбено-пословних) објеката планирати изградњу породичних двонаменских склоништа допунске заштите капацитета до 7 склонишних места, обим заштите је 50 кПа надпритиска.

У склопу новопланираних стамбено (стамбено-пословних) објеката вишепородичног становања планирати изградњу двонаменских склоништа основне заштите капацитета до 200 склонишних места, обим заштите 100кПа надпритиска.

У склопу новопланираних пословних објеката планира се изградња двонаменских склоништа основне заштите капацитета до 200 склонишних места, обим заштите је 100 кПа надпритиска или двонаменска склоништа допунске заштите капацитета до 50 склонишних места обим заштите је 50кПа надпритиска што зависи од габарита и намене новопланираног објекта.

Склоништа морају бити испројектована у свему према одредбама Правилника о техничким нормативима за склоништа ("Сл. лист СФРЈ бр.55/83") и другим важећим прописима.

- За објекте који се реконструишу, дограђују, надграђују или адаптирају инвеститор је у обавези да изврши уплату надокнаде у висини од 2% у корист

Јавног предузећа за склоништа Београд а на име трошкова за изградњу и одржавање јавних и блоковских склоништа.

#### 1.8.3.3. Услови и мере за заштиту и унапређење животне средине

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

уклонити све објекте лошег бонитета;

планирати посебне урбанистичке, дендролошке и грађевинско-техничке мере за заштиту стамбених објеката од буке у улицама;

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

#### 1.8.4. Биланси површина и урбанистички параметри

Број	ПАРАМЕТАР	Укупно ПЛАН
1.	ПОВРШИНА ПОДРУЧЈА ПЛАНА - БРУТО (ха)	6,89
2.	ПОВРШИНА САОБРАЋАЈНИЦА (ха )	2.71
3.	<b>ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ</b>	
3.1.	ПОВРШИНА ЦЕЛИНЕ А (ха)	1.10
3.1.1	УКУПАН БРОЈ СТАНОВА	386
3.2.	ПОВРШИНА ЦЕЛИНЕ Б (ха)	2.23
3.2.1	УКУПАН БРОЈ СТАНОВА	181
3.2.2	ПОВРШИНА ПОДЦЕЛИНЕ Б1 (ха)	1.00
3.2.3	БРОЈ СТАНОВА	153
3.2.4	ПОВРШИНА ПОДЦЕЛИНЕ Б2 (ха)	1.14
3.2.5	БРОЈ СТАНОВА	28
3.3.1.	ПОВРШИНА ЦЕЛИНЕ Ц (ха)	0.85
3.3.2	УКУПАН БРОЈ СТАНОВА	17

3.3.3	ПОВРШИНА ПОДЦЕЛИНЕ Ц1 (ха)	0.43
3.3.4	БРОЈ СТАНОВА	17
3.3.5	ПОВРШИНА ПОДЦЕЛИНЕ Ц2 (ха)	0.42
<b>ПЛАНИРАНО СТАЊЕ</b>		
<b>4.</b>	<b>ПОВРШИНА ЦЕЛИНЕ А (ха)</b>	<b>1.10</b>
4.1.	<b>УКУПАН БРОЈ СТАНОВА</b>	<b>393</b>
4.1.1	БРОЈ СТАНОВНИКА	1.100
4.1.2	БРУТО РАЗВИЈЕНА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА (м²)	27.981
4.1.3	БРУТО РАЗВИЈЕНА СТАМБЕНА ПОВРШИНА (м²)	23.460
4.1.4	БРУТО РАЗВИЈЕНА ПОСЛОВНА ПОВРШИНА (м²)	4.521
<b>5.</b>	<b>ПОВРШИНА ЦЕЛИНЕ Б (ха)</b>	<b>2.08</b>
5.0.1	УКУПАН БРОЈ СТАНОВА	661
5.0.2	УКУПАН БРОЈ СТАНОВНИКА	1.851
5.0.3	БРУТО РАЗВИЈЕНА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА (м²)	61.731
5.0.4	БРУТО РАЗВИЈЕНА СТАМБЕНА ПОВРШИНА (м²)	46.987
5.0.5	БРУТО РАЗВИЈЕНА ПОСЛОВНА ПОВРШИНА (м²)	14.744
6.1.	<b>ПОВРШИНА ПОДЦЕЛИНЕ Б1 (ха)</b>	<b>0.95</b>
6.1.1	БРОЈ СТАНОВА	332
6.1.2	БРОЈ СТАНОВНИКА	930
6.2.	<b>ПОВРШИНА ПОДЦЕЛИНЕ Б2 (ха)</b>	<b>1.12</b>
6.2.1	БРОЈ СТАНОВА	329
6.2.2	БРОЈ СТАНОВНИКА	922
6.3.	<b>ПОВРШИНА ЦЕЛИНЕ Ц (ха)</b>	<b>0.85</b>
6.4.	<b>ПОВРШИНА ПОДЦЕЛИНЕ Ц1 (ха)</b>	<b>0.43</b>
6.5.	<b>ПОВРШИНА ПОДЦЕЛИНЕ Ц2 (ха)</b>	<b>0.42</b>
<b>7.0</b>	<b>URBANISTI^KI PARAMETRI</b>	
7.1.	Broj stanova - ukupno	1.136

7.2.	Broj stanovnika	<b>3.181</b>
7.3.	Bruto gustina stanovana (stanovn./ha)	<b>461</b>
7.4.	Površina pod objektima - izgrađena površina (ha)	<b>2.26</b>
7.5.	Površina saobraćajnica (ha)	<b>3.24</b>
7.6.	Slobodne i neizgrađene površine (ha)	<b>1.39</b>
7.7.	Stepen izgrađenosti za porodično stanovanje	<b>do 2,40</b>
7.8.	Stepen iskorišćenosti	<b>do 60%</b>
7.9.	Stepen izgrađenosti za zonu rekonstrukcije i obnove	<b>do 3.20</b>
7.10.	Stepen iskorišćenosti	<b>do 70 %</b>

## **2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

### **2.1. Врста и намена објеката**

Планом детаљне регулације се предметни простор дефинише као зона вишепородичног и породичног становања са пословним и комерцијалним делатностима. У оквиру стамбених садржаја дозвољено је формирање пословних садржаја, у приземљу објеката и у мезанину. Планом детаљне регулације се утврђују услови за реконструкцију, изградњу и надградњу стамбених објеката. Дозвољава се промена намене из стамбеног у пословни простор(у планираном односу) за делатности које не стварају буку и не загађују околину.

#### **2.1.1. Правила за образовање грађевинске парцеле**

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

Урбанистичким пројектом, у складу са планом, деобом или укрупњавањем, парцелацијом или препарцелацијом, дефинише се грађевинска парцела која испуњава услове утврђене општим правилима парцелације и регулације за изградњу породичног, вишепородичног стамбеног, стамбено - пословног објекта и објеката од општег интереса и за јавне површине.

На предлог заинтересованог лица и уз сагласност власника - корисника земљишта Урбанистичким пројектом препарцелације врши се исправка граница суседних парцела, под условом да је таква промена у складу са правилима

уређења и правилима грађења утврђених овим планом (општа правила парцелације и препарцелације).

Урбанистички пројекат за потребе парцелације и препарцелације за постојеће објекте и за нове објекте израђује се на овереном катастарско - топографском плану са аналитичко - геодетским елементима, дефинисаним регулационим и нивелационим условима и приказаном прикључку на техничку инфраструктуру.

Свака означена катастарска парцела која одговара правилима грађења из плана детаљне регулације, на тај начин се дефинише као грађевинска парцела.

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

Издром урбанистичког пројекта парцелације, у складу са Законом о планирању и изградњу ("Службени гласник РС", бр. 47/2003 и 34/2006), границе грађевинских парцела се могу мењати, ако су испуњени услови за примену општих правила регулације и намене површина одређених овим Планом.

#### **2.1.1.1. Положај парцеле**

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

#### **2.1.1.2. Величина парцеле**

Да би парцела била грађевинска потребно је да ширина уличног фронта износи најмање 10м за породичне објекте и 12м за вишепородичне објекте.

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

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

- најмања дозвољена ширина грађевинске парцеле (улични фронт): за слободностојећи објекат 10 м, а за двојни 16 (2х8) м.

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

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

Непосредан колски приступ је:

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

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

Индиректан колски приступ, односно прилаз (у поседу корисника) може бити коришћен за две и више парцела намењених за изградњу породичних и вишепородичних објеката. У овом случају најмања ширина прилаза је 3,5м за објекте породичне градње и 6м за објекте вишепородичне градње.

### **2.1.1.3. Грађење под условима одређеним Планом детаљне регулације**

1. Под кровном косином (не већом од 30 степени или класичном мансардном конструкцијом без надзидка) у таванском делу, уколико задовољава стандарде изградње, једино је могуће простор дефинисати за изградњу станарских остава, са осветљењем простора кровним прозорима у равни кровне косине;

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

3. Сагласност корисника суседне парцеле није потребна за изградњу објеката на међи и других објеката у прекинутом и непрекинутом низу и без отвора на међном зиду.

4. Највећа дозвољена спратност породичног објекта је П+2 (максимална висина слемена 14,0м) орјентисан према железничком колосеку, односно за објекте орјентисане према улици Вардарска и улици Јована Ристића постигнута дозвољена спратност од П+3 (максимална висина слемена 17,0м) до П+4 (максимална висина слемена 20,0м), П+М+3(максимална висина слемена 21,0м).

5. Изградња новог објекта спратности од П+4 (П+М+3) могућа је под условом да се формира парцела површине не мање од 600 м<sup>2</sup>.

6. У подцелинама Ц1 и Ц2 задржавају објекти и инфраструктура у постојећим границама и габаритима. Изграђени објекти са одобрењем о изградњи, односно грађевинском дозволом са доказом о својини и уписани у Катастар непокретности могу се санирати и текуће одржавати у складу са законом без промене габарита и изгледа објекта. План детаљне регулације за овај простор биће урађен после израде ГП-а и Генералног плана саобраћаја Ниша.

7. У надградњи могуће је поновити у свему габарит постојећег објекта.

8. Приликом издавања одобрења за изградњу за сваки објекат на подручју плана, мора да постоји сагласност градског архитекте.

9. Сагласност на идејне пројекте у прописаном поступку, решаваће Управа за планирање и изградњу.

10. "Пружни појас је простор између железничких колосека, земљиште испод колосека лево и десно поред крајњих колосека, на одстојању од најмање 8 метара, рачунајући од осе крајњих колосека, као и ваздушни простор изнад пруге у висини од 12 метара односно 14 метара код далековода напона преко 220кВ,

рачунајући од горње ивице шине." (Општи услови добијени од Јавног Предузећа Железнице Србије који се налазе у свесци "Документација").

11. "У заштитном пружном појасу се може планирати грађење стамбених, пословних, помоћних и сличних објеката, копање бунара, резервоара, септичких јама, подизање далековаода, али не ближе од 25 метара рачунајући од крајњег колосека." (Општи услови добијени од Јавног Предузећа Железнице Србије који се налазе у свесци "Документација").

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

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

1. регулационом линијом и
2. грађевинском линијом.

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

Регулационе линије планираних саобраћајница дате су графичким прилогом и проистичу из просторних условљености и потреба за оптималним коришћењем простора.

2. Грађевинском линијом дефинише се положај објекта у односу на регулациону линију.

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

Степен изграђености за породично становање, максимално	до 2,40
--	---------

Степен искоришћености земљишта, максимално	до 60%
--	--------

Степен изграђености за зону реконструкције и обнове, максимално	до 3,20
---	---------

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

На грађевинској парцели поред постојећег објекта, породичног вишепородичног становања или од општег интереса не планира се изградња других објеката.

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

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

За потребе стамбених, стамбено - пословних објеката планирано је да се на свакој парцели или у објекту обезбеди:

а) за објекте породичног становања једно гаражно или паркинг место на један стан у оквиру парцеле или у објекту,

б) а за вишепородично становање, једно паркинг место на један стан односно једно паркинг место на 75 м<sup>2</sup> ефективног пословног простора за изградњу нових објеката (из темеља). За објекте који су надграђени уз обавезу обезбеђивња 0.2м<sup>2</sup>/становнику слободног простора - за зеленило, на преосталом простору уредити паркинг површине за што већи број возила.

## **2.6. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ СУСЕДНИХ ОБЈЕКТА**

За изграђене породичне стамбене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3,00м у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

а) 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. Ова удаљеност не може бити мања од 4,0 м ако један од зидова објекта садржи отворе за дневно осветљење;

б) 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, изношењу пута, смећа и др.);

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

## **2.7. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ И ОСТАЛУ ИНФРАСТРУКТУРУ**

### **2.7.1. 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.

### **2.7.2. Услови прикључења на јавне инфраструктурне мреже**

#### **2.7.2.1. Електроенергетска мрежа**

Новопланиране трафостанице 10/0.4 kV могу бити слободностојећи објекти или смештене у оквиру пословно-стамбеног објекта. За трафостаницу као слободностојећи објекат потребно је обезбедити парцелу димензија 5,5 x 6,5 м, а за трафостаницу у оквиру објекта потребно је обезбедити просторију димензија 3,5 x 4,5 м. До објекта трафостанице обезбедити приступ камионом до трафобоксова. Локације трафостаница одређивати урбанистичким пројектима за парцелацију и изградњу.

Кабловске водове 10 kV полагати по трасама постојећих каблова и по новопланираним трасама.

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

Кабловски водови 10 kV и 0,4 kV могу се полагати и у простору осталог земљишта, а по трасама на основу главних пројеката.

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.

#### **2.7.2.2. Телефонска мрежа**

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

Полагање телефонских каблова је могуће и у простору осталог земљишта а по трасама на основу пројекта.

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

#### **2.7.2.3. Топлификациона мрежа**

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

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

Изградња топловода је могућа и у простору осталог земљишта а по трасама на основу пројекта.

Димензије рова за полагање топловода зависно пречнике цеви износе:

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

#### **2.7.2.4. Водоводна мрежа**

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

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

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

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 100 мм прикључивање објеката вршиће се на постојеће цевове.

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

#### **2.7.2.5. Канализациона мрежа**

Прикључивање објекта извршиће се на јавну уличну мрежу према којој су 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 "Наиссус" Ниш.

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

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

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

Кровови: вишеводни за вишеводне кровове, покривач је: цреп, лим или тегола; фасада: са термичком заштитом објеката.

Кота приземља изнад подрума или терена уколико се не гради подрум кота приземља изнад сутерена не може бити виша од 1.80 м од нивелете јавног пута односно нулте коте.

### **2.9. УСЛОВИ ЗА ОБНОВУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ ОБЈЕКТА**

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

На постојећим објектима који се не задржавају, односно нису у сагласности са решењима из Плана, а налазе се иза грађевинске линије, могуће је вршити санацију у оквиру постојећег габарита.

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

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

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

### **2.10.1. Услови заштите и унапређења животне средине**

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

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

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

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

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

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

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

За заштиту од АКЦИДЕНТАЛНИХ ЗАГАЂЕЊА препоручују се превентивне мере и мере заштите у свим процесима живота и рада на ширем подручју, као и код складиштења претовара и транспорта опасних и штетних материја. Акциденти се спречавају и прикључењем свих објеката на мрежу техничке инфраструктуре, као и допуштањем, на приватним стамбеним парцелама, само оних делатности које не изазивају загађење воде, земље, ни ваздуха.

#### **2.10.2. Одредбе о хигијенским условима**

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

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

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

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

#### **2.10.3. Заштита од пожара**

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

#### **2.10.4. Заштита од непогода**

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

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

### 2.10.5. Заштита од уништавања

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

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

## 3. ПОПИС ГРАФИЧКИХ ПРИКАЗА ПЛАНА

Графички део Плана детаљне регулације чине следећи графички прикази:

1. Извод из Генералног плана Ниша .....1:10.000
2. Катастарска подлога са границом захвата .....1:1.000
3. Постојеће стање са границом захвата .....1:1.000
4. Намена површина и подела на целине и подцелине .....1:1.000
5. Режим коришћења земљишта .....1:1.000
6. Саобраћајнице и нивелација .....1:1.000
7. Регулационе и грађевинске линије .....1:1.000
8. Електроенергетска, тт и топловодна мрежа.....1:1.000
9. Водоводна и канализациона мрежа .....1:1.000
10. Јавно зеленило .....1:1.000

## III ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

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

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: 06-175/2008-26-02  
У Нишу, 24.04.2008.год.

## **СКУПШТИНА ГРАДА НИША**

Заменик председника,

Дејан Цакић

### **О Б Р А З Л О Ж Е Њ Е ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ КОМПЛЕКСА "РИСТИЋЕВА - СЕВЕР" У НИШУ**

Изради плана детаљне регулације комплекса "РИСТИЋЕВА-СЕВЕР"у Нишу приступа се на основу иницијативе Главног архитекте града, број 11690/07 -

01А од 15.06.2007. године. Одлука о изради овог плана је донета 10.10.2007.године и објављена у "Службеном листу града Ниша" број 66/2007. Одлуком је утврђена врста плана, обухват, носилац израде, обезбеђење средстава и други елементи из Закона о планирању и изградњи.

Планом детаљне регулације комплекса "РИСТИЋЕВА-СЕВЕР"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, 2/2002 и 41/2004), ради утврђивања услова просторног уређења, регулације и грађења у границама обухвата Плана детаљне регулације.

Планом детаљне регулације се разрађује подручје од 6,89 ха КО Ниш - Бубањ у граници: са северне стране граничи са улицом Генерала Милојка Лешјанина, са северистока Петра Вучинића, са истока улицом Вардарском, са јужне стране улицом Јована Ристића, а са западне стране железничким колосецима Димитровград-Ниш и Ниш-Београд.

Генерални план Ниша 1995-2010. на простору подручја Плана детаљне регулације предвиђа градско становање бруто густином насељености 200-250 ст/ха.

Планом детаљне регулације се утврђују услови којима се планско подручје просторно и функционално дефинише. Концепција решења Плана детаљне регулације одређена је на основу природних и стечених услова и дефинише детаљна правила изградње и коришћења земљишта. Услови уређења и грађења фиксирају само она решења којима се утврђују јавне површине и изградња јавних објеката од општег интереса.

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

Планом детаљне регулације се предметни простор дефинише као зона вишепородичног и породичног становања са пословним и комерцијалним делатностима. У оквиру стамбених садржаја дозвољено је формирање пословних садржаја, у приземљу објеката и у мезанину. Планом детаљне регулације се утврђују услови за реконструкцију, изградњу и надградњу стамбених објеката. Дозвољава се промена намене из стамбеног у пословни простор(у планираном односу) за делатности које не стварају буку и не загађују околину.

Поступак разматрања и доношења Плана:

- Одлука о изради Плана 10.10.2007.године од стране Градоначелника (одлука је објављена у "Службеном листу града Ниша", бр. 66/2007).
- Стручна контрола: Комисија за планове града Ниша 29.11.2007. године.
- Оглашавање јавног увида у "Народним Новинама" 11.12.2007.
- Трајање јавног увида од 11.12.2007 до 04.01.2008.
- Сумирање Јавног увида на комисији за планове града Ниша и утврђивање предлога Плана 16.01.2008.

Упоредо са израдом и доношењем плана, Завод је извршио и анализу критеријума значајних утицаја на животну средину на основу које је Управа за планирање и изградњу, уз претходно мишљење Управе за привреду, одрживи развој и заштиту животне средине, донела одлуку да се за овај план не ради стратешка процена утицаја на животну средину. Одлука је донета 20. 12. 2007. год. и објављена у "Службеном листу града Ниша", бр. 91/2007 и заједно са Извештајем о јавном увиду чини саставни део документације плана.

**ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ**