

**300.**

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

Скупштина града Ниша, на седници од 8. јула 2004. године, донела је

## **ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ БЛОКА "ТЕСЛА" У НИШУ**

### **I УВОД**

Планом детаљне регулације стамбено-пословног блока "Тесла" у Нишу (у даљем тексту: План), ближе се разрађују одреднице Генералног плана Ниша 1995-2010 (у даљем тексту: ГП), ("Службени лист града Ниша", број 13/95 и 2/2002) ради утврђивања услова просторног уређења, регулације и грађења у границама подручја Плана детаљне регулације према намени из основног плана.

Планом детаљне регулације ће се поред осталог ближе дефинисати границе јавног грађевинског земљишта са елементима за обележавање на катастарској подлози, регулационе линије улица и јавних површина и грађевинске линије, нивелационе коте улица и јавних површина, инфраструктурни системи и објекти.

План ће представљати основ за издавање извода из урбанистичког плана.

План се заснива на комплексним анализама стања и досадашњих трендова промена у простору, на наслеђеним обавезама из важеће урбанистичко-техничке документације и на процени потреба и могућности уређења, коришћења и заштите простора за који се доноси.

#### **а) Граница захвата**

Планом се разрађује подручје од 7,64 ха у границама:

- са североистока - булевар Николе Тесле,

- са југоистока - комплекс техничких факултета,
- са југозапада - комплекс посебне намене и
- са северозапада - комплекс посебне намене.

б) Извод из планова вишег реда - Извод из Генералног плана Ниша

Приликом израде Плана као полазни подаци користе се урбанистички показатељи и параметри дефинисани према решењима Генералног плана Ниша из 1995. године и изменама ГП-а из 2001. године.

Комплекс обухваћен Планом детаљне регулације је првим изменама Генералног плана Ниша из 2001. године ("Службени лист града Ниша", број 2/02) променио намену простора од "посебне намене" у "градско становање густине 200 - 250 становника по хектару", за шта је добијена сагласност Савезног Министарства за одбрану - Сектор за грађевинско - урбанистичку делатност - Управа за уређење простора и инфраструктуру одбране, број 767-4/00 од 01.02.2001. године.

#### **в) Диспозиција комплекса**

Комплекс стамбено-пословног блока "Тесла" налази се у источном делу комплекса планираног Научно - технолошког парка "Тесла" у Нишу, у северозападној зони града на удаљености 1.200 м од најужег центра града. Површина комплекса Научно - технолошког парка "Тесла" износи 31,66 ха, од чега се овим планом детаљне регулације стамбеног блока разрађује 7,64 ха. Са северозападне и југозападне стране налази се комплекс посебне намене, са југоисточне стране је комплекс техничких факултета (Електронски факултет, Машински факултет и Грађевинско-архитектонски факултет) и средњошколски центар, а са североисточне стране је булевар "Николе Тесле" (стари аутопут Ниш - Београд). Диспозиција комплекса у делу града познатом под називом "Црвени Крст" пружа одличне могућности саобраћајног повезивања са магистралним железничким, колским и авионским правцима и терминалима. У непосредној близини комплекса на удаљености од 200м налази се железничка станица "Црвени Крст", на удаљености од 2км налази се аеродром Ниш, а аутобуска станица је на даљини од 500м. Веза са аутопутевима за Београд, Скопље и Софију остварује се преко булевара "Никола Тесла", који тангира комплекс.

#### **г) Постојеће стање**

Североисточни део комплекса - Целина "А" захвата површину од 5,98 ха, што представља 78,27 % укупне површине обухваћене планом. На том делу тадашњег комплекса посебне намене у

периоду од 1999-2004. године реализовано је стамбено насеље које се састоји од 20 вишеспратних ламела спратности П+3+Пк са око 380 станова (просечно 19 по ламели) и пратећим пословним простором у приземљима ламела уз главну пешачку осовину. Изграђена површина под објектима износи око 0,80 ха, а развијена површина објеката је око 40.000 м<sup>2</sup>.

## II ПЛАН

Саставни делови елабората Плана детаљне регулације су:

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

### 1.0. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

#### 1.1. ОПШТИ УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ

##### - Концепт решења

Урбанистичко решење комплекса конципирано је према структури функција будућег Научно-технолошког парка "Тесла". Комплексу ће се приступати из правца булевара "Никола Тесла", а додатни пешачки прилази су из правца техничких факултета и студентског дома.

Укупна површина подручја обухваћеног планом износи 7,64 ха и састоји се из две целине. Целина "А" има површину од 5,98 ха која је већ изузета из комплекса посебне намене и већим делом изграђена новим стамбеним објектима. Целина "Б" има површину од 1,66 ха и још увек се налази у саставу комплекса посебне намене, али је изменама Генералног плана Ниша из 2001. године дефинисана са стамбеном наменом, за шта је добијена сагласност Савезног Министарства за одбрану.

Постојећи - реализовани стамбени комплекс А-1 има површину од 4,05 ха и састоји се од 20 вишеспратних ламела спратности П+3+Пк са око 380 станова са пратећим пословним простором у приземљима ламела уз главну пешачку осовину.

Планирана зона за нове стамбене објекте А-2 има површину од 0,37 ха. Планирана зона за нове стамбене објекте Б-1 има површину од 1,34 ха. Зона зеленила уз булевар "Никола Тесла" има површину од 0,85 ха.

Јужно од стамбеног блока у саставу садашње зоне посебне намене постоји уређени спортски комплекс са теренима за мале спортове.

Положај стамбених ламела конципиран је тако да се формирају велике уређене пешачке и зелене површине према којима су оријентисани вишеспратни објекти. Излази из објеката на уређене партерне површине нису прекидани

саобраћајницама, јер су сви колски приступи са супротних страна објеката.

## 1.2. ПОДЕЛА ПОВРШИНЕ ОБУХВАЋЕНЕ ПЛАНОМ НА ГРАЂЕВИНСКИ РЕОН И ОСТАЛО ЗЕМЉИШТЕ

Подручје Плана представљају два грађевинска реона - целина "А" са површином од 5,98 ха и целина "Б" са површином од 1,66 ха. Целина "А" изграђена је са 20 ламела у периоду од 1999 - 2004. године, а целина "Б" је неизграђена површина.

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

### 1.3.1. Јавно грађевинско земљиште

У границама Плана јавно грађевинско земљиште представљаће појасеви ободних и приступних саобраћајница, а цео преостали простор представљаће два грађевинска реона - целина "А" са површином од 5,98 ха и целина "Б" са површином од 1,66 ха. У унутрашњости блока неће се планирати функције које би изискивале проглашење јавног грађевинског земљишта, већ ће све представљати "остало грађевинско земљиште".

Јавно грађевинско земљиште припада К.О. Ниш - Црвени крст и обухвата део катастарских парцела простора посебне намене: К.П. 62/1 и К.П. 62/2.

### 1.3.2. Остало грађевинско земљиште

У унутрашњости комплекса неће се планирати функције које би изискивале проглашење јавног грађевинског земљишта осим саобраћајница, већ ће све представљати "остало грађевинско земљиште" са стамбеном, стамбено - пословном наменом, паркинг простор, уређене слободне површине и зеленило.

## 1.4. ЦЕЛИНЕ ОДРЕЂЕНЕ ПЛАНОМ ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Планом детаљне регулације предметни простор подељен је на две целине, односно четири подцелине према намени, степену изграђености и посебним планским карактеристикама простора и то:

Целина А - постојећи стамбени комплекс - североисточни део комплекса

Целина А-1 - постојећи стамбени комплекс - централни део комплекса

Целина А-2 - планирани стамбени комплекс - источни део комплекса

Целина А-3 - заштитно зеленило - североисточни део комплекса

Целина Б - неизграђени део комплекса - југозападни део комплекса

Целина Б-1 - планирани стамбени комплекс - југозападни део комплекса

## 1.5. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ И ЈАВНЕ ОБЈЕКТЕ

На простору обухваћеном Планом детаљне регулације нису предвиђене јавне површине на којима су планирани јавни објекти.

## 1.6. ОДРЕДБЕ О ПОСТОЈЕЋИМ САОБРАЋАЈНИМ И ИНФРАСТРУКТУРНИМ ОБЈЕКТИМА

### 1.6.1.Регулација мрежа саобраћајних површина

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

Према решењима Генералног плана комплекс тангира примарна саобраћајница булеварског типа - стари аутопут Ниш - Београд.

Комплексу ће се возилима приступати са северозапада из правца булевара "Никола Тесла", а додатни пешачки прилази су из правца техничких факултета и студентског дома. Саобраћајнице у захвату плана су стамбене улице.

#### 1.6.1.2. Функционални ранг саобраћајница и њихови елементи регулације

Саобраћајнице су дефинисане у оквиру следећих категорија саобраћајница:

- А) Примарна мрежа: булевар Никола Тесла;
- Б) Секундарна мрежа:

Сабирна улица: саобраћајница која правца северозапада (булевара) пролази по ободу комплекса према југозападу;

Приступне саобраћајнице: остале саобраћајнице у комплексу којима се приступа свим стамбеним ламелама и паркинг просторима.

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

### 1.6.1.3. Техничке карактеристике саобраћајница

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

Све улице у комплексу су са ширином коловоза за двосмерни саобраћај. 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.

### 1.6.1.4. Посебне обавезе према кретању хендикепираних лица

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

### 1.6.1.5. Регулација мирујућег саобраћаја

За паркирање возила становника вишепородичних објеката обезбеђује се једно паркинг или гаражно место на један стан.

Паркирање возила регулисаће се одговарајућом вертикалном и хоризонталном сигнализацијом.

### 1.6.2. Одредбе о постројењима и инфраструктурним објектима и мрежама

#### 1.6.2.1.Електроенергетска мрежа

За снабдевање објеката у комплексу електричном енергијом изграђене су три трафостанице 10/0,4 kV, снаге по 1 x 630 kVA и као слободностојећи објекти. Ове трафостанице су везане на дистрибутивну мрежу трафостанице 110/10 kV "Ниш 10 -Јастребац". За потребе снабдевања електричном енергијом нових објеката изградиће се две нове трафостанице 10/0.4 kV које ће се повезати на постојећу 10 kV-ну дистрибутивну мрежу.

Новопланиране трафостанице 10/0,4 kV ће бити слободностојећи објекти смештени у целини А2 и Б1.

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

#### 1.6.2.2.Телефонска мрежа

У захвату плана монтираће се истурени комутациони степен " Градско поље ". Из овог истуреног комутационог степена су положена два претплатничка кабла капацитета 200 x 4 x 0,4 за обезбеђење постојећих објеката.

За потребе обезбеђења телефонских прикључака за нове објекте извршиће се полагање нових претплатничких каблова до извода у објектима. Сва мрежа ће се градити као кабловска.

#### 1.6.2.3. Кабловски дистрибутивни систем

У комплексу разраде је изграђен ТВ кабловски дистрибутивни систем , тако што је пријемни антенски систем за главну станицу постављен на крову од једног од објеката , а Главна станица постављена у поткровљу истог објекта. Са Главном станицом извршено је повезивање свих објеката, а за повезивање нових објеката извршиће се проширење мреже ТВ кабловског дистрибутивног система.

#### 1.6.2.4.Топлификациона мрежа

Обезбеђење топлотне енергије за комплекс разраде извршено је из котларнице "Технички факултет". Прикључни топловод је изграђен од котларнице до границе комплекса у дужини од око 350 метара до шахте у комплексу разраде. Од ове шахте изграђени су прикључни топловоди до објеката.

За обезбеђење топлотне енергије за нове објекте извршиће се проширење топловодне мреже у захвату разраде.

#### 1.6.2.5.Водоводна мрежа

У циљу снабдевања водом за пиће становника овог насеља изграђена је водоводна мрежа прстенастог типа. Прикључак на постојећу јавну мрежу изведен је на на цевовод Ф 150 мм на југоисточној страни комплекса (према Студентском дому), а потребно је затворити прстен прикључком на цевовод Ф 400 мм на североисточној страни комплекса (на старом аутопуту односно Булевару Николе Тесле). За обезбеђење воде за нове објекте извршиће се проширење постојеће водоводне мреже, односно изградиће се нова мрежа прстенастог типа у новопланираним блоковима са прикључком на изграђену мрежу. Новопланирана мрежа се полаже дуж планираних блоковских саобраћајница, на хоризонталном одстојању осовине цевовода 1.0 м од ивице коловоза. Минималан пресек цеви је Ф 100 мм.

#### 1.6.2.6.Канализациона мрежа

У циљу одвођења атмосферских и употребљених вода из насеља изграђена је канализациона мрежа сепаратног типа. До изградње јавне канализационе мреже за атмосферске воде канализација оба система прикључена је на постојећу канализацију општег типа на југоисточној страни комплекса(код Студентског дома). Кота дна постојеће канализације на месту прикључка износи 195.,90 м. За одвођење атмосферских и употребљених вода са нових површина и објеката изградиће се нове мреже са прикључком на постојеће канализационе мреже. Канализација за употребљене воде полаже се осовином блоковских саобраћајница, а канализација за атмосферске воде на хоризонталном одстојању осовине цевовода 1.0 м у односу на ивицу коловоза, у коловозу, са супротне стране у односу на положај водоводних цеви.

#### 1.6.2.7. Општи услови изградње инфраструктуре

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

#### 1.6.3. Систем прикупљања и евакуације отпадака

За скупљање отпадака састава кућног смећа поставити судове - контејнере, на локацијама које треба да су:

- максимално удаљене од улаза за припадајући објекат 25 м, а минимално 5 м,
- судови визуелно скривени зеленилом или у боксовима заштићени од атмосферских падавина.

#### 1.6.4. Регулација мрежа озелењених, слободних и рекреационих површина

Зеленило у оквиру плана детаљне регулације је решено као линеарно зеленило и зеленило слободних површина парцела.

У складу са Законом о подизању и одржавању зелених површина, по значају, на подручју плана, формирају се:

- јавне зелене површине: дрвореди уз саобраћајнице и
- зеленило у оквиру грађевинских парцела.

Дрвореди уз саобраћајнице формирати од следећих лишћарских врста: *Acer platanoides*, *Tilia cordata*, *Acer pseudoplatanus*, *Fraxinus excelsior* "Globosa" и *Platanus x acerifolia*.

Партерно зеленило планирано је као атрактивна зелена површина са платоима за миран одмор и платоима за игру деце. Композиција је оформљена од квалитетних примерака лишћарских и четинарских врста у којима доминирају *Picea pungens*, *Picea abies*, *Betula verrucosa*, *Malus floribunda*, *Liquidambar styraciflua*, *Liriodendron tulipifera*, *Paulownia tomentosa*, *Koeleruteria paniculata* и *paterni travwak*.

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

Правила грађења у плану детаљне регулације израђују се за целине које су одређене правилима уређења и приказане у графичком делу за директно спровођење кроз извод из урбанистичког плана ради добијања одобрења за градњу.

Осим општих Законом о планирању и изградњи, Правилником о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини условима и поступку издавања Извода из урбанистичког плана за објекте за које одобрење за изградњу издаје општинска, односно градска управа ("Службени гласник РС", бр. 75/03) и Планом дефинисаних принципа и параметара приликом спровођења кроз извод из урбанистичког плана, а ради добијања одобрења за изградњу утврђују се следећи додатни критеријуми:

- У случајевима када су у потпуности примењена правила и параметри утврђени Планом могуће је извршити корекцију облика новоформираних парцела или формирати нову ако не постоји сукоб интереса заинтересованих корисника путем урбанистичког пројекта.

- 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.

#### 1.6.6. Амбијенталне целине од културно - историјско или урбанистичког значаја

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

#### 1.6.7. Услови заштите

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

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

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

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

Евакуација одпадака решава се сагласно условима надлежног јавног комуналног предузећа планирањем потребне количине судова, контејнера и времена њиховог пражњења.

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

Ради заштите од пожара обезбеђена је могућност за приступ и рад интервентних возила (ватрогасна возила, хитна помоћ, милицијска кола), а омогућена је интервенција до планираних објеката и из ободних улица, јер удаљеност истих не прелази мах. дужину од 60 м., а према Правилнику о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара ("Сл. лист СФРЈ", бр. 7/84).

##### 1.6.7.1. Услови заштите од елементарних и других већих непогода

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

Ради заштите од потреса објекти, који се граде у оквиру предметног комплекса, морају бити реализовани и категорисани према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким

подручјима ("Службени лист СФРЈ", бр. 31/71, 52/90).

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

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.

1.6.7.2. Услови заштите од ратних разарања

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

1.6.7.3. Услови и мере за заштиту и унапређење животне средине

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

- 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.

## 1.6.8. БИЛАНСИ ПОВРШИНА И УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ

Табела 1. Намена површина

бр.	Ред.	Намена површина	Површина (ха)	Учешће (%)
	<b>A.</b>	<b>ПОВРШИНА ПОДРУЧЈА ПЛАНА</b>	<b>7,64 ха</b>	<b>100 %</b>
	A.1.	Целина "А"	5,98 ха	78,27 %
	A.2.	Целина "Б"	1,66 ха	21,73 %
	<b>1.</b>	<b>ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ</b>	<b>1,07 ха</b>	<b>14,01 %</b>
	1.1.	саобраћајне површине	1,06 ха	
	1.2.	трафостаница	0,01 ха	
	<b>2.</b>	<b>ОСТАЛЕ ПОВРШИНЕ</b>	<b>6,57 ха</b>	<b>85,99 %</b>
	2.1.	Породично становање са пословањем мах. П+З+Пк - изграђена површина под објектима	1,24 ха	16,23 %
	2.1.1.	Постојећи стамбени и стамбено-пословни објекти (зона А-1) - изграђена површина под објектима	0,80 ха	
	2.1.2.	Планирани стамбени и стамбено-пословни објекти (зона А-2) - изграђена површина под објектима	0,16 ха	
	2.1.3.	Планирани стамбени и стамбено-пословни објекти (зона Б-1) - изграђена површина под објектима	0,28 ха	
	<b>2.2.</b>	<b>Остале саобраћајне површине и паркинзи</b>	<b>0,66 ха</b>	<b>8,64 %</b>
	<b>2.3.</b>	<b>Парковско, заштитно зеленило и пешачке комуникације</b>	<b>4,67 ха</b>	<b>61,13 %</b>
	<b>3.</b>	<b>Број стамбених ламела - укупно постојеће и план</b>	<b>31</b>	<b>100 %</b>
	3.1.	Број постојећих стамбених ламела - зона А-1	20	64,52 %
	3.2.	Број планираних стамбених ламела - зона А-2	4	12,90 %
	3.3.	Број планираних стамбених ламела - зона Б-1	7	22,58 %
	<b>4.</b>	<b>Развијена површина објеката - бруто укупно</b>	<b>62.000 м<sup>2</sup></b>	
	4.1.	Развијена површина објеката - зона А-1	40.000 м <sup>2</sup>	
	4.2.	Развијена површина објеката - зона А-2	8.000 м <sup>2</sup>	
	4.3.	Развијена површина објеката - зона Б-1	14.000 м <sup>2</sup>	
	<b>5.</b>	<b>Изграђена површина - под објектима</b>	<b>12.400 м<sup>2</sup></b>	

<b>6.</b>	<b>Број станова - постојећи и планирани</b> (просечно 19 по ламели)	<b>589</b>
6.1.	Број станова - постојећи - зона А-1	380
6.2.	Број станова - планирани - зона А-2	76
6.3.	Број станова - планирани - зона Б-1	133
<b>7.</b>	<b>Број становника - планирани</b>	<b>1.767</b>

Табела 2. Урбанистички параметри

ед.б р.	Изведени урбанистички параметри	вредност
.	<b>брuto густина становања</b>	<b>231 ст/ха</b>
.	<b>нето густина становања</b>	<b>269 ст/ха</b>
.	<b>степен изграђености - брутo</b>	<b>0,81</b>
.	<b>степен изграђености - нето</b>	<b>0,94</b>
.	<b>степен искоришћења земљишта - брутo</b>	<b>16 %</b>
.	<b>степен искоришћења земљишта - нето</b>	<b>19 %</b>

## 2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

### 2.1. Правила парцелације

#### 2.1.1. Општа правила парцелације

Подручје Плана детаљне регулације је у саставу грађевинског реона утврђеног Генералним урбанистичким планом Ниша 1995 - 2010 и изграђено је грађевинско земљиште, намењено за изградњу објеката становања, са пословним садржајима.

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

б) остало грађевинско земљиште намењено за изградњу и редовну употребу објеката у поменутим наменама.

Правила парцелације садржана у Плану заснивају се на Општим условима о парцелацији и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 75/03) уз неопходан степен уважавања месних прилика и затеченог стања. Применом Правилника о општим условима о парцелацији и изградњи одређен је облик и површина парцела и услови које парцела мора да испуни да би имала то својство.

Границе парцела сваке стамбене ламеле и осталих површина биће дефинисане изразом урбанистичког пројекта за парцелацију целог блока или појединачно за сваку парцелу, а према захтеву корисника.

Грађевинска парцела се може делити до минимума утврђеног применом Правилника о општим условима о парцелацији и изградњи, што

се може утврдити и урбанистичким пројектом, ако су испуњени услови за примену општих правила парцелације, регулације и намене из Плана детаљне регулације.

#### 2.1.2. Парцеле за вишепородично становање

За нове парцеле за вишепородично становање важе следећи услови:

- Минимална величина парцела за вишепородичне стамбене објекте спратности од П+3+Пк је 600 м<sup>2</sup>.
- Свака парцела мора имати излаз на јавно земљиште, односно на приступну саобраћајницу.

### 2.2. ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛАМА

За вишепородичну (колективну) стамбену изградњу, утврђују се следећи услови:

- намена објекта је стамбена и стамбено-пословна;
- на спратовима објекта и у поткровљима могу бити искључиво станови, а у приземљима објекта могу бити станови или пословни простор;
- Спратност објекта: максимум П+3+Пк;
- Степен искоришћења земљишта: максимум 30%;
- Степен изграђености: максималан 1,20;

- висина објекта не може бити већа од 20,0м.
- Међусобна удаљеност слободно стојећих објеката и објеката (ламела) у прекинутом низу не може бити мања од једне половине вишег објекта;
- Једно паркинг или гаражно место на један стан и на 70м<sup>2</sup> пословног простора;
- Слободан простор: 0,2-0,5 м<sup>2</sup> по м<sup>2</sup> стана;
- Уређене зелене површине у стамбеним блоковима: минимум 30% од површина слободног простора;
- Игралшта за децу и одрасле: 0,1 м<sup>2</sup> по м<sup>2</sup> стана.

## 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

Трафостанице 10/0,4 kV су слободностојећи објекти, за које обезбедити парцелу димензија 5,5 x 6,5 метара, са обавезним обезбеђењем приступа за камион до трафобоксова.

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

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

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

#### 2.3.2.4. Кабловски дистрибутивни систем

Прикључивање објеката на ТВ кабловски дистрибутивни систем извршити одговарајућим кабловима које полагати у ров димензија 0,4 м x 0,8 м.

#### 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.

Од водомерног шахта изградити посебне водоводне мреже (санитарну за стамбене потребе, санитарну за пословне потребе и противпожарну), са посебним водомерима за сваку намену. Минимални пречник цеви за противпожарну воду износи Ø100 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.

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 оријентисани, односно висински гравитирају.



При изградњи јавне канализације за употребу ебљене воде минимални пречник цеви је  $\Phi$  300 мм, а за атмосферске воде  $\Phi$  400 мм.

На сваком хоризонталном или вертикалном прелому трасе, као и на месту прикључка канализације из објекта, изградити ревизиони силаз.

Нивелету дна канализације прилагодити коти дна на месту прикључка, коју је неопходно проверити пре израде пројекта, односно изградње.

Прикључивање објекта извешће ЈКП за водовод и канализацију "Naissus" Ниш.

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 Секретаријату за урбанизам и комуналне делатности, Јавном предузећу Дирекција за изградњу града Ниша и Јавном предузећу Завод за урбанизам Ниш, и 1 примерак у Министарству за капиталне инвестиције Републике Србије.

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

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

### 3. ПОПИС ГРАФИЧКИХ ПРИКАЗА ПЛАНА

Графички део плана детаљне регулације чине следећи графички прикази:

1. Извод из Генералног плана Ниша..... 1:10.000
2. Геодетска подлога са границом подручја Плана..... 1:1.000
3. Анализа стања и намене објекта..... 1:1 000
4. Намена површина и режим коришћења грађевинског земљишта ..... 1:1 000
5. Регулационо и нивелационо решење саобраћајница..... 1:1.000
6. Решење техничке инфраструктуре - водовод и канализација..... 1:1 000
7. Решење техничке инфраструктуре - електроенергетска, телефонска и топлификациона мрежа..... 1:1 000
8. Решење јавног зеленила..... 1:1 000

Број: 06-229/2004-13/2

У Нишу, 8. јул 2004. године

### СКУПШТИНА ГРАДА НИША

Председник  
Горан Ћирић, с.р.

### 4. ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО

Документациони део Плана садржи:

- одлуку о изради плана са Програмом;
- 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