

На основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" број 47/2003, 34/2006), и члана 37. тачка 6. Статута града Ниша ("Службени лист града Ниша", бр. 88/2008).

Скупштина града Ниша, на седници од 27.10.2008. дине донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ КОМПЛЕКСА "РИСТИЋЕВА - ЈУГ" У НИШУ

I

Планом детаљне регулације комплекса "Ристићева-југ" у Нишу (у даљем тексту: План), ближе се прецизирају правила регулације и градње из Генералног плана Ниша 1995-2010 (у даљем тексту: Генерални план "Службени лист града Ниша" бр. 13/95, 2/2002, 41/2004 и 51/2007) и Одлука о примени урбанистичких планова донетих до дана ступања на снагу Закона о планирању и изградњи ("Службени лист града Ниша" број 28/03 и 53/03) ради утврђивања услова просторног уређења, регулације и грађења у границама обухвата Плана.

Подручје Плана граничи се са севера-лицом Јована Ристића; са истока-улицом Топличиним, са југа-улицом Обилићев Венац и са запада-железничким колосеком Димитровград-Ниш.

Границе планског подручја приказане су на графичком прилогу: "Геодетска подлога са границом захвата плана" (лист бр. 1.)

План обухвата подручје површине од 6,80 ха.

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

План треба да буде у складу са условима задатим ГП-ом Ниша и као такав треба да обезбеди побољшање квалитета живота и рада на поменутом простору, кроз адекватну урбану обнову.

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

Генералном плану Ниша 1995 - 2010. год. ("Службени лист града Ниша", бр. 13/95, 2/2002, 41/2004 и 51/2007), којим је за подручје обухваћено Планом предвиђена намена простора становања густине 200-250 ст/ха у северном делу Плана и 250-450ст/ха у источном и јужном делу Плана .

Подручје обухваћено Планом је зона вишепородичних стамбених објеката (колективна стамбена изградња) са пословном функцијом - реконструкција градског центра.

Основне принципе планске интервенције представља реконструкција постојећег грађевинског фонда уз повећање пословних функција, поштовање постојеће - традиционалне уличне матрице, усклађивање планираних урбанистичких параметара и изграђене физичке структуре до нивоа прописаних ГП-ом Ниша и пратеће комунално и инфраструктурно опремање.

Планом се утврђују услови под којима се планско подручје просторно и функционално дефинише. План не садржи физичку структуру за реализацију, изузев елемената градске примарне инфраструктуре: саобраћајница и мрежа комуналних система и инсталација. Концепција решења Плана одређена је на основу природних и стечених услова и дефинише генерална правила изградње и коришћења земљишта. Решења и правила Плана дефинишу само она решења којима се утврђује јавни (општи) интерес.

Овим планом се у оквиру подручја обухвата одређују и разграничавају јавне површине од површина друге намене, одређује намена и начин коришћења земљишта, дају нивелациона решења и правила регулације и парцелације.

Циљеви израде плана су:

- решити простор обухваћен Планом у складу са Генералним планом,
- преиспитати постојеће просторне параметре , регулационе линије и грађевинске линије,
- проверити и довести да планирано стање просторних параметара буде у складу са важећим нормативима и законским одредбама,
- формирање јавних површина и објеката;
- преиспитивање капацитета изградње и подизање стандарда становања;
- доношење правила и параметара за трансформацију постојећег грађевинског фонда;
- подизање нивоа инфраструктурне опремљености;

- редефинисање решења паркирања и регулисање паркинг простора са одговарајућим капацитетом за потребе корисника простора у складу са урбанистичким нормативима,
- обезбедити склоништа допунске заштите на основу посебне законске одредбе за потребе овог дела централне зоне Ниша,
- побољшати квалитете и садржаје живота и рада у складу са потребама корисника овог дела града,
- одредити капацитет основне просторне целине - зоне "А" у циљу рационалног коришћења градског грађевинског земљишта,
- подизање нивоа инфраструктурне опремљености инфраструктурну мрежу предвидети према планским коначним потребама у односу на позиционирање и повећања капацитета,
- обезбедити побољшање квалитета грађевинског фонда,
- дефинисати функционалну организацију уличне мреже,
- уређење слободних неизграђених површина,
- омогућити обезбеђење урбанистичких и других услова изградње за све објекте високоградње и све објекте нискоградње,
- обезбедити просторну организацију стамбено-пословног блока која пружа квалитетније услове за вишенаменске потребе животних активности овог дела централне зоне града,
- допунити постојеће и створити нове урбане вредности,
- ускладити изградњу инфраструктуре и комплетно уређење јавног грађевинског земљишта,
- обезбедити очување и унапређење постојеће изградње и створених вредности (објекти задржани планом),
- утврдити услове просторног уређења, регулације и грађења у одређеним границама обухвата плана детаљне регулације (ради издавања услова за изградњу на овом простору).

1.1.4. Извод из Генералног плана

Плански основ за израду и доношење предметног Плана садржан је у Генералном плану Ниша 1995 - 2010. год. ("Службени лист града Ниша", бр. 13/95, 2/2002, 41/2004 и 51/2007). Генералним планом за подручје плана детаљне регулације дефинисани су општи урбанистички услови:

- градско становање са пословањем густине насељености 200-250ст/ха у северном делу Плана,

У јужном делу Генералним планом за тај део обухваћен Планом је намена градско становање са пословањем густине 250-450ст/ха (тј, реконструкција градског центра), дефинисани су општи урбанистички услови.

1.2. ПОДЕЛА ПОВРШИНЕ ОБУХВАЋЕНЕ ПЛАНОМ НА ГРАЂЕВИНСКИ РЕОН

У границама Плана целокупно земљиште је дефинисано као грађевински реон.

1.3. ПОДЕЛА ГРАЂЕВИНСКОГ РЕОНА НА ЈАВНО И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

1.3.1. Јавно грађевинско земљиште

У простору Плана издвајају се као јавно грађевинско земљиште површине саобраћајница и уређено зеленило.

Јавно грађевинско земљиште обухвата катастарске парцеле и делове катастарских парцела К.О. Ниш - Бубањ и К.О. Ниш-Црвени Крст.

Напомена:

У случају неслагања важи прилог: "Режим коришћења земљишта и парцелација".

1.3.2. Остало грађевинско земљиште

Остало грађевинско земљиште обухвата површине намене различитих облика становања и пословања, чији су нормативи и стандарди условљени Генералним планом Ниша ("Сл.лист града Ниша", бр. 13/95, 2/2002, 41/2004 и 51/2007).

1.3.3. Постојеће стање

Простор обухваћен Планом представља значајну просторну целину шире централне градске зоне по свом положају, стамбеној структури, саобраћајним токовима. На овом подручју постоји извешан број објеката појединачног породичног становања и овим Планом ови блокови треба да се трансформишу у компактан блок и то заменом појединачних објеката, фазном изградњом и реконструкцијом, као и трансформацијом намене објеката. У циљу довршења и унапређења блока потребно је омогућити изградњу појединих зграда на неизграђеним парцелама или замену дотрајалих објеката.

Постојећи блокови од А1-А8, су типа компактних блокова са скуповима појединачно изграђених зграда на парцелама. Објекти су изграђени по ободу блока (опис постојећег стања), а у односу на регулациону линију блока постављени су на њу, тј. поклапа се грађевинска са регулационом линијом. Сваком објекту припада део уличног фронта и део залеђа, све до граница парцела суседних објеката. У овим блоковима изражена је и изграђеност у дубини парцеле, претежно стамбеним и помоћним објектима. Овакав тип изграђености карактерише: висок индекс изграђености и степен заузетости на парцели, неуређеност унутрашњих делова блока, недостатак паркинг места, како за становнике, тако и за кориснике пословног простора и недостатак уређених површина под зеленилом.

У погледу намене преовлађује намена становања у индивидуалним и колективним стамбеним објектима спратности од П до П+15, грађених у претходном периоду, такође на подручју Плана има више надграђених, новоизграђених и започетих објеката различитих спратности.

Пословање се обавља у приземљу објеката који имају улазе са приступних саобраћајница, по ободу сваког блока. У погледу капацитета и нивоа услуга испуњавају потребне стандарде за постојећи број становника, што се надокнађује снабдевношћу у оквиру ширег окружења плана. Квалитет

грађевинског фонда је различит, и због тога је морала да се изврши одговарајућа валоризација постојећег стања. Објектима чија спратност не одговара урбанистичким нормативима дозвољава се надградња односно реконструкција до спратности која је дефинисана за сваки блок појединачно.

Пратећи садржаји функције становања - образовне, социјалне и здравствене институције, нису заступљене, али с обзиром на обухват плана, односно, на његово шире окружење, не учествује у формирању дефицита за потребе друштвеног и социјалног стандарда.

Паркирање се одвија дуж унутрашњих и ободних саобраћајница или на парцелама објеката, и не задовољава потребе за стационарањем возила постојећих корисника потреба становања и пословања на територији плана.

Ред. број	БЛОК	карактер блока Површина (ха)	спратност објеката	број станова	број становни вника	П под објектима (м²)	П разв бруто (м²)	Степ. изграђ.	Степ. искори %
1	A 1	пос-стамб 0,67ха	до П+1	12	33	1958	839 1247 2086	0,31	29,22
2	A 2	пос-стамб 0,2813	П до П+4	17	47	1841	1350 746 2096	65,44	0,75
3	A 3	пос-стамб 0,4170	П до П+1+Пк	35	98	2474	2763 750 3513	0,84	59,33
4	A 4	пос-стамб 0,0949	П до П+1	3	8	705	197 747 944	1,0	74,28
5	A 5	пос-стамб 0,8136	П до П+3	38	106	4039	5018 1235 6253	0,77	49,64
6	A 6	пос-стамб 1,3962	П до П+15	174	487	5855	15486 2227 17713	1,27	42,00
7	A 7	пос-стамб 1,10	Пдо П+6+Пк	155	434	5131	15575 1372 16947	1,54	46,64
8	A 8	пос-стамб 0,7481	П до П+М+10+Пк	260	728	2902	23110 4583 27693	3,70	38,79
		Укупно 6,80	-	694	943	24905	77245	13	36,62

Степен искоршћености : 36,62%

Степен изграђености : 1,13

1.3.3. Подлоге за израду плана

План детаљне регулације рађен је на следећим подлогама :

- Катастарско стање (ДЛ. 25, Републ. геодетски завод 1959.год.).....1 :1000
- Снимљено-Фактичко стање..... 1 : 1000
- Аеро фотограмметрија-Премер (прелет из 1988. године) 1 : 1000
- Обнова премера - Дигитални приказ- фотограмметрије(2005 године)1:1000

1.4. ЦЕЛИНЕ ОДРЕЂЕНЕ ПЛАНОМ ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Планом детаљне регулације предметни простор је дефинисан као јединствена целина према намени дефинисаној Генералним планом, и посебним планским, морфолошким и обликовним карактеристикама простора и то као целина породичног и вишепородичног становања са делатностима.

Принцип поделе подручја плана на блокове остварен је кроз идентификацију и задржавање постојеће саобраћајне матрице којом су просторно дефинисани. Блокови представљају минималне компактне-физичке просторне целине дефинисане-ограничене саобраћајницама.

Зона "А" овим Планом детаљне регулације дели се по блоковима (А1-А8) организованим у неправилним геометријским целинама, које раздваја постојећа формирана саобраћајна мрежа.

Карактеристичне целине - блокови:

Блок А1 - између улица: Обилићев Венац и Новопазарске и дела пруге Димитровград-Ниш, површине 0,360,67ха.

Блок А2 - између улица: Вардарске, Новопазарске , Обилићев Венац, дела пруге Димитровград-Ниш, површине 0,28ха.

Блок А3 - између улица: Ристићеве, Вардарске и Новопазарске. 0,41ха.

Блок А4 - између улица: Вардарске, Новопазарске и Обилићев Венац, површине 0,09ха.

Блок А5 - између улица: Југовићеве, Сретена Стефановића, Новопазарске и Вардарске, површине 0,81ха.

Блок А6 - између улица: Топличине Обилићев Венац, Сретена Стефановића и Југовићеве, површине 1,39ха.

Блок А7 - између улица: Југовићеве, Ристићеве, Козарачке и Топличине површине 0,83ха.

Блок А8 - између улица:Ристићеве, Топличине и Козарачке, површине 0,75ха.

Сваки блок издваја се према својим карактеристикама а графички су означени одговарајућом шрафуром и аналитички припадајућим полигоном са одговарајућим-карактеристичним координатним тачкама .

Земљиште обухваћено предметним планом представља градско грађевинско земљиште.

1.5. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ И ЈАВНЕ ОБЈЕКТЕ

1.5.1. Јавно грађевинско земљиште

На јавном грађевинском земљишту дозвољене су намене:

- јавне саобраћајне површине са паркинзима и инфраструктуром;
- трафо станице;
- објекти јавне намене:

Попис катастарских парцела за јавне намене

Границе грађевинских парцела за јавне намене, дефинисане овим планом, не могу се мењати и приказане су на графичком прилогу: "Режим коришћења земљишта и парцелација", Р 1 : 1000.

1.5.2. Остало грађевинско земљиште

Остало грађевинско земљиште намењено је за становање са пословањем, при чему у оквиру ове намене могу бити и самосталне вишестажне гараже комерцијалног карактера.

Планом детаљне регулације формиране су блоковске целине које ће се разрађивати урбанистичким пројектима.

1.6. ОДРЕДБЕ О ИНФРАСТРУКТУРНИМ ОБЈЕКТИМА И МРЕЖАМА

1.6.1. Регулација мрежа саобраћајних површина

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

По ободу захвата Плана су обавезујуће једна примарна и једна секундарна саобраћајница нивоа Генералног плана.

Јужно од предметног комплекса егзистира секундарна саобраћајница, улица Обилићев венац. Примарна саобраћајница је Новопланирана саобраћајница, паралелна са правцем простирања пруге, која сече комплекс на две целине.

Трасе примарних и секундарних саобраћајница као и њихов садржај попречног профила и регулациони елементи су одређени у Генералном плану Ниша.

1.6.1.2. Функционални ранг саобраћајница и њихови елементи регулације

Унутар овог дела насеља саобраћајну мрежу формирају сабирне и приступне улице.

1.6.1.3. Саобраћајни транзит и саобраћајни прилази

Ободни прстен насеља, представљају улице, Јована Ристића на северу, Топличина на истоку, Обилићев Венац на југу и железнички колосек Димитровград-Ниш на западу.

1.6.1.4. Техничке карактеристике саобраћајница

Попречни профили саобраћајница у насељу задовољавају минималне услове који одговарају њиховом рангу.

Попречни профили саобраћајница су задржани по постојећем стању.

Улице су углавном са ширином коловоза за једносмерни саобраћај и са ширином тротоара која задовољава очекивану фреквенцију пешака и њихову безбедност. Стамбене и приступне улице су са максималном ширином коловоза и тротоара коју дозвољава постојећа изграђеност и терен.

Регулациона линија је на граници земљишта које је у функцији саобраћаја и земљишта које је намењено становању.

Радијуси хоризонталних кривина су у границама дозвољених.

Застори на коловозима и тротоарима су од савремених материјала - асфалта и бетона.

Оивичење је бетонским ивичњацима.

Укрштаји су регулисани одговарајућом хоризонталном и вертикалном сигнализацијом.

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

Јавни градски саобраћај путника планира се у овом делу града и то: у улици Јована Ристића и у улици Обилићев венац.

Кретање бициклиста је планирано у оквиру тротоара или коловоза.

Кретање пешака се одвија на тротоару или евентуално на коловозу где постојећа изграђеност не допушта изградњу тротоара.

1.6.1.6. Посебне обавезе према кретању хендикепираних

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

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).

1.6.1.7. Регулација мирујућег саобраћаја

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

Паркирање на осталом грађевинском земљишту решава се у оквиру припадајућих парцела на следећи начин:

- за нове објекте изградњом подземних гаража у оквиру нових објеката и паркирањем на слободном делу парцеле;
- за постојеће објекте, уколико дозвољавају стабилност и геомеханичке карактеристике тла, могуће је формирање гараже у објекту (или у дворишном делу) и паркирањем у слободном делу парцеле уз обезбеђење пролаза кроз приземље објекта;
- удруживањем свих корисника парцеле ради изградње гараже унутар блока, уз обавезну израду урбанистичког пројекта;

- изградњом објеката вишеетажних гаража на парцелама уз регулацију улице.

При изградњи гаража за нове објекте могуће је удруживање ради градње заједничког главног улаза, резервног излаза и главне подземне комуникације са које би се улазило у подземне гараже испод појединих објеката(тј. парцела), уз услов израде Урбанистичког пројекта.

При пројектовању гараже придржавати се важећих прописа, стандарда и норматива за изградњуове врсте објеката и Правилника о техничким нормативима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозије ("Службени лист СЦГ", бр. 31/05).

Могућа је и изградња само објекта вишеетажне гараже, уместо стамбено-пословних објеката.

У сабирним и приступним улицама није дозвољено паркирање на коловозу

Власници вишепородичних објеката обезбеђују на грађевинској парцели једно паркинг - гаражно место на један стан.

Функционисање саобраћаја регулисаће се одговарајућом хоризонталном и вертикалном сигнализацијом.

Паркирање на јавном грађевинском земљишту решава се на отвореним паркинзима у оквиру регулација саобраћајница.

1.6.1.8. Нивелациона решења

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

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

1.6.2. Електроенергетска мрежа

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

- "Обилићев Венац 1", снаге 1 x 630 kVA, подземна,
- "Пиротска рампа", стубна, снаге 250 kVA,
- "Сретена Стефановића", у објекту, 1x630 kVA,
- "Топличина", у објекту, снаге 2 x 630 kVA, и
- "Југовићева 1", зидана, снаге 1 x 630/400 kVA.

Поред ових трафостаница, објекти у захвату разраде снабдевају се електричном енергијом и из следећих трафостаница лоцираних у налеглим комплексима:

- "Борис Кидрич", снаге 1 x 630 kVA, подземна,
- "Виша комерцијална школа", снаге 1 x 250 kV A, у објекту.

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

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

- једна у блоку А6 или А7, према улици Југовићевој,
- друга у блоку А2 или А3, према улици Новопазарској.

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

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

Постојећи кабловски водови 10 kV који су положени у простору постојећег северног тротоара улице Обилићев Венац, код проширења саобраћајнице изместити у простор новог тротоара.

1.6.3. Телефонска мрежа

У захвату разраде је лоциран планирани истурени комутациони степен "Обилићев Венац", тј. у улици Козарачкој.

У улицама Јована Ристића (простор јужног тротоара), Вардарска (простор западног тротоара), Обилићев Венац (простор јужног тротоара) изграђена је телефонска тт канализација. За сукцесивно полагање каблова из ИКС "Обилићев Венац" изграђена је кабловска тт канализација у улицама Козарачка и Топличина, која служи и као попречна веза кабловске тт канализације у улицама Јована Ристића и Обилићев Венац.

Укупне потребе корисника у захвату плана износе око 2.000 телефонских прикључака. 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.

1.6.4. Топлификациона мрежа

Ово подручје припада конзумном подручју топлане "Југ", и на топловодну мрежу ове топлане прикључени су објекти вишепородичног становања на углу улице Топличине и Јована Ристића, тј. у блоку А8.

У објекту "солитера", тј. објекту Обилићев Венац 78 изграђена је локална котларница која обезбеђује топлотном енергијом овај објект и објект "Огрева". Капацитет ове котларнице је 2 MW и по повезивању иста ће се угасити.

Укупне потребе захвата разраде износе око 21,0 MW и исте ће се обезбедити из топлане "Југ".

Довођење топлотне енергије у комплекс разраде вршиће се изградњом топловода из три правца и то:

- из постојеће шахте у улици Козарачкој са топловода у улици Јована Ристића,
- из правца улице Цара Уроша, улице Стевана Немање и улице Високог Стевана до објекта Обилићев Венац 78 и улице Сретена Стефановића, и
- из правца улице Цара Уроша, улице Стевана Немање, улице Косанчићеве и улице Топличине.

1.6.5. Водоводна мрежа

Ободним саобраћајницама изграђена је водоводна мрежа на следећи начин:

- у улици Јована Ристића цевоводи пречника 300 и 80 мм,
- у улици Вардарска цевовод пречника 110 мм,

- у наставку улице Шумадијске ка Обилићевом Венцу цевоводи пречника 400 и 125 мм,

- у улици Обилићев Венац цевовод пречника 160 мм.

Унутар блока, тј. захвата разраде у улицама Сретена Стефановића и Новопазарској изграђени су цевоводи пречника 100 мм, у улицама Козарачкој, Југовићевој и Топличиној 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.

1.6.6. Канализациона мрежа

Постојећа канализациона мрежа у комплексу разраде је општег типа.

Прикупљање и одвођење отпадних вода из блока врши се преко канализационих мрежа у улицама Обилићев Венац, Југовићева и Ристићева преко колектора 110/165цм у Вардарској улици до колектора у улици Генерала Милојка Лешјанина који је димензија 150/225цм. Као преузета обавеза из РП "Обилићев венац" планирана је канализација за атмосферске воде дуж Вардарске улице и Улице Обилићев венац 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.

1.6.7. Систем прикупљања и евакуације отпадака

Технологија евакуације отпада, састава као кућно смеће, заснива на примени судова-контејнера (запремине 1100 литара, димензије 1,37x1,20x1,45м).

Број и положај потребних контејнера за новоостварене садржаје(укупно планирана намена) одредити према нормативу: - један контејнер на 600м² корисне површине пословног и један контејнер на 800м² стамбеног простора.

Судове за смеће, где год је то могуће, поставити ван јавних површина-унутар самих објеката - просторије за дневно депоновање смећа, засебне, без прозора, електричним осветљењем, једним точећим местом са славинам, холендером и Гајгер-сливником у поду.

1.6.8. Регулација мрежа озелењених, слободних и рекреационих површина

1.6.8.1. Концепција мреже зелених и слободних површина и начин одржавања

У оквиру подручја плана и могућих грађевинских парцела, слободне и јавне зелене површине решавање су према просторно-функционалним могућностима и дефинисане су аналитички, то јест процентуално, и треба да буду заступљене са мин. 20% од укупне површине комплекса.

Композиционо и просторно решење зеленила акцентирати на главним прилазима објекту а преостали део решити слободно, усклађено са наменом површине.

Избор садног материјала извршити према владајућим условима средине и уклопити га у амбијент и карактер објекта, тј. намену простора.

Нивелационо-регулационим решењем терена и системом попречних и подужних падова на стазама и платоима, помоћу ригола и сливника, атмосферску воду одвести до кишне канализације или на слободне зелене површине.

Животну средину на овом простору угрожавају, издувним гасовима и буком, моторна возила и у зимском периоду, многобројна кућна ложишта на чврсто гориво.

Из тог разлога са циљем заштите животне средине придржавати се следећих услова:

- Ослободити унутрашњост блокова-целина од нехигијенских и помоћних објеката и овај простор планирати као уређену зелену површину;
- Загревање објеката вршити искључиво централизовано;
- Зелене насаде пажљиво планирати, тако да имају високу биолошку, функционалну и естетску вредност;
- Омогућити кретање хендикепираним и инвалидним лицима на свим пешачким стазама и прелазима, обезбеђењем рампе са дозвољеним падом, ради несметаног приступа колица објекту као и паркинзима;
- На пешачким прелазима поставити оборене ивичњаке, а на семафорима поставити звучну сигнализацију.

1.6.8.2. Врсте зелених и слободних површина

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

- пратеће зеленило - у зонама становања са пословањем, самосталне вишестажне гараже комерцијалног карактера.

1.6.8.3. 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.

Улични дрворед (Јавно зеленило у регулацији саобраћајница)

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.

У улицама, Вардарској и Јована Ристића постојећи дрворед је неуједначен по старости и претежно је од одраслог дрвећа сребрнолисног јавора (*Acer dasycarpum*, *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.

На планираном паркингу дуж обе стране 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.

Предвидети замену оштећених и оболелих садница, допунску садњу недостајућих и мере неге за постојеће дрвеће.

У улици Козарачкој постојећи дрворед је неуједначен по врсти и старости дрвећа које га сачињава. Основу дрвореда чини различито одрасло дрвеће (*Tilia sp.*) прсног пречника 40-80 cm и просечне висине 6-14 метара. Неколико младих садница у дрвореду припада роду *Populus sp.* (тополе) и *Ailantus* (кисело дрво).

Постојећи дрворед у Југовићевој улици, је неуједначен обострани дрворед, састављен од одраслог дрвећа јавора (*Acer dasycarpum*), прсног пречника од 25 до 80 cm и просечне висине 5-15 метара, а на крају са леве стране одрасло дрвеће брезе (*Betula alba*).

Посебан зелени комплекс је простор који припада бензинској пумпи у улици Обилићев венац, са одраслим садницама дрвећа брезе (*Betula alba*), липе (*Tilia sp.*), платана (*Platanus acerifolia*) и смрче (*Picea sp.*), као и саднице листопадног и зимзеленог жбуња.

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).

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

Озелењавање паркинга

Паркирање возила обавља се у гаражама у објекту или на посебним површинама - паркинг просторима.

Обавезно извршити засенчавање отворених паркинг простора.

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 застором од крупније ризле.

1.6.8.4. Пратеће зеленило

Опис догађања у блоку

Композиционо и просторно решење зеленила акцентирати на главним прилазима објекту а преостали део решити слободно, усклађено са наменом површине у оквиру овог плана.

Уклањањем лоших и помоћних објеката из дворишта створити могућности да се на неизграђеном делу парцеле реafirмишу уређене зелене површине које користе на непосредан начин корисници, односно власници парцеле, а на посредан начин представљају значајан елемент у побољшању стања животне средине и доприносе увећању амбијенталних вредности.

Корисници односно власници парцеле могу своја дворишта уређивати према властитим афинитетима, с тим што 10-20% површине мора бити под зеленилом. Планирати поплочане и озелењене површине са просторима за миран одмор становника и игру деце млађег узраста.

Уколико је испод дела слободне површине планирана подземна гаража, кров гараже уређивати по принципу кровних вртова.

Обавезно извршити засенчавање отворених паркинг простора садњом посебно однегованих дрворедних садница нижих лишћара пречника крошњи око 5 (7) метара, за засену паркинг места.

Ограђивање парцеле по правилу дозвољено је постављањем транспарентних или "живих" ограда према јавној површини и "живих" ограда између парцела, до максималне висине 1.2 m.

Избор садног материјала извршити према владајућим условима средине и уклопити га у амбијент и карактер објеката.

Баште

Избор врсте дрвећа, шибља и цвећа се не условљава, али је препорука да се за озелењавање користе врсте са изразито декоративним својствима и сукцесивним периодима цветања. Препорука је такође да четинарске или зимзелене врсте буду заступљене са око 30% у односу на лишћаре, како би се ублажио монотони ефекат у периоду мировања вегетације.

У зонама становања за дате просторе не одређују се посебна правила уређења осим да минимум 20% парцеле треба да буде уређена зелена површина, бар на оним парцелама где има просторних могућности. На слободним дворишним површинама (без подземног дела објекта) препоручују се саднице високих лишћара са декоративним карактеристикама цветова (*Sophora japonica*, *Aesculus hippocastanum*, *Paulownia tomentosa*, *Rhus typhina*, *Prunus cerasifera* и др.).

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

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

- Посебни услови за постојеће објекте: могуће је задржавање квалитетних објеката у естетском, конструкционом и функционалном смислу. На основу осталих правила регулације и прописаних параметара могућа је доградња, надградња и адаптација објеката у складу са амбијенталним карактеристикама. Предвиђена је могућа доградња анекса као проширења капацитета основне намене објеката.
- У случајевима када су у потпуности примењена правила и параметри утврђени Планом могуће је извршити корекцију облика парцеле или формирати нову ако не постоји сукоб интереса заинтересованих корисника путем урбанистичког пројекта.
- 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 предметног Плана може се одвијати по фазама уз услов да свака фаза представља засебну просторну и функционалну целину и да својом реализацијом не угрожава постојеће и планирано коришћење предметног простора.

1.6.10. Амбијенталне целине од културно - историјско или урбанистичког значаја

На подручју обухваћеном границама Плана детаљне регулације не налазе се проглашене и евидентиране културне вредности.

1.7. Услови заштите

1.7.1. Заштита животне средине од различитих видова загађења

1.7.1.2. Услови и мере за заштиту и унапређење животне средине

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

Сходно Закону о процени утицаја на животну средину ("Службени гласник ", бр.135/04), обавезна је израда стратешке анализе утицаја Планског акта на животну средину. Мере и услови утврђени овом анализом чине саставни део планске документације. На подручју обухваћеном границом Плана, нема посебно заштићених природних добара тако да није потребно испунити обавезе према чл; 51 и 61. Закона о Заштити животне средине ("Сл.гласник РС" бр. 66/91).

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

- Обезбедити смернице за градњу и арх. обликовање при пројектовању нових објеката, те водити рачуна да се исти уклопе у амбијенталну целину простора;

- Јасно дефинисати делатности које се могу обављати у оквиру тих објеката и парцела (искључити оне које користе токсичне и опасне материје, производе буку, производе прашину, неугодне мирисе, отпадне воде и други отпад);

- Планирати саобраћајнице са обавезним тротоаром, као и паркинг просторе за све власнике и кориснике објеката;

- Кроз намену површина обезбедити очување и заштиту постојећих зелених површина, као и повећање уређених зелених површина и дрвореда.

- Тежити што обухватнијем развоју инфраструктурних мрежа водоводне, канализационе, електроенергетске ПТТ мреже а све у складу са постојећим законима и прописима како би се обезбедила заштита ваздуха, воде и земљишта.

- Водити рачуна о организовању примарног депоновања комуналног отпада, који мора бити прикупљен на одговарајући начин постављањем специјалних судова за прикупљање отпада.

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

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

Сходно Закону о процени утицаја на животну средину ("Службени гласник ", бр.135/04), обавезна је израда стратешке анализе утицаја Планског акта на животну средину.Мере и услови утврђени овом анализом чине саставни део планске документације .

- Спречити одвијање делатности унутар комплекса у склопу новопроектованих објеката који могу угрозити околину , као и делатности при којима може доћи до деградације делова животне средине. Сваки новоизграђени објекат унутар комплекса мора бити прикључен на водоводну и канализациону мрежу.

- Омогућити несметано кретање хендикепираних лица.

- Све саобраћајнице прописно осветлити и опремити одговарајућом сигнализацијом.

1.7.2. Заштита живота и здравља људи

Евакуације отпада - смећа, примењена на овом простору је у судовима-контејнерима на свакој од појединачних парцела, а његово одвожење на депонију организовати преко надлежног Јавног комуналног предузећа.

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

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

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

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

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

Планом се предвиђа унапређење површина зеленила и уређење нових.

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

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

1.7.3. Заштита од пожара

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

- објекти морају бити изведени у складу са Законом о заштити од пожара ("Сл. гласник СРС", бр. 37/88 и 48/94),

- објекти морају бити изведени у складу са Законом о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима("Сл.гласник СРС"), бр.44/77, 45/84 и 18/89),

- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара ("Сл.гласник СФРЈ. бр.7/84")

- Објекти морају имати одговарајућу хидрантску мрежу према Правилнику о техничким нормативима за спољњу и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара ("Службени лист СФРЈ", бр. 30/91);

- Обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила према Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве ("Сл. Лист СРЈ", бр. 8/95);

- Објекти морају бити реализовани у складу са Одлуком о плану заштите од пожара општине Ниш ("Међуопшт. сл.лист, бр. 18/83") , Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења ("Сл.лист СРЈ", бр. 11/96), Правилником о техничким нормативима за ел. инсталације ниског напона ("Службени лист СФРЈ", бр. 53, 54/88 и 28/95), Правилником о техничким нормативима за заштиту ел.енергетских постројења и уређаја од пожара (Службени лист СФРЈ, 87/93), Правилником о техничким нормативима за вентилацију и канализацију ("Службени лист СФРЈ",бр. 87/93), Правилником о техничким нормативима за заштиту складишта од пожара и експлозије ("Службени лист СФРЈ",бр. 24/87/), Правилником о техничким

нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница

("Службени лист СФРЈ",бр. 13/78) и Правилником о изменама и допунама техничких норматива за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница ("Службени лист СРЈ",бр. 37/95).

Ради заштите од пожара обезбеђена је могућност за рад интервентних возила (ватрогасна возила, хитна помоћ, милицијска кола), планирањем ширине саобраћајница: за двосмерни саобраћај 6,0 м; за једносмерна 3,5 м., са потребним радијусом мин.7,0 м и обезбеђивањем удаљености саобраћајница омогућена је интервенција до планираних објекта са платоа за гашење од 5,5 м. са ових саобраћајница омогућена интервенција до планираних објеката, јер удаљеност истих не прелази макс. дужину од 60 м., а према Правилнику о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара ("Сл. лист СФРЈ", бр. 7/84).

1.7. 4. Услови заштите од елементарних и других већих непогода

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

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

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.

1.7.5. Услови заштите од ратних разарања

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.

На основу члана 55 и 57 и 58. Закона о одбрани СРЈ("Сл.лист СРЈ" бр.43/94) и члана 74. Закона о одбрани РС("Сл.гласник РС"45/91), Уредбе о организовању функционисању ЦЗ("Сл. гласник РС"бр.21/92)и Одлуке ОШЦЗ Ниш о рејонизацији Планом је планирано следеће:

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

- У склопу новопланираних стамбено(стамбено-пословних) објеката колективног становања планира се изградња двонаменских склоништа основне

заштите капацитета до 200 склонишних места, обим заштите је 100 кПа 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 50 кПа 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 и стандардима.

- 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.

1.7.6. Биланси површина/ планирано стање играћености/

Табела 1.

Намена површина	Површина (ha)	Учешће (%)
Површина плана	6,80	100,00
Вишепородично и породично и становање са пословањем, спратности од П +2 до П+4	2,79	41,03
Вишепородично становање са пословањем, спратности од до П+6	1,89	27,80
Саобраћајне површине	2,12	31,17

Табела 2.

Укупна бруто развијена површина објеката						142800 m ²			
Стамбена површина						122290m ²			
Пословна површина						24860m ²			
Ред. број	БЛОК	карактер блока	спратност објеката	П блока ха	број станова	П под објектима m ²	П разв бруто ха	Степен изгра. %	Степен искор %
1	А 1	пос-стамб	од П до	0,15		839	0,07	0,5	50

			П+1+Пк	0,19	12	1247	0,03	1,6	16
2	A2	пос-стамб	од П+5 до П+6	0,16	80	900	0,64	4,0	58
3	A3	пос-стамб	од П+2 до П+4	0,38	118	1900	0,95	2,5	50
4	A4	пос-стамб	од П+5 до П+6	0,09	45	510	0,36	4,0	57
5	A5	пос-стам	од П+2 до П+4	0,83	165	3300	1,65	2,0	40
6	A6	пос-стам	од П+2 до П+4	0,60	150	3000	1,50	2,5	50
		пос-стам	од П+5 до П+6	0,71	300	4000	3,16	4,0	57
7	A7	пос-стам	од П+2 до П+4	0,97	240	4800	2,4	2,5	50
		пос-стам	од П+5 до П+6	0,15	32	00	0,56	3,8	53
8	A8	пос-стам	од П+5 до П+6	0,75	300	4200	2,96	4,0	57
				5,25	1442	25096	14,28	2,72	47,8

Табела 3.

3	Изведени просечни урбанистички параметри за целокупно подручје плана	
	брuto густина становања	530ст/ха
	нето густина становања	686 ст/ха
	степен -индекс изграђености - брутo	2,10
	степен - индекс изграђености - нето	2,72
	степен -индекс заузетости - брутo	37%
	степен - индекс заузетости - нето	48%

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

2.1. Врста и намена објеката

Подручје Плана детаљне регулације је у саставу грађевинског реона утврђеног Генералним планом Ниша 1995 - 2010 и изграђено је грађевинско земљиште, намењено за изградњу објеката јавног карактера, становања и пословања:

а) јавне површине које служе општој употреби (саобраћајнице, трафостанице, мерно-регулационе станице, зеленило);

б) грађевинске парцеле намењене за изградњу и редовну употребу објеката у поменутих наменама.

2.1.1. Средњорочни програм уређивања

јавног грађевинског земљишта

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

2.1.2. Грађевинске парцеле

У циљу стварања грађевинске парцеле катастарска парцела се може делити до минимума или укрупнити до максимума што ће се утврдити урбанистичким пројектом, ако су испуњени услови регулације и намене из овог Плана.

2.1.2.1. Парцеле за породично становање

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

- величина грађевинске парцеле: 110-500 м² - зависно од типа изградње (слободно стојећи објекат, двојни објекти, у непрекинутом низу, груписани објекти), односно других регулационих и просторних услова:

- величина најмање грађевинске парцеле за слободностојећи објекат 280,00 м², двојни 380,00 (2х190) м², полуатријумски 110,00 м², за објекат у непрекинутом низу 130,00 м² и у прекинутом низу 180 м²;

- величина највеће грађевинске парцеле. за слободностојећи објекат 500,00 м², двојни 650,00 (2х325) м², полуатријумски 180,00 м², за објекат у непрекинутом низу 210,00 м² и у прекинутом низу 250,00 м²;

- најмање дозвољена ширина грађевинске парцеле (улични тракт) за слободностојећи објекат 12,00 м, двојни 16,00 (2х8,00) м, за објекат у непрекинутом низу 5,00 м и за објекат у прекинутом низу 8,00 м.

2.1.2.2. Парцеле за вишепородично становање

Грађевинске парцеле вишепородичног становања за спратности П+3, П+3+Пк и П+4, не могу бити мање од 400 м², а за веће спратности не мање од 600м².

2.2. ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛАМА

2.2.1. БЛОКОВИ А3, А5, А6 (северни део), А7(северозападни део).

Правила изградње објеката на парцелама за породично и вишепородично становање

Поред услова из Правилника о општим правилима урбанистичке по посебним правилима из овог плана омогућује се, у делу Плана детаљне регулације:

- 2.2.1.1. Објекат поставити на датој граници грађења (грађевинска линија) приказаног за сваку појединачну парцелу у графичким прилозима елабората и поштујући минимално удаљење од границе са суседном парцелом од 1,5 м, сем у случајевима где постоји изграђен објекат на међи;
- 2.2.1.2. Спратност објекта за породично становање је од П+1+Пк до максимално П+2+Пк , апсолутна висина изграђености до 15,0 м;
- 2.2.1.3. Степен или индекс изграђености за породично становање на парцели мах.2,4;
- 2.2.1.4. Степен или индекс заузетости за породично становање на парцели мах. 60%;

Табеларни показатељи капацитета изградње стамбених и стамбено-пословних објеката максималне спратности до П+2+Пк

Степен или индекс заузетости (мах.)	60%
Степен или индекс изграђености не већи од	2,4
Спратност објеката	до мах. П+2+Пк
Висина објеката (мах.)	15,0 м

- 2.2.1.5. Стационирање возила према нормативу за сваки стан мин. 1 паркинг место, решити у оквиру припадајуће парцеле (у саставу објекта, као посебан објекат на парцели, на отвореном простору у оквиру парцеле);
- 2.2.1.6. Спратност објекта за вишепородично становање је до максимално П+4 , апсолутна висина изграђености објекта за вишепородично становање је до 20,0 м;
Степен или индекс изграђености за вишепородично становање је на парцели мах.3,2;
- 2.2.1.7. Степен или индекс заузетости за вишепородично становање је на парцели мах. 70%;
- 2.2.1.8. Уз поштовање наведених урбанистичких показатеља могуће је у оквиру објекта, као анекс уз постојећи објекат или као посебан објекат на парцели планирати простор за пословање при чему је однос мин. 70%, становања и мах. 30%. пословања. Избор делатности мора у потпуности бити у складу са карактером подручја и не сме умањити постојећи квалитет животне средине (начином коришћења, одржавања, буком, загађењем и др.);
- 2.2.1.9. Објекте радити од трајних и квалитетних материјала;
- 2.2.1.10. Све нове објекте пројектовати тако да буду усклађени са постојећим амбијентом и архитектуром поднебља у коме настају .

Табеларни показатељи капацитета изградње стамбених и стамбено-пословних објеката максималне спратности до П+4

Степен или индекс заузетости (мах.)	70%
Степен или индекс изграђености не већи од	3,2
Спратност објеката	до мах. П+4
Висина објеката (мах.)	20,0 м

2.2.2. БЛОКОВИ А1,А2,А4 , А6 (јужни део), А7(источни део) и А8.

Правила изградње објеката на парцелама за вишепородично становање

- **изградња и реконструкција објеката по блоковима :**
- Блок А1 задржава се у постојећем стању, тј. омогућава се текуће одржавање објеката до израде планског документа вишег реда.

Правила дефинисана овим планом важе за изградњу објеката, замену, доградњу и реконструкцију постојећих, уз услов решавања нормираног броја паркинг места.

Изузетак од ових правила су постојећи објекти који превазилазе планиране параметре у погледу спратности, степена заузетости и индекса изграђености и то:

- блок А6 - објекат у ул.Обилићев Венац бр.78 спратности П+15.

-блок 8 - објекти у ул. Јована Ристића од Трга ЈНА до ул. Козарачке спратности до П+10+Пк.

2.2.2.1. Локације које се задржавају као стечена обавеза

Могуће је задржати постојеће колективне стамбене и стамбено-пословне објекте са могућношћу реконструкције у циљу побољшања услова коришћења објеката, уз правила изградње објеката утврђеним у тачки 2.2.2.

Промена броја стамбених јединица могућа је само у случају надоградње, тј. претварања заједничких просторија зграде на последњој етажи у стамбене јединице, као и надградњом постојећих објеката до макс. спратности П+6.

Стационирање возила према ГП-у за свака два стана и 500м² ефективног пословног простора мин 1 паркинг место, решавати у оквиру објеката или на парцели;

Могућа је пренамена заједничких просторија зграде, станова или дела стана у пословни простор, који неће умањити постојећи квалитет животне средине.

2.2.2.2. Новоформиране локације

Предвиђа се изградња објеката вишепородичног становања уз поштовање следећих правила:

- 2.2.2.3. У делу Плана на северу комплекса, јужно од Ристићеве улице паралелно са њом, грађевинска линија слободностојећих објеката који се граде у непрекинутом низу се налазе на постојећој грађевинској линији која се поклапа са регулационом и максималном спратношћу објеката П+4, приказано у адекватном графичком прилогу;
- 2.2.2.4. У делу простора, према улици Топличиној, грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом, максималне спратности П+6 и минималне П+4;
- 2.2.2.5. Дозвољени степен или индекс изграђености је мах.4,0;
- 2.2.2.6. Максимално дозвољени степен или индекс заузетости 80%;
- 2.2.2.7. Максимална спратност нових пословно-стамбених или стамбених објеката је П+6;
- 2.2.2.8. Стационарање возила обезбедити у односу : за сваки стан једно паркинг или гаражно место или на 70м² корисне стамбене односно пословне површине 1 паркинг место под условом да 1/2 возила буде гаражирана. Паркирање и гаражирање решавати у оквиру објеката или на парцели;
- 2.2.2.9. Све планиране објекте радити од трајних и квалитетних материјала са традиционалним архитектонским елементима усаглашеним са непосредним окружењем;
- 2.2.2.10. Пословне просторе планирати у приземљу, односно на прве две етаже у блоковима;
- 2.2.2.11. Апсолутна висина објекта 25,0 м.;
- 2.2.2.12. Код парцела мањих површина и уличног фронта важнији услов је поштовање висинске регулативе (спратности) тј. висине венца суседних објеката;
- 2.2.2.13. Могућа је фазна изградња објеката по ламелама;
- 2.2.2.14. Зелене површине чине мин. 20% слободне површине;
- 2.2.2.15. Није потребна сагласност суседа за изградњу објеката на међи осим у случају отварања прозорских и других отвора, у делу простора где је предвиђена ивична блоковска изградња;
- 2.2.2.16. Обавезна је изградња противпожарног зида за сваки објект на међи (објекти у непрекинутом низу или крајњи у низу);
- 2.2.2.17. За потребе планираних објеката снабдевања топлотном и електричном енергијом обезбедити у објекту или у оквиру парцеле простор за топлотну подстанцију и трафостаницу одговарајућих капацитета.
- 2.2.2.18. Реализација објеката и других планираних садржаја може се одвијати по фазама и ламелама уз услов да свака фаза

представља засебну просторну функционалну целину и да својом реализацијом не угрожава даљу реализацију и планирано коришћење предметног простора.

Најмања површина парцеле за фазну изградњу по ламелама је 800m^2 , односно за изградњу једне ламеле у непрекинутом низу 400m^2 са ширином фронта мин.12м. Унутрашња грађевинска линија је на одстојању макс.16м од грађевинске линије према улици.

Примена овог правила у поступку прибављања одобрења за изградњу условљен је израдом идејног пројекта за цео објекат и сагласношћу власника-корисника објекта и кат.парцела које чине грађевинску парцелу површине не мање од 800m^2 .

- 2.2.2.19. Уколико су објекти у низу а различите су спратности, за објекте веће спратности од П+4 грађевинска линија се повлачи унутар блока и удаљена је од регулационе линије за 2.0м.

Табеларни показатељи капацитета изградње вишеспородичног становања

Степен или индекс заузетости (мах.)	80%
Степен или индекс изграђености не већи од	4,0
Спратност објеката (мах.)	од П+5 до П+6
Висина објеката (мах.)	25,0 м

2.2.3. Остала правила изградње

- 2.2.3.1. Све интервенције на парцели (доградња, надградња и изградња новог објекта) морају се изводити у оквиру простора планираног за изградњу.
- 2.2.3.2. Површина постојећих и дограђених делова објеката може бити већа за 20% од мах. дозвољене површине планиране за изградњу, с тим да се не повећава степен или индекс изграђености.
- 2.2.3.3. Обезбеђење суседних објеката - у току извођења радова (и при експлоатацији) водити рачуна о техничким и еколошким условима на суседним парцелама и о безбедности објеката изграђених на њима (при копању темељних зидова, одводњавању површинске воде, гаражирању возила, изношењу пута, смећа и др.)
- 2.2.3.4. Ако се нови објекат изводи непосредно уз суседни, инвеститор је дужан да преузме све мере да се објекат не оштети.
- 2.2.3.5. Уколико су темељи нове зграде дубљи од темеља суседне зграде, морају се предузети све мере да се објекат не оштети.
- 2.2.3.6. Ако се на суседној згради појаве пукотине, инвеститор је дужан да надокнади изазвану штету.
- 2.2.4. **Реконструкција и доградња постојећих објеката изграђених са грађевинском дозволом и одобрењем за изградњу**

Приликом издавања одобрења за градњу, а за објекте који се налазе уз профил улица Јована Ристића, Топличине и Обилићев Венац инвеститори су дужни да прибаве сагласности на идејни пројекат, од главног архитекте.

Реконструкција и Доградња постојећих објеката може се утврдити под следећим условима:

- 2.2.4.1. Ако се не мењају параметри утврђени у тачки 1.0. и тачки 2.2 овог Плана;
- 2.2.4.2. Ако се објекат налази на грађевинској парцели;
- 2.2.4.3. Ако се предвиђеном доградњом могу постићи потребна одстојања од изграђених објеката на предметној и суседним парцелама;
- 2.2.4.4. Ако се доградњом не повређује простор између регулационе и грађевинске линије осим спољног степеништа и надстрешнице;
- 2.2.4.5. Ако постоји могућност прикључивања на све комуналне инсталације (сагласности и услови комуналних предузећа).
- 2.2.4.6. У случају доградње инвеститор је дужан да поштује:
 - Грађевинску линију;
 - Дозвољену површину за градњу планирану Планом (степен изграђености парцеле);
 - Планирану намену површина;
 - Прописану спратност;
 - Прописану висину објекта;
 - Прописан степен или индекс изграђености земљишта;
 - Прописан степен или индекс заузетости земљишта.

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

Уколико је на предметној парцели Планом предвиђена изградња новог објекта одређене површине хоризонталног габарита, (а инвеститор то не жели), инвеститору је омогућено да постојеће објекте задржи, санира и адаптира .

2.2.5. Општи услови хоризонталне урбанистичке регулације:

- 2.2.5.1. Положај објекта у односу на грађевинску линију може бити такав да објекат или делови објекта могу бити на већем одстојању од дефинисане грађевинске линије, мерено од регулационе линије улице, сем у делу простора у улицама где се регулациона и грађевинска линија поклапају и не може бити одступања.
- 2.2.5.2. Међусобна удаљеност објеката износи мин. 0,5 висине вишљег објекта . Удаљеност се може на четвртину ако објекат на наспрамним странама не садрже отворе за дневно осветљење.
- 2.2.5.3. Растојање грађевинске од регулационе линије приказано је у одговарајућем графичком прилогу, у зонама где је планирана изградња нових објеката.

2.2.6. Општи услови вертикалне урбанистичке регулације:

2.2.6.1. Спратност објеката се креће од П+2 до П+6.

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

2.2.6.2. Висина објеката представља растојање од нулте коте до коте слемена (за објекте са косим кровом) и не може прећи 25,0 м.

2.2.6.3. Кота приземља се одређује на следећи начин:

- кота приземља нових објеката не може бити нижа од коте нивелете јавног пута,
- кота приземља изнад подрума или ако је објекат без подрума, може бити највише 1,2м. виша од нулте коте,
- кота приземља изнад сутерена може бити највише 1.80 изнад нулте тачке.
- за објекте који имају индиректну везу са јавним путем преко приватног прилаза, кота се утврђује урбанистичком дозволом и применом одговарајућих претходно наведених ставова.

2.3. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

2.3.1. Општи услови изградње инфраструктуре

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

2.3.2. Услови прикључења на јавне инфраструктурне мреже

2.3.2.1. 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 6,5м, а за трафостаницу у оквиру објекта потребно је обезбедити просторију димензија 3,5 м 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.

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

2.3.2.2.. Телефонска мрежа

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

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

2.3.2.3. Топлификациона мрежа

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

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

Димензије рова за полагање топловода зависно пречнике цеви износе:

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

2.3.2.5. Водоводна мрежа

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

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

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

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

До изградње (реконструкције) цевовода јавне уличне водоводне мреже на минимални пречник од 100 мм прикључивање објеката вршиће се на постојеће цевоводе.

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

2.3.2.6. Канализациона мрежа

Прикључивање објекта извршиће се на јавну уличну мрежу према којој су орјентисани, 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 извешће ЈКП за водовод и канализацију "Наиссус "

2.4. Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објеката (материјали, фасаде, кровови).

У архитектури нових објеката могу се појавити сви елементи карактеристични за овај амбијент, који би нагласили и повећали атрактивност објекта. Истовремено препоручује се и модеран архитектонски израз и употреба савремених материјала као принцип континуалности у изградњи града. "Споне" између нових и постојећих објеката могуће је изводити применом стаклених "трака".

У случају када се врши спајање две или више парцела ради изградње објекта, фасаду таквог објекта обрадити на тај начин да одражава ширину постојећих парцела, а у циљу спречавања појаве дугачких монотоних фасада, које нису у духу овог простора .

За потребу вентилације и осветљења помоћних просторија у стану (гардероби, санитарни чворови,) или заједничког степеништа дозвољава се формирање светларника.

Приликом изградње нових објеката (у низу) морају се планирати светларници наспрам постојећих и уколико су усклађени (габаритно), површински се може смањити .Минимална ширина светларника је 1,5м, а висина парапета отвора у светларнику је 1,8м. Не дозвољава се наспрамно отварање прозора или вентилационих канала. Није дозвољено надзиђивање и затварање постојећих сливника.

Завршна етажа објекта изводи се у форми повучене етаже поткровља или мансарде. На простору плана није дозвољена употреба кровних "капа".

Поткровна етажа може бити класично поткровље са нагибом кровних равни максимално до 35° ; мансардни кров уписан у полукруг. Завршна-повучена етажа формирају се у односу на грађевинску линију објекта каскадним повлачењем (мин. 2м²) у целој ширини, односно дужини објекта. Застакљивање, наткривање и оградавање делова повучених спратова није дозвољено.

Дозвољено је формирање вертикалних отвора у поткровљу, са висином (од коте пода до преломне линије отвора) максимално 2,20м. У оквиру вертикалних отвора у поткровљу могу се формирати излази на терасу или лођу. Линија олука, односно крова, не сме прећи линију венца.Надзидак поткровне етаже не већи од 1,60м.

2.4.1. Интервенције на постојећим објектима

На постојећим објектима су дозвољене интервенције (доградња, надградња) до параметара предвиђених овим планом.

На објектима, који су у складу са наменом и валоризовани су као објекти амбијенталних вредности, интервенције су дозвољене у складу са следећим правилима:

- Код надградње није меродавна планирана спратност.
- Могуће интервенције на овим објектима су:
- Адаптација таванског простора у оквиру волумена и габарита;
- Реконструкција таванског простора са задржавањем нагиба уличне кровне равни формирањем надзитета ка дворишту, са или без промене висине слемена;
- Ремодулација таванског простора са нагибом кровних равни;
- Формирање повученог спрата;

Код постојећих објеката, поред наведених мера, могућа је и измена постојеће вертикалне регулације ради уклапања у планирани низ. За надзиђивање је меродавна планирана висина венца, а не планирана спратност. Када је висинска разлика између планиране и постојеће висине венца мање од једне етаже, уместо поткровља формирати повучени спрат. Анализом конзерваторских услова Завода за заштиту споменика културе и конкретног пројекта, утврдиће се која од предложених мера најбоље одговара архитектури постојећег објекта.

Уколико ипак, дође до рушења наведених објеката и њихове замене новим објектима, важе правила за изградњу нових објеката.

На постојећим објектима који се не уклапају у задате параметре и правила, дозвољавају се интервенције (као припајање заједничких просторија становима или пословном простору и сл.) у постојећем габариту и волумену, без промена хоризонталне и вертикалне регулације, интервенције у вези текућег одржавања, као и њихова евентуална пренамена.

Доградња зграде не сме прећи ширину калкана оба суседа по дубини парцеле, ако се гради на међи, а не сме се ни смањити ни удаљење од међе, односно суседа.

Дозвољава се затварање лођа, балкона или тераса према унутрашњем дворишту уз услов да се та интервенција усклади са постојећим елементима, односно, не наруши фасаду (у боји, материјалу).

Објекти који су валоризовани као значајна архитектонска остварења задржавају се у постојећем стању изграђености, уз могућност мањих интервенција на дворишном делу објекта, односно парцеле.

При реконструкцији постојећих и изградњи нових објеката (уметнутих у низ), водити рачуна о техничким могућностима, кроз израду геотехничке документације на основу увида у геомеханичку и статичку документацију и пројекта изведеног стања, све у циљу провере носивости и слегања, као и провере механичко-конструктивних елемената склопа објекта.

2.4.2. Партерно уређење парцеле

Уклањањем лоших и помоћних објеката створиће се могућности да се на неизграђеном делу реафирмишу(обнове)зелене површине, које би непосредно користити корисници објекта, а и значајно би допринели побољшању стања животне средине и увећању амбијенталних вредности.

Корисници / власници парцела могу према свом нахођењу озеленити парцелу, с'тим што та површина не може бити мања од 20% неизграђене површине. Уколико је испод дела слободне површине планирана подземна гаража, тај део површине уређивати по принципу кровних вртова. Обавезно отворене паркинг просторе засенчити, углавном дрворедом.

2.4.3. Ограђивање парцеле

Дозвољено је постављање транспарентних или "живих" ограда према јавној површини и између парцела до максималне висине од 1,2м, од чега је висина парапета-пуни део, максимум 0,5м.

2.4.4. Правила за паркирање

Паркирање решавати на парцели, на отвореном паркингу или у гаражи објекта, по нормативу: назначеном у тачки 2.2.2.2.6.

Приликом изградње нових објеката, најмање 2/3 потребних ПМ решити у гаражи, а преостали део на отвореном делу парцеле. Број станова ограничавати према могуће остварљивом броју ПМ.

2.4.5. Услови за евакуацију отпада

Судови за смеће могу бити смештени: у оквиру грађевинске парцеле - у бетонском боксу или у ниши ограђеној бетонским зидом, живом оградом и сл; или у згради према условима надлежног комуналног предузећа, дефинисати број судова за смеће.

2.4.6. Прикључење објеката на инфраструктуру

Прикључење објеката на инфраструктурну мрежу урадити према условима и уз сагласност надлежних комуналних предузећа.

2.4.7. Услови и могућности фазне реализације

Дозвољена је фазна изградња објеката по ламелама. Идејни пројекат мора бити урађен за цео објекат. Фазна изградња подразумева да се планирана БРГП може реализовати само у оној мери у којој се за појединачну фазу могу обезбедити потребе мирујућег саобраћаја, према датим нормативима у овом плану.

У случају изградње новог објекта на парцели, предходно се морају порушити сви постојећи објекти који се не задржавају планом.

2.5. Правила грађења за гараже

При изградњи гаража за нове објекте могуће је удруживање ради градње заједничког главног улаза, резервног излаза и главне подземне комуникације са које би се улазило у појединачне подземне гараже (испод појединачних објеката, односно, парцела), уз обавезну израду урбанистичких пројеката.

При пројектовању гаража обавезно се придржавати важећих прописа, стандарда и норматива за изградњу ове врсте објеката и Правилника о техничким захтевима за заштиту гаража и путничких возила од пожара и експлозије ("Службени лист СЦГ", бр.31/05).

2.5.1. Услови за изградњу подземних гаража

- подземне гараже се граде у оквиру нових или постојећих објеката или као засебни објекти на парцелама осталог земљишта;

- број паркинг места за објекте вишепородичног становања или пословне објекте, мора да задовољи потребе паркирања возила за капацитете припадајуће грађевинске парцеле са минимум 1/2у гаражи, а остала возила на отвореном делу парцеле;

- проветравање подземних етажа обезбедити природним путем (ободни шахт) у складу са Правилником;

- планирати их у потпуности као укопане, кота крова гараже мора бити у нивоу терена, или полуукопане, где би раван крова гараже била максимум на 1,20м од коте терена;

- улаз/излаз и резервни излаз обезбедити из приступне саобраћајнице;

- могу заузимати до 90% површине парцеле; - подземна грађевинска линија ће се одредити накнадно на основу геотехничке документације за изградњу подземне гараже и стања суседних објеката. Обавезна је израда елабората: "Мера техничке заштите околних објеката од обрушавања", на основу кога ће се дефинисати степен заузетости на парцели и положај грађевинских линија у односу на суседне објекте.

2.5.2. Услови за изградњу гаража

- гараже капацитета до четири возила могу бити у склопу породичног објекта или као засебан објекат, на парцели (помоћни објекат), при чему се морају испоштовати правила грађења која се односе на одговарајућу за зону у којој се налазе;

- на парцели (за веће гараже) намена објекта може бити 100% гаража или у комбинацији са другом врстом садржаја у заступљености не више од 15% од укупне површине објекта. За више различитих намена не рачунају се у укупан број ПМ и потребна места за те намене. На првој и последњој надземној етажи могуће је до 15% БРГП (брuto развијена грађевинска површина) гараже наменити комерцијалним или угоститељским садржајима;

- степен заузетости једнак је степену заузетости за зону у којој се гаража налази;

- минимална ширина фронта је 12,0м;

- индекс изграђености може бити макс. 20% већи од истог индекса за зону у којој се налази;

- спратност, тј. висину објекта везати за венац суседног објекта (планирану спратност) уколико је објекат изграђен до планиране висине. Укупан број надземних етажа се може повећати на рачун разлике у спратним висинама, али не више од једне етаже, али поштујући услов висине, односно, венац суседног објекта;

- фасадне равни гараже морају бити адекватно обрађене (да се спрече продор свих негативних утицаја у спољашњу средину и усклађене са амбијентом;

- раван кров надземне гараже може се користити за паркирање возила уз обавезу да се изврши прописно оградавање оградом висине минимум 1,10м.

Обезбедити мин. 5% од укупног броја ПМ за возила особа са посебним потребама, мин. ширине мин. 3,50м, што ближе улазу/излазу, а у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање у вези са несметаним кретањем деце, старих хедикепираних и инвалидних лица ("Службени гласник РС", бр. 18/97).

3. ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

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

3.1. Графички приказ постојећег стања:

лист 1 : Постојеће стање са границом захвата(геодетска подлога) 1:1 000

3.2. Графички приказ планираног стања:

лист 2 : Функционално решење организације простора
(извод из ГП-а) 1 : 1 0000

лист 3 : Намене површина 1 : 1 000

лист 4 : Режим коришћења земљишта и парцелација 1 : 1 000

лист5: Саобраћај са нивелацијом, регулацијом и
геодетско-аналитичким елементима..... 1 : 1 000

лист 6 : Мреже и објекти инфраструктуре 1 : 1 000

лист 7: Мреже и објекти инфраструктуре са зеленилом 1 : 1 000

4. ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО

Документациони део Плана садржи:

- одлуку о изради плана са образложењем;
- услове и документацију надлежних институција и завода;
- документацију и податке о обављеној стручној контроли и јавном увиду;
- образложење плана са ставом обрађивача и Комисије о достављеним примедбама на план.

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 два примерка налазе у Управи за планирање и изградњу, Јавном предузећу Завод за урбанизам Ниш и Јавном предузећу Дирекција за изградњу града и један примерак у Министарству животне средине и просторног планирања.

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

Ступањем на снагу овог Плана престаје да важи Детаљни урбанистички план дела месне заједнице "Душко Радовић", ("Сл. лист града Ниша" бр.15/92).

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

БРОЈ: _____
НИШ, _____ **2008.г.**

СКУПШТИНА ГРАДА НИША

ПРЕДСЕДНИК,

Проф.др Миле Илић

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

КОМПЛЕКСА "РИСТИЋЕВА - ЈУГ"

У НИШУ

Планом детаљне регулације комплекса "Ристићева-југ" у Нишу (у даљем тексту: План), ближе се прецизирају правила регулације и градње из Генералног плана Ниша 1995-2010 (у даљем тексту: Генерални план "Службени лист града Ниша" бр. 13/95, 2/2002, 41/2004 и 51/2007) и Одлука о примени урбанистичких планова донетих до дана ступања на снагу Закона о планирању и изградњи ("Службени лист града Ниша" број 28/03 и 53/03) ради утврђивања

услова просторног уређења, регулације и грађења у границама обухвата Плана.

Подручје Плана граничи се са севера-лицом Јована Ристића; са истока-улицом Топличиним, са југа-улицом Обилићев Венац; и са запада-железничким колосеком Димитровград-Ниш.

Плански основ за израду и доношење предметног Плана садржан је у Генералном плану Ниша 1995 - 2010. год. ("Службени лист града Ниша", бр. 13/95, 2/2002, 41/2004 и 51/2007). Генералним планом за подручје плана детаљне регулације дефинисани су општи урбанистички услови:

- градско становање густине насељености 200-250ст/ха у северном и западном делу Плана као и становање густине 250-450ст/ха у источном и јужном делу Плана;

Укупно подручје обухваћеног Планом дефинише се као подручје становања. Основне принципе планске интервенције представља реконструкција постојећег грађевинског фонда уз повећање пословних функција и уз поштовање постојеће - традиционалне уличне матрице, повећање степена или индекса заузетости и степена или индекса изграђености до нивоа прописаних ГП-ом Ниша као и пратеће комунално и инфраструктурно опремање.

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

План детаљне регулације утврђује услове за уређење простора и изградњу кроз извод из урбанистичког плана а ради добијања одобрења за изградњу.

Активности у поступку доношења Плана:

- Иницијатива градског архитекте, бр.1690/07-01А од 15.06.2007.год.

- Одлука о изради Плана детаљне регулације комплекса "Ристићева-југ" у Нишу од 10.10.2007.год. Службени лист града Ниша бр.66/07.год.

- Програм за израду Плана

- Извештај Комисије за планове бр.06-1528/2007. од 12.12.2007.год.

- Оглашавање излагања Плана на јавни увид у "Народним новинама" од 26.12.2007.године до 17.01.2007.год.

- Извод из записника са 48.Седнице Комисије за Планове града Ниша бр.06-107/2008. од 30.01.2008.год.

- Образложење Плана.

Истовремено са израдом Плана, Завод је извршио анализу критеријума значајних утицаја Плана на животну средину на бази које је Управа за планирање и изградњу одлучила да се за овај План не ради стратешка процена утицаја на животну средину. Одлука о неприступању изради стратешке процене је донета

20.12.2007.год. и објављена у " Службеном листу града Ниша" бр.91/2007.год.Ова Одлука и Извештај о Јавном увиду су саставни део документације Плана.

ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ