

На основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 47/2003 и 34/2006) и члана 34. тачка 5. Статута града Ниша ("Службени лист града Ниша", бр. 26/2002 и 92/2004), Скупштина града Ниша, на седници од \_\_\_\_\_2007. године, донела је

## **ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА "СТАРА ЖЕЛЕЗНИЧКА КОЛОНИЈА - РАСАДНИК" У НИШУ**

### **I**

Планом детаљне регулације блока "СТАРА ЖЕЛЕЗНИЧКА КОЛОНИЈА-РАСАДНИК" у Нишу (у даљем тексту: План детаљне регулације) ближе се прецизирају правила регулације и градње из Генералног плана Ниша 1995-2010. ("Службени лист града Ниша", бр. 13/95, 2/2002 и 41/2004), ради утврђивања услова просторног уређења, регулације и грађења у границама обухвата Плана детаљне регулације.

Планом детаљне регулације се разрађује подручје од 5,65 ха КО Ниш - Бубањ у граници: са југа - северна регулациона линија Улице Старца Вујадина, са истока - западна регулациона линија Улице Божидарчева, са севера - постојећа јужна регулациона линија Улице Станоја Бунушевца и са запада - источна регулациона линија Његошеве улице.

### **II**

Саставни делови елабората Плана детаљне регулације су:

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

#### **1.0. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА**

## **1.1. ОПШТИ УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ**

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

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

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

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

За предметно подручје постоји важећа планска документација

- Урбанистички Пројекат блока "Стара Железничка Колонија" у Нишу ("Сл. лист града Ниша", бр. 3/2002).
- План детаљне регулације блока "Стара Железничка Колонија" у Нишу ("Сл. лист града Ниша", бр. 35/2004).
- Урбанистички пројекат надградње стамбеног објекта у улици Расадник бр.19 у Нишу.
- Урбанистички пројекат за препарцелацију катастарских парцела бр. 5109/5, 5109/9 и 5109/99 К.О. Ниш-Бубањ у ул. Станоја Бунушевића у Нишу.

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

Блок Стара Железничка Колонија-Расадник обухвата две просторне целине: - **Целина "А" - Стара Железничка Колонија** и **Целина "Б" - Расадник**.

Претежна намена у оквиру ових целина је становање, а према типологији заступљени су видови становања: породично и вишепородично у слободностојећим и двојним објектима.

У оквиру ових целина постоје пословни објекти као слободностојећи (објекат деце установе "Пчелица" и здравствено-административни објекат "Расадник", самоупруга "Агропромет") и у мањој мери у оквиру објеката за становање је заступљена намена за пословање и углавном је у приземљима објеката.

Највећи део неуређеног зеленог фонда је у унутрашњости блокова.

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

- У Целини "А" (Стара Железничка Колонија): на објектима број: 5. 7. и 10. (првобитне спратности П+1 са по 4 стана на улазу), завршена је

реконструкција и надградња и постигнута спратност П+2+Пк (постојећа спратност).

У објекту број 5. у надграђеном делу изграђене су две етаже са по 8 стана на етажи (по 4 стана на улазу), изузев код објеката број 7. и 10. где су поред истоветног броја станова по улазима, у кровној конструкцији изграђена још по 2 стана по улазу, (са кровним осветљењем), са припадајућим оставама у истом нивоу. Спратност објеката број 7. и 10. после надградње је П+3+Пк. У току је надградња и реконструкција на објектима број: 6. 11. 12.

- **Целина "Б" (Расадник):** на објектима број: 2, 17 и 19 завршена је реконструкција и надградња, за објекте број: 2. и 17. у надграђеном делу изграђене су две етаже са по 4 стана на етажи и у кровној конструкцији изграђена још по 2 стана, (са кровним осветљењем), постигнута спратност П+3+Пк, и за објекат број 19. спратност је П+3+Пк. У току је надградња на објекту број: 1. Објекат број: 10. је монтажни. Објекат број 4а. је спратности П+3, а објекат број 4б. је спратности П+4+Пк и у њима је вишепородично становање.

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

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

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

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

На простору Плана детаљне регулације издвајају се као јавно грађевинско земљиште површине под саобраћајницама, објекат дечје установе "Пчелица" , здравствена установа "Расадник", и обухватају следеће катастарске

**Улица Милана Ракића** - катастарске парцеле број 5108/108, 5109/83, 5109/107, 5109/108.

**Улица Новопланирана I** - део катастарске парцеле број 5108/1, 5108/51, 5108/52, 5108/55,

**Улица Новопланирана II** - део катастарске парцеле број 5108/50, 5108/55, 5108/59, 5109/49,

**Улица Новопланирана III** - катастарска парцела број 5108/58,

**Улица Расадник** - катастарска парцела број 5109/100, 5109/103, 5109/105, 5109/108

**Улица Албанске Голготе** - катастарске парцеле број део 5109/81, део 5709/92, 5709/94, 5109/95,

**Прилаз** - катастарска парцела 5109/99, 5109/117,

**Објекат дечје установе "Пчелица"** - катастарске парцеле број 5109/5 и 5109/9,

**Здравствено-административни објекат "Расадник"** - катастарске парцеле број 5109/89, 5109/90.

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

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

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

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

- За подцелину "А1" К.П. број: 5108/52, 5108/53, 5108/54.
- За подцелину "А2" К.П. број: 5108/51, 5108/50,
- За подцелину "А3" К.П. број: 5108/49,
- За подцелину "А4" К.П. број: 5108/59, 5108/57, 5108/60, 5108/61, 5108/55, 5108/1, 5108/56,
- За подцелину "Б1" К.П. број: 5109/1, 5109/2, 5109/3, 5109/4, 5109/5, 5109/6, 5109/7, 5109/8, 5109/33, 5109/49, 5109/50, 5109/51, 5109/91, 5109/92, 5109/93, 5109/96, 5109/117, 5148/48.
- За подцелину "Б2" К.П. број: 5109/99, 5109/9, 5109/94, 5109/81, 5109/98, 5109/110, 5109/33, 5109/97, 5109/95, 5109/107, 5109/55, 5109/109, 5109/111, 5109/102, 5109/104, 5109/107, 5109/83, 5109/108,
- За подцелину "Б3" К.П. број: 5109/33, 5109/101, 5109/87, 5109/86, 5109/113, 5109/112, 5109/114, 5109/116, 5109/115, 5109/68, 5109/69, 5109/66, 5109/85, 5109/90, 5109/89, 5109/87, 5109/67, 5109/100, 5109/103, 5109/105, 5109/106,

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

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

Организација простора дефинисана је саобраћајном инфраструктуром и регулативом, тако да су формиране две просторне целине, састављене од подцелина: **целина А** - Стара Железничка Колонија и **целина Б** - Расадник.

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

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

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

**Целина А** - Стара Железничка Колонија је претежно стамбеног карактера (са мањим процентом пословног простора), у којој су постојећом мрежом формиране четири подцелине: А1, А2, А3, А4 са објектима за вишепородично становање и пословним простором у приземљу објеката:

- У подцелини А1 је завршена надградња објеката број 7. и 10. спратности П+3+Пк.

- У подцелини А2 је у току надградња објекта број 11. до спратности П+3 и планира се надградња објекта број 8 до исте спратности.

- У подцелини А3 је у току надградња објекта број 12 до спратности П+3 и планира се надградња објеката број 9. и 14. до исте спратности.

- У подцелини А4 планира се делимична надградња објеката 1. 2. и 4. Због изграђеног објекта спратности П+9+Пк (између објеката 1. и 2.) и објекта спратности П+7+Пк ( између објеката 2. и 4.), надградња тих објеката спратности до П+3 се планира са основом етажа у надградњи умањеном по 5м према изграђеним објектима П+6+2Пк и П+9+Пк. Планира се надградња објеката број 3. и 13. до спратности П+3.

**Целина Б** - Расадник је стамбено - пословног карактера са објектима за: вишепородично и породично становање: здравствено-административни објекат "Расадник" (здравствена станица "Расадник", подстаница Хитне помоћи и просторије Месне канцеларије "Расадник"), објекат дечје установе "Пчелица" и објекат самоуслуге. У оквиру појединих постојећих стамбених објеката постоји и пословни простор у приземљу тих објеката. У целини "Б" постојећом и новопланираном саобраћајном мрежом формиране су подцелине: Б1, Б2 и Б3 .

- У подцелини Б1 са објектима за породично становање планом се даје могућност власницима тих објеката и корисницима грађевинских парцела да у складу са Правилнику о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини, условима и поступку издавања акта о урбанистичким условима за објекте за које одобрење за изградњу издаје општинска, односно градска управа "Службени гласник РС", бр. 75/2003) да постигну дозвољену спратност до П+2+Пк и планиран степен изграђености и степен искоришћености дефинисани у Билансу површина и урбанистичких параметра.

- У подцелини Б2 за објекте број 11. 14. 15. 16. 18. 22. 23. (вишепородично становање) планира се надградња објеката до спратности П+4, а за објекат децје установе "Пчелица" (који је са равним кровом ), планира се надградња до спратности П+1 и формирање веће грађевинске парцеле (дефинисано аналитичко геодетским елементима на графичком приказу "Режим коришћења простора").

- У подцелини Б3 планира се поред надградње објекта број 1 које је у току и надградње објеката 7. и 9. до спратности П+4 и рушење објеката број 3. и 4. у улици Расадник и изградња једног новог објекта до спратности П+6 под условом да се формира парцела од 600 м2. Објекат број 10. (монтажна изградња са 15 станова) у улици Расадник није планиран за надградњу, већ се планира за изградњу новог до спратности П+6 под условом да се формира парцела од 600 м2.

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

Планом детаљне регулације назначене су површине објеката за јавне функције:

- улица ул. Милана Ракића која раздваја блок на две целине А и Б;
- улица Новопланирана I, II, III( у целини А)
- улица Албанске Голготе и Расадник, објекат децје установе "Пчелица" и здравствено-административни објекат "Расадник"( у целини Б).

Постојећа грађевинска парцела објекта децје установе "Пчелица" се увећава.

За здравствено-административни објекат "Расадник" постојећа грађевинска парцела се не мења.

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

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

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

Генералним планом Ниша у блоку "Стара Железничка Колонија - Расадник" нису планиране саобраћајнице вишег реда.

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

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

Саобраћајну мрежу тангирају: сабирне саобраћајнице (ул. Божидарчева, ул. Старца Вујадина, ул. Његошева, и ул. Станоја Бунушевца) и приступне саобраћајнице (ул. Милана Ракића, ул. Расадник, ул. Албанске Голготе, ул. Новопланирана I, ул. Новопланирана II, ул. Новопланирана III и Прилаз I).

Улица Милана Ракића се планира у постојећој регулативи са ширином коловоза од 5.0м и обостраним тротоарима ширине од 1.5м. Приступ улици Милана Ракића је из ободних улица: Станоја Бунушевца и Старца Вујадина.

Улица Расадник се планира у постојећој регулативи са ширином коловоза од 5.0м и обостраним тротоарима ширине од 1.5м. Приступ улици Расадник је из ободне улице: Његошове и улице Милана Ракића.

Улица-прилаз Албанске Голготе ширине коловоза 3.5м има приступ из улице Станоја Бунушевца завршава се окретницом.

Улица Прилаз I ширине 3.5м има приступ из улице Станоја Бунушевца завршава се окретницом.

Улице Новопланирана I, II се планирају са ширином коловоза од 5.0м и обостраним тротоарима ширине од 1.5м, имају приступ из улице Милана Ракића и Новопланиране III а завршавају се окретницом према улици Божидарчева, како је приказано графичким прилогом.

Улица Новопланирана III се планира са ширином коловоза од 5.0м и обостраним тротоарима ширине од 1.5м, има приступ из улице Станоја Бунушевца и "слепо" завршава према улици Старца Вујадина, како је приказано графичким прилогом.

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

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

Улице Божидарчева, Старца Вујадина, Његошева и Станоја Бунушевца.

Све приступне - стамбене улице у комплексу су са ширином коловоза за двосмерни саобраћај, осим прилаза Новопланирана III и Албанске Голготе које су једносмерне. 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.

Радијуси хоризонталних кривина су у границама дозвољених.

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

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

Јавни градски саобраћај путника не планира се у предметном блоку. Кретање бициклиста планирано је у оквиру коловоза.

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

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

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

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

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

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

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

Потребни капацитети за стационирање возила рачунати су према следећим нормативима:

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

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

У сабирним и приступним улицама није дозвољено паркирање на коловозу.

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

Паркирање возила регулисаће се одговарајућом хоризонталном и вертикалном сигнализацијом.

#### **1.7.1.6. Нивелациона решења**



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

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

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

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

Сви радови на мрежама и системима инфраструктуре изводе се према условима и сагласностима надлежних јавних комуналних предузећа.

#### **1.7.2.1. Електроенергетска мрежа**

У захвату плана су изграђене следеће трафостанице 10/0.4 кВ :

- "Божидарчева III", у објекту , снаге 1 х 630 кВА , и
- "Палилула" , зидана , снаге 1 х 630 кВА,
- "Расадник", у објекту, снаге 1 х х 630 кВА,
- "Станоја Бунушевца II", у објекту, снаге 2 х 630 кВА,
- "Старца Вујадина", у објекту, снаге 1 х 630 кВА, и
- "Старца Вујадина 2 ", у објекту, снаге 1 х 630 кВА.

У налеглим комплексима су изграђене трафостанице 10/0.4 кВ :

- " Божидарчева I", подземна , снаге 1 х 630 кВА,
- "Таковска", типа МБТС, снаге 1 х 630 кВА.

из којих се напајају електричном енергијом и објекти у захвату плана.

Ове трафостанице су везане на дистрибутивну 10 кВ-ну мрежу ТС 35/10 кВ "Центар I".

За потребе снабдевања електричном енергијом нових потрошача у захвату плана изградиће се нова трафостаница 10/0,4 кВ "Палилула 2", снаге 630 кВА , као слободностојећи објекат, која ће се повезати са постојећег 10 кВ-ног кабла између трафостаница 10/0.4 кВ "Расадник"- "Божидарчева III" системом "улаз-излаз" , а према условима "Електродистрибуције" Ниш.

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

#### **1.7.2.2. Телефонска мрежа**

У улицама Божидарчевој, Његошевој и Станоја Бунушевца изграђена је телефонска тт канализација са по 4 отвора кроз коју су положени претплатнички тт каблови из АТЦ "Центар", са којих су урађени приводи до извода ( у објектима и на стубовима).

Подручје разраде плана припада конзумном подручју истуреног комутационог степена (ИКС) "Палилула", тј. кабловском подручју кабла бр. 3 и 8 , те ће се извршити превезивање старе мреже на нову мрежу на следећи начин:

- из кабловског окна бр. 400 ( у северном тротоару улице Станоја Бунушевца-насупротив укрштаја улице Станоја Бунушевца и Железничке колоније) претплатничким каблом прећи на јужну страну улицеаи то у простор источног тротоара улице Милана Ракића. Са ове гране се врши рачвање кабла и једна грана кабла иде на исток за кориснике у простору између улица МиланаРакића и Божидарчева, а друга грана кабла иде на запад за кориснике у простору између улица западно од улице Милана Ракића.

Прикључна и разводна тт мрежа у комплексу извешће се као кабловска, а полагање разводних каблова вршиће се по трасама датим на графичком прилогу.

#### **1.7.2.3. Топлификациона мрежа**

Простор обухваћен планом је планирано као подручје(зона) топлификације и припада конзумном подручју топлане "Југ".

Улицом Станоја Бунушевца изграђен је топловод пречника ДН 250 мм , са кога је из шахте бр. 32 изграђен прикључни топловод за објекте у блоку између улица : Станоја Бунушевца, Милана Ракића, Старца Вујадина и Његошеве, а из шахте бр. 33а изграђен је прикључни топловод пречника ДН 125 за прикључивање објеката у блоку између улица: Станоја Бунушевца, Божидарчева Старца Вујадина и Железничке колоније.

За потребе снабдевања корисника, на простору између Улице Божидарчеве и Улице Железничке колоније топлотном енергијом, извршиће се продужење топловода ка југу , према Улици Старца Вујадина, а за простор између улица Железничке колоније и Милана Ракића извршиће се укидање постојећег топловода пречника ДН 25 и изградити нови топловод пречника ДН 125 на југ ка Улици Старца Вујадина на који ће се прикључити објекти који су изграђени на том простору.

#### **1.7.2.4. Водоводна мрежа**

Подручје Плана детаљне регулације припада првој висинској зони водоснабдевања.

У ширем простору извршена је реконструкција водоводне мреже на следећи начин :

- у Улици Његошевој је цевовод пречника 400 мм,
- у Улици Станоја Бунишевца је цевовод пречника 200 мм,
- у Улици Милана Ракића је цевовод пречника 200 мм,

- у Улици Старца Вујадина је цевовод 160 мм, и са постојећим цевоводима у Улици Божидарчевој пречника 100 мм и у Улици Железничка колонија пречника 80 мм, чини три водоводна прстена.

За потребе нормалног функционисања и обезбеђења довољних количина вода за кориснике у захвату Плана извршиће се реконструкција цевовода у Улици Железничка колонија на пречник 100мм.

#### **1.7.2.5. Канализациона мрежа**

Канализациона мрежа у комплексу разраде је општег типа.

Конфигурација терена у захвату плана и налеглим просторима је условила и конфигурацију канализационе мреже. Како цео захват плана има пад ка улици Станоја Бунушевца то је и канализациона мрежа изграђена у улицама Божидарчевој димензија 60/90 см, Железничкој колонији пречника 300 мм, Милана Ракића пречника 400 мм, Расадник пречника 300 мм орјентисана на канализациону мрежу димензија 60/90 мм у Улици Станоја Бунушевца и потом цевоводом димензија 70/105 см у улици Чачанској до јужног колектора у Улици Војводе Гојка. Капацитет постојећих цевовода за одвођење употребљених вода је довољан да обезбеди одвођење свих вода са подручја плана.

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

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

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

- максимално удаљене од улаза за припадајући објекат 25 м, а минимално 5 м,
- подлога за гурање контејнера мора бити од чврстог материјала (бетон - асфалт) без иједног степеника и са највећим дозвољеним успоном од 3%, при чему је максимално гурање контејнера 15м,
- судови визуелно скривени зеленилом или у боксовима заштићени од атмосферских падавина.

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

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

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

##### **1. Јавно зеленило**

### Улични дрвореди

Уз постојеће улице, где год просторне и техничке могућности дозвољавају, предвидети уличне дрвореде. Између регулационе линије и ивичњака, формирати линеарне траке партерног травњака са дрворедним садницама високих лишћара. Дрвореде предвидети на свим паркинг просторима (два паркинг места/једно стабло).

Уређење зеленила, у изграђеним стамбеним зонама, пројектима уређења слободног простора, предвидети изградњу дечјих игралишта, као и допунску садњу лишћарских и четинарских врста високих био-естетских вредности и затрављивање партерних површина. Непоходно је приликом озелењавања искључити алергене врсте, као и оне са бодљама и токсичним дејством.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Завод за заштиту споменика културе Ниш на основу члана 75 став 1 тачка 2 а у вези са чланом 107 "Закона о културним добрима" (Сл. Гласник РС бр. 71/94) и на основу чл.45 "Закона о планирању и изградњи" (Сл. Гласник РС 47/2003 и 34/2006) издао је Акт о условима чувања, одржавања и коришћења непокретних културних добара као и добара која уживају претодну заштиту и утврђеним мерама заштите број 852/2 од 18.12.2006:

"Међутим, Стара Железничка Колонија-Расадник је изграђена према првом урбанистичком решењу стамбеног комплекса, у духу модерне у Нишу. Ове типске зграде са становима представљају и једно од првих стамбених насеља модерног типа, слично савременим насељима. Урбанистички матрицу Железничке Колоније би требало чувати кроз планске документе у свој својој једноставности. Објекти се могу делимично преобликовати, али без претераног повећања коефицијента изградње, јер би се тиме нарушио урбанистички концепт. Нове објекте не би требало планирати."

### **1.8.3. Услови заштите**

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

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

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

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

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

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

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

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

Ради заштите од потреса, објекти који се граде у оквиру предметног комплекса, морају бити реализовани и категорисани према Правилнику о

техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима ("Службени лист СФРЈ", бр. 31/71, 49/82, 29/83, 21/88, 52/90).

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

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

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

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

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

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

- уклонити све објекте лошег бонитета;
- планирати посебне урбанистичке, дендролошке и грађевинско-техничке мере за заштиту стамбених објеката од буке у улицама;
- све саобраћајнице, пешачке стазе и паркиралишта прописно осветлити и опремити одговарајућом сигнализацијом.

#### **1.8.4. Биланси површина и урбанистички параметри**

Broj	ПАРАМЕТАР	Ukupno PLAN
1.	ПОВРШИНА ПОДРУЧЈА ПЛАНА - БРУТО (ха)	5,65
2.	ПОВРШИНА САОБРАЋАЈНИЦА ( м2)	0.45
<b>ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ</b>		
3.	ПОВРШИНА ЦЕЛИНЕ А ( м2)	2.17
	<b>УКУПАН БРОЈ СТАНОВА</b>	<b>292</b>
3.1.	ПОВРШИНА ПОДЦЕЛИНЕ А1 (м2)	0.31
3.1.1	БРОЈ СТАНОВА	61
3.2.	ПОВРШИНА ПОДЦЕЛИНЕ А2 (м2)	0.33
3.2.2.	БРОЈ СТАНОВА	32
3.3.	ПОВРШИНА ПОДЦЕЛИНЕ А3 (м2)	0.36
3.3.3.	БРОЈ СТАНОВА	36
3.4.	ПОВРШИНА ПОДЦЕЛИНЕ А4 (м2)	1.17
3.4.4.	БРОЈ СТАНОВА	163

4.	ПОВРШИНА ЦЕЛИНЕ Б ( м2)	3.03
	<b>УКУПАН БРОЈ СТАНОВА</b>	<b>392</b>
4.1.	ПОВРШИНА ПОДЦЕЛИНЕ Б1 ( м2)	0.62
4.1.1.	БРОЈ СТАНОВА	22
4.2.	ПОВРШИНА ПОДЦЕЛИНЕ Б2 ( м2)	1.35
4.2.2.	БРОЈ СТАНОВА	213
4.3.	ПОВРШИНА ПОД ЦЕЛИНЕ Б3 ( м2)	0.97
4.3.3.	БРОЈ СТАНОВА	157
	<b>ПЛАНИРАНО СТАЊЕ</b>	
5.	РАЗВИЈЕНА ПОВР[ИНА ОБЈЕКТА (м2)	69814

5.1.	Bruto razvijena stambena površina (m2)	<b>68104</b>
5.1.1.	Udio stambene površine u ukupnoj površ. objekata	<b>50%-100%</b> <b>prosek 97%</b>
5.2.	Bruto razvijena poslovna površina (m2)	<b>1710</b>
5.2.1.	Udio poslovne površine u ukupnoj površ. objekata	<b>0%-50%</b> <b>prosek 3%</b>
6.	URBANISTI^KI PARAMETRI	
6.1.	Broj stanova - ukupno	<b>760</b>
6.2.	Broj stanovnika	<b>2280</b>
6.3.	Bruto gustina stanovana (stanovn./ha)	<b>404</b>
6.4.	Površina pod objektima - izgrađena površina (ha)	<b>1.35</b>
6.5.	Slobodne i neizgrađene površine (ha) (14m2/st)	<b>3.51</b>
6.6.	Stepen izgrađenosti	<b>do 1,60</b>
6.7.	Stepen iskorišćenosti	<b>50 %</b>
6.8.	Postignuta površina za parking mesta-Broj	<b>499+30</b>

## 2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

### 2.1. Врста и намена објеката

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

#### 2.1.1. Правила за образовање грађевинске парцеле



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

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

На предлог заинтересованог лица и уз сагласност власника - корисника земљишта Урбанистичким пројектом препарцелације врши се исправка граница суседних парцела, под условом да је таква промена у складу са правилима уређења и правилима грађења утврђених овим планом (општа правила парцелације и препарцелације).

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

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

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

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

#### **2.1.1.1. Положај парцеле**

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

#### **2.1.1.2. Величина парцеле**

Да би парцела била грађевинска потребно је да ширина уличног фронта износи најмање 12м за породичне објекте и 20м за вишепородичне објекте.

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

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

- најмања дозвољена ширина грађевинске парцеле (улични фронт): за слободностојећи објекат 10 м, а за двојни 16 (2x8) м.

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

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

Непосредан колски приступ је:

- директан (граница парцеле се уклапа са регулационом линијом), и
- индиректан (парцела је прилазом повезана са саобраћаницом која не може бити мање ширине од 2,5м за породичне објекте и 5,0м за вишепородичне објекте.

Индиректан колски приступ, односно прилаз (у поседу корисника) може бити коришћен за две и више парцела намењених за изградњу породичних и вишепородичних објеката. У овом случају најмања ширина прилаза је 4м за објекте породичне градње и 7м за објекте вишепородичне градње.

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

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

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

3. Дозвољава се проширење габарита по 60 цм, без еркера, са изградњом балкона(тераса, лођа) по свим етажама( у постојећем и надграђеном делу објекта).

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

5. Највећа дозвољена спратност породичног објекта је П+2+Пк са подрумом и таваном. Максимална висина венца је 11,40 и висина слемена 13,0 м.

6. Обавезно удаљење надграђеног дела објекта улица Божидарчева број 1.2.4. (Стара Железничка Колонија) од постојећих вишепородичних објеката спратности( П+9+Пк, П+7+Пк) мора бити удаљено најмање 5 м уз услов да немају на надграђеном делу тих објеката стамбене отворе према постојећим вишепородичним објектима.

7. Изградња новог објекта спратности до П+6 на месту монтажног објекта број 10. у улици Расадник под условом да се формира парцела од 600 м<sup>2</sup>.

8. Рушење објеката број 3. и 4. у улици Расадник и изградња једног новог објекта до спратности П+6 под условом да се формира парцела од 600 м<sup>2</sup>.

9. Постојећи објекат дечје установе "Пчелица" се задржава у постојећим габаритима. Овим планом повећава се: спратност објекта на П+1 као и површина парцеле (дефинисано аналитичко геодетским елементима на графичком приказу "Режим коришћења простора"). Парцелу оградити транспарентном оградом. Двориште комплекса опремити мобилијаром за дечија игралишта. У оквиру истог обезбедити одрђен број паркинг места(у односу на број корисника објекта).

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

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

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

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

1. регулационом линијом и
2. грађевинском линијом.

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

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

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

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

Степен изграђености за породично становање, максимално	до 1,60
Степен изграђености за зону реконструкције и обнове, максимално	до 3,20
Степен искоришћености земљишта, максимално	до 50%

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

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

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

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

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

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

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

## **2.6. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ СУСЕДНИХ ОБЈЕКАТА**

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

а) међусобна удаљеност новопланираних слободностојећих вишеспратница (вишепородични или пословни објекти спратности П+3 и веће) или објеката који се граде у прекинутом низу је најмање једна половина вишег објекта. Удаљеност се може смањити на четвртину ако објекти на наспрамним странама не садрже наспрамне отворе на просторијама. Ова удаљеност не може бити мања од 4,0 м ако један од зидова објекта садржи отворе за дневно осветљење;

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

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

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

### **2.7.1. Општи услови изградње инфраструктуре**

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

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

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

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

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

#### **2.7.2.2. 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.

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

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

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

Димензије рова за полагање топловода зависно пречнике цеви износе:

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

#### **2.7.2.4. Водоводна мрежа**

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

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

Радни притисак је обезбеђен део свих тачећих 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.

#### **2.7.2.5. 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 извршиће ЈКП за водовод и канализацију Наиссус Ниш.

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

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

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

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

Кота приземља не може бити нижа од коте нивелете јавног пута, нити виша од 1,2 м од нулте коте. Кота сутерена може бити нижа за 0.15 м од коте нивелете јавног пута највише 1 м.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **2.10.3. Заштита од пожара**

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

### **2.10.4. Заштита од непогода**

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

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

### **2.10.5. Заштита од уништавања**



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

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

### **3. ПОПИС ГРАФИЧКИХ ПРИКАЗА ПЛАНА**

Графички део Плана детаљне регулације чине следећи графички прикази:

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

### **III ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ**

План детаљне регулације је оверен потписом председника и печатом Скупштине града Ниша и урађен је у седам примерака, од којих се по 2 примерка налазе у Управи за планирање и изградњу, Јавном предузећу Дирекција за

изградњу града Ниша и Јавном предузећу Завод за урбанизам Ниш и један примерак у Министарству за 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.

Ступањем на снагу Плана детаљне регулације, престаје да важи План детаљне регулације блока "Стара Железничка Колонија" у Нишу ("Сл. лист града Ниша", бр. 35/2004) и Урбанистички пројекат блока "Стара Железничка Колонија" у Нишу ("Сл. лист града Ниша", бр. 3/2002) у граници: са југа - северна регулациона линија Улице Старца Вујадина, са истока - западна регулациона линија Улице Божидарчева, са севера - постојећа јужна регулациона линија Улице Станоја Бунушевца и са запада - источна регулациона линија Његошеве улице.

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

Број: \_\_\_\_\_  
У Нишу, \_\_\_\_\_ 2007.год.

## **СКУПШТИНА ГРАДА НИША**

**ПРЕДСЕДНИК,**

**Горан Илић**

## **О Б Р А З Л О Ж Е Њ Е** **ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА** **"СТАРА ЖЕЛЕЗНИЧКА КОЛОНИЈА - РАСАДНИК" У НИШУ**

Изради плана детаљне регулације блока "СТАРА ЖЕЛЕЗНИЧКА КОЛОНИЈА-РАСАДНИК" у Нишу приступа се на основу иницијативе Главног архитекте града, број 1228/06 - 01А од 24.04.2006. године. Одлука о изради овог плана је донета 29.05.2006.године и објављена у "Службеном листу града Ниша" број 33/2006. Одлуком је утврђена врста плана, обухват, носилац израде, обезбеђење средстава и други елементи из Закона о планирању и изградњи.

Планом детаљне регулације се разрађује подручје од 5,65 ха КО Ниш - Бубањ у граници: са југа - северна регулациона линија Улице Старца Вујадина, са истока - западна регулациона линија Улице Божидарчева, са севера - постојећа јужна регулациона линија Улице Станоја Бунушевца и са запада - источна регулациона линија Његошеве улице.

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

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

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

Цело подручје Плана детаљне регулације је стамбено и стамбено-пословног карактера планирано за реконструкцију и надградњу стамбених објеката.

Претежна намена у оквиру ових целина је становање, а према типологији заступљени су видови становања: породично и вишепородично у слободностојећим и двојним објектима.

У оквиру ових целина постоје пословни објекти као слободностојећи (објекат деце установе "Пчелица" и здравствено-административни објекат "Расадник", самоупруга "Агропромет") и у мањој мери у оквиру објеката за становање је заступљена намена за пословање и углавном је у приземљима објеката.

Највећи део неуређеног зеленог фонда је у унутрашњости блокова.

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

-- У Целини "А" (Стара Железничка Колонија): на објектима број: 5. 7. и 10. (првобитне спратности П+1 са по 4 стана на улазу), завршена је реконструкција и надградња и постигнута спратност П+2+Пк (постојећа спратност).

У објекту број 5. у надграђеном делу изграђене су две етаже са по 8 стана на етажи (по 4 стана на улазу), изузев код објеката број 7. и 10. где су поред истоветног броја станова по улазима, у кровној конструкцији изграђена још по 2 стана по улазу, (са кровним осветљењем), са припадајућим оставама у истом нивоу. Спратност објеката број 7. и 10. после надградње је П+3+Пк. У току је надградња и реконструкција на објектима број: 6. 11. 12.

- **Целина "Б" (Расадник):** на објектима број: 2, 17 и 19 завршена је реконструкција и надградња, за објекте број: 2. и 17. у надграђеном делу изграђене су две етаже са по 4 стана на етажи и у кровној конструкцији изграђена још по 2 стана, (са кровним осветљењем), постигнута спратност П+3+Пк, а за објекат број 19. спратност је П+3+Пк. У току је надградња на објекту број: 1. Објекат број: 10. је монтажни. Објекат број 4а. је спратности П+3, а објекат број 4б. је спратности П+4+Пк и у њима је вишепородично становање

Поступак разматрања и доношења Плана:

- Одлука о изради Плана 29.05.2006.године од стране Градоначелника (одлука је објављена у "Службеном листу града Ниша", бр. 33/2006).

- Стручна контрола: Комисија за планове града Ниша 18.10.2006, 25.10.2006, 13.12.2006 године.

- Ogлашавање јавног увида у "Народним Новинама" 10.01.2007.

- Трајање јавног увида од 10.01.2007 до 30.01.2007.

-Сумирање Јавног увида на комисији за планове града Ниша и утврђивање предлога Плана 14.02.2007 и 21.02.2007.

Истовремено са израдом Плана, Завод је извршио и анализу критеријума могућих утицаја плана на животну средину на основу које је Управа за планирање и изградњу, дана 19.12.2006.године одлучила да се овај план не ради стратешка процена утицаја на животну средину. Одлука је објављена у "Службеном листу града Ниша", бр. 96/2006 и заједно са извештајем о јавном увиду чини саставни део документације плана.

**ЛП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ**