

На основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи ( "Службени гласник РС", број 47/2003 и 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. године донела је

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

### **I**

Планом детаљне регулације стамбено - пословног блока "Коста Стаменковић" 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 и 2/2002) ради утврђивања услова просторног уређења, регулације и грађења у границама обухвата Плана детаљне регулације.

План детаљне регулације обухвата подручје површине 1,77 ха.

Планом детаљне регулације се разрађује подручје од 1,77 ха, у границама: са севера јужна регулациона линија улице Цара Душана, са истока постојећа западна регулациона линија улице Мије Петровића, са југа северна регулациона линија улице Учитељ Милине и са запада источна регулациона линија улице Косте Стаменковића.

### **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 урбану обнову која подразумева следеће:

Плански основ за израду и доношење предметног Плана садржан је у Генералном плану Ниша 1995 - 2010. год. ("Службени лист града Ниша", бр. 13/95 и 2/2002), којим је за подручје обухваћено Планом предвиђена намена простора градског центра са становањем густине 250 - 450 ст/ха.

Подручје обухваћено Планом дефинише се као подручје намене градског центра са становањем. 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 фиксирају само она решења којима се утврђује јавни (општи) интерес.

## **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 у њиховом регулационом профилу, паркинзи, као и део простора пијацете у источном делу плана.

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

Површине за друге намене обухватају остало грађевинско земљиште различитих облика становања и пословања, чији су нормативи и стандарди условљени Генералним планом Ниша ("Сл.лист града Ниша", бр. 13/95 и 2/2002).

## **1.4. ЦЕЛИНЕ ОДРЕЂЕНЕ ПЛАНОМ ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**

Планом детаљне регулације предметни простор није подељен на целине, према намени дефинисаној Генералним планом, и посебним планским, морфолошким и обликовним карактеристикама простора. Јединствена просторна целина дефинисана је у намени центра насеља са становањем.

Земљиште обухваћено предметним планом представља грађевинско земљиште.

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

Јединствена просторна целина предвиђене намене центра насеља са становањем за детаљнију разраду по јединичним захтевима вршиће се урбанистичким пројектом за препарцелацију и изградњу.

## **1.6. ОДРЕДБЕ О ПОСТОЈЕЋИМ И 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 планови**

По ободу захвата Плана су обавезујуће су две примарне и две секундарне саобраћајнице нивоа Генералног плана.

Северно од предметног комплекса егзистира примарна саобраћајница, улица Цара Душана. Друга примарна саобраћајница је улица Мије Петровића и налази се источно од предметног комплекса. Улица Косте Стаменковића и улица Учитељ Милина су секундарнесаобраћајнице уличне мреже града Ниша.

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

Наведене саобраћајнице постоје на терену и на њима функционише и планира се саобраћај везан за предметни комплекс.

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

Две саобраћајнице примарне друмске мреже су у Генералном плану класификоване као градске саобраћајнице. Регулациона ширина ових саобраћајница је одређена на основу садржаја попречног профила у зависности од функционалног значаја.

Секундарне саобраћајнице из тачке 1.6.1.1. су са регулационом ширином која је условљена функционалним значајем.

У оквиру комплекса постоје и овом плану саобраћајно се дефинише стамбена улица. Ради бољег функционалног дефинисања пословно - стамбених блокова учињено је продужење приступне саобраћајнице од улице Косте Стаменковића према истоку и југу до њеног повезивања са улицом Учитељ Милином.

#### **1.6.1.3. Саобраћајни транзит и саобраћајни прилази**

Кроз предметни комплекс не очекујемо друмски транзит.

Колски прилази су планирани са секундарних саобраћајница преко улица Косте Стаменковића и Учитељ Милине.

Колски прилази унутар комплекса планирани су преко приступне саобраћајнице.

#### **1.6.1.4. Техничке карактеристике саобраћајница**

Попречни профили градских примарних и секундарних саобраћајница не дефинишу се овим Планом јер су ван граница разраде предметног комплекса.

Садржај попречног профила приступне саобраћајнице унутар предметног комплекса чине коловоз и тротоари. Коловоз је променљиве ширине од 3,50 м. до 4,10 м. Тротоари су променљиве ширине по деоницама као и у оквиру једне деонице и крећу се од 1,5 до 4,5 м..

Нивелационо решење улице предметних примарних и секундарних саобраћајница се у свему задржава као у постојећем стању на раскрсницама.

Постојећа приступна улица унутар комплекса у свему задржава свој положај, садржај попречног профила, регулационе и нивелационе елементе у делу где егзистира а новопланирани наставак према истоку и југу имаће садржај

попречног профила коловоза од 3,50 м. и два тротоара од 1,50 м. ширине. Нивелационо решење нове деонице се усклађује са непосредним окружењем.

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

Јавни градски саобраћај се може организовати на примарним саобраћајницама по ободу комплекса.

За бициклистички саобраћај није било могуће предвидети посебне бициклистичке стазе. Према томе, бициклистички саобраћај одвијаће се на свим секундарним и приступним саобраћајницама заједно на истој саобраћајној траци са моторним саобраћајем.

Кретање пешака је предвиђено на тротоарима, обележеним пешачким прелазима и пијаци.

#### **1.6.1.6. 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 ("Сл. гласник РС", бр. 18/97).

У новопланираним објектима као и на пешачким стазама омогућити несметано кретање хендикепираних лица.

#### **1.6.1.7. Регулација мирујућег саобраћаја**

Паркирање возила обавља се у гаражама у објекту, посебним објектима за гаражирање или на посебним површинама - паркинг просторима. Норматив за паркирање на грађевинској парцели је једно паркинг - гаражно место на један стан, односно једно паркинг - гаражно место на 70 м<sup>2</sup> пословног простора.

Функционисање саобраћаја регулисаће се одговарајућом хоризонталном вертикалном и светлосном сигнализацијом.

#### **1.6.1.8. Нивелациона решења**

Коте нивелете свих саобраћајница, подужни нагиби и дужине одређени су у апсолутним или релативним вредностима и исти су приказани на графичком приказу број 4.

### **1.6.2. Електроенергетска мрежа**

За снабдевање електричном енергијом објеката у комплексу разраде изграђене су трафостанице 10/0.4 kV :

- "Учитељ Милина" , снаге 2 x 400 kVA , у објекту ,
- "Душанов базар" , снаге 2 x 630 kVA, у објекту.

У налеглим површинама су изграђене следеће трафостанице 10/0.4 kV:

- "Рајићева" , снаге 2 x 630 kVA, МБТС,
- "Душанова" , подземна, снаге 1 x 400 kVA,
- "Хајдук Вељкова 2" , подземна, снаге 1 x 630 kVA.

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

Кроз комплекс разраде , тј . Учитељ Милина и Косте Стаменковића, положена су 4 (четри) кабловска вода 35 kV од трафостанице 35/10 kV "Апеловац" до ТС 35/10 kV "Центар 2".

За потребе снабдевања електричном енергијом нових објеката изградиће се трафостаница 10/0.4 kV, снаге 1 x 630 kVA. Новопланирана трафостаница 10/0,4 kV ће бити слободностојећи објекти смештена у источном делу захвата разраде. Локација трафостанице утврђиваће се даљом разрадом плана кроз урбанистички пројекат за парцелацију и изградњу.

Ова трафостаница ће се повезати на 10 kV-ну дистрибутивну мрежу трафостанице 35/10 kV "Центар 2". На графичком прилогу су дате трасе по којима је могуће полагање кабловских водова 10 kV, а овакав предлог омогућава да свако техничко решење буде реализовано без додатних утврђивања траса. Начин повезивања (техничко решење) трафостаница биће условљен редоследом градње и условима "Електродистрибуције" Ниш.

Уз трасу постојећих каблова 35 kV у улицама Сестре Баковић и Учитељ Милина могуће је полагање каблова 110 kV између трафостаница 110/35/10 kV "Ниш 2" и ТС 110/10 kV "Центар 2".

Трасе кабловских водова 10 kV су у тротоарском делу саобраћајница.

Мрежа 0,4 kV је кабловска. Тип и пресек кабла дефинисати главним пројектом. Мрежу 0,4 kV пројектовати као "антенску" са прихватањем објеката преко кабловских прикључних кутија (КРК) "улаз-излаз" на овим објектима.

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

### **1.6.3. Телефонска мрежа**

У налеглим саобраћајницама у захвату плана изграђена је телефонска тт канализација, и то:

- у улици Цара Душана у јужном тротоару кабловска канализација са 6 (2 + 4) отвора,
- у улици Мије Петровића Вељкове у западном тротоару са 3 отвора,
- у улици Косте Стаменковића у западном тротоару са 2 отвора.

Објекти у захвату плана повезани су на претплатничку мрежу АТЦ "Центар", и то полагањем одговарајућих привода до извода (спољашњих на стубу или унутрашњих).

Укупне потребе за нових корисник у захвату плана износе око 250 телефонских прикључака. Обезбеђење нових телефонских прикључака извршиће се полагањем нових претплатничких каблова кроз постојећу кабловску тт канализацију из АТЦ "Центар" и развођењем до објеката.

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

### **1.6.4. Топлификациона мрежа**

Блок "Косте Стаменковић" припада конзумном подручју топлане "Југ". Топловодна мрежа је изграђена на следећи начин:

- из правца крак топловода пречника DN 150 мм иде улицом Рајићевом до раскрснице са улицом Учитељ Милином. Од ове тачке топловод пречника DN 125 мм иде улицом Косте Стаменковића из које улази у блок и са њега је извршено прикључивање објеката у западно и северном делу блока.

Укупне потребе корисника у захвату разраде за топлотном енергијом износе око 2,9 MW. Обезбеђење ове количине топлотне енергије извршиће се са постојећег топловода (по потреби реконструкција) изградњом прикључних топловода одговарајућих капацитета.

### 1.6.5. Водоводна мрежа

Подручје плана припада првој висинској зони водоснабдевања.

Водоводна мрежа изведена је на седећи начин:

- у улици Цара Душана цевовод пречника 300мм,
- у улици Мије Петровића цевовод пречника 110мм,
- у улици Учитељ Милина цевовод пречника 60 мм
- у улици Косте Стаменковића цевовод пречника 300мм и цевовод пречника 80 мм са кога је извршено прикључивање објеката,

Сва водоводна мрежа пречника мањег од 100 мм реконструисаће се на пречник од 100 мм на који ће се извршити прикључивање нових објеката. Прикључни цевовод за пословне и пословно стамбене објекте мора бити минималног пречника од 100 мм.

Планиране потребе за санитарном водом износе:

$$Q_{\max h}=5,46 \text{ l/s};$$

Потребна количина воде за заштиту од пожара, рачунато са једним истовременим пожаром, износи 10,0 l/s.

Траса планиране водоводне мреже је у коловозу на хоризонталном одстојању од 1,0 м у односу на ивицу коловоза.

### 1.6.6. Канализациона мрежа

Канализациона мрежа у комплексу разраде је општег типа.

Кроз захват плана пролазе канализације употребљених вода и то :

- улицом Цара Душана, у једном делу, канализација пречника 500мм која се у правцу запада улива у колектор који пролази улицом Косте Стаменковића пречника 80/120цм,

- улицом учитељ Милина канализација пречника 300мм која се у правцу истока улива у колектор који пролази улицом Мије Петровића пречника 100/150цм,

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

Потреба за планирањем техничке инфраструктурне мреже према планираном повећању капацитета је саставни део овог програма.

Кроз све новопланиране саобраћајнице планирана је изградња канализационе мреже општег типа минималног пречника 300мм са прикључком на постојеће колекторе. Планиране количине отпадних вода са подручја плана износе:

$$\text{За употребљене воде } Q_{\max h}=15,46 \text{ л/с}$$

$$\text{За атмосферске воде } Q_{\text{atm}}=378 \text{ л/с.}$$

Траса новопланиране канализације је у осовини коловоза.

### 1.6.7. Систем прикупљања и евакуације отпадака

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

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

- 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.

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

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

### **1.6.8.1. Концепција мреже зелених и слободних површина и начин одржавања**

У складу са општом концепцијом организације уређења и коришћења простора у комплексу који се планом разрађује, функције зеленила третиране су према следећим условима:

- очување постојеће квалитетне вегетације;
- могућност повећања површина под зеленилом у односу на постојеће стање;
- повећање квалитета зелених површина избором адекватних врста зеленила;
- обезбеђење повољних санитарно-хигијенских услова простора и повећање заштитне функције зеленила према ободним саобраћајницама;
- обогаћивање простора у функционалном и естетском смислу у источном делу плана на пијаци према улици Мије Петровића;
- обезбеђење погодних услова за формирање и одржавање вегетације.

### **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 јавне зелене површине као зеленило уз ободне саобраћајнице, улични дрвореди могуће зеленило на пијаци и партерно зеленило-травњак на просторима за вишепородично становање.

### **1.6.8.3. Регулациони услови за поједине врсте зелених, слободних и рекреационих површина**

У оквиру Плана неопходно је приликом озелењавања искључити врсте са бодљама и токсичним дејством као и алергогене врсте, због интензивнијег кретања и окупљања.

На поменутих површинама претежно се користи аутохтона вегетација, и то углавном дрворедне саднице, које треба реконструисати и поунити одговарајућим врстама и продужити-планирати новим.

Од лишћарских врста заступљене су: *Acer sp.*, *Fraxinus sp.*, *Celtis australis*, *Betula sp.*, *Tilia sp.* и *Cercis siliquastrum*, а од жбунастих у планираним жардињерама заступљени су: *Berberis thunbergi* и *Juniperus horizontalis*.

Важно је истаћи да се у основи пројектовања, у оквиру ободних улица, јавних површина који чини већи део зеленила на површинама које се овим планом разрађују.

Избор и количина садног материјала дефинисаће се кроз израду пројекта уређења слободних простора који се даје према условима из овог Плана детаљне регулације - а у свему према адекватном графичком приказу.

### **1.6.9. 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 спровођење кроз извод из урбанистичког плана ради добијања одобрења за градњу.

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: на основу осталих правила регулације и прописаних параметара могућа је доградња, надградња и адаптација објеката у складу са амбијенталним карактеристикама. Није предвиђена доградња анекса као проширења капацитета основне намене објеката.

За спровођење Плана, недостајуће или погрешне аналитичке податке, обрађивач Плана је обавезан да допуни односно исправи на основу графичких приказа у дигиталном и аналогном облику. Наведена допуна и исправка не сматра се изменом усвојеног Плана.

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.

У случајевима када није могуће формирати величину грађевинске парцеле предвиђене Правилником о општим условима о парцелацији и изградњи... могуће је да се приликом израде урбанистичког пројекта за парцелацију и изградњу или издавања одобрења за изградњу одобри изградња објекта по ламелама које ће представљати део (делове) планиране целине и на површинама грађевинских парцела мањих од 600м<sup>2</sup>, намењених вишепородичној стамбеној изградњи, и уличним фронтом не мањим од 12м.

Приликом издавања одобрења за изградњу за сваки од објеката на подручју плана, мора да постоји сагласност главног градског архитекте.

### **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.

### **1.6.11. 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.

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).

Ради заштите од пожара обезбеђена је могућност за рад интервентних возила (ватрогасна возила, хитна помоћ, милицијска кола), планирањем ширине саобраћајница: за двосмерни саобраћај од 5,50 и 6,00м. са потребним радијусом мин.7,0м; са ових саобраћајница омогућена је интервенција до планираних објеката, према Правилнику о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара ("Сл. лист СФРЈ", бр. 7/84).

#### **1.6.11.1. 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 25м од саобраћајнице.

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

Приликом издавања Извода из Плана ради добијања одобрења за изградњу, у поступку спровођења Плана, обавезна је примена уредбе о организовању и функционисању цивилне заштите ("Службени гласник РС", бр. 21/92).

У вези са цивилном заштитом, у смислу изградње заштитних објеката за склањање становништва, на предметном подручју применити одредбе из "Сл. Војни лист", бр. 13/98, те се могу планирати и двонаменска склоништа у новопланираним објектима.

#### **1.6.11.3. 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.

### 1.6.12. Биланси површина

Табела 1.

Намена површина	Површина(ха)	Учешће (%)
Површина плана	1.77	100%
Центар насеља са становањем мах. спратности П+6	1.49	84
Саобраћајне површине и остале јавне површине	0.28	16
Површина плана са припадајућом површином саобраћајница по ободу комплекса у обрачуну за изведене урбанистичке параметре	2.15	121

Табела 2.

Укупна развијена површина објеката (брuto)м <sup>2</sup> на подручју плана	
Стамбена површина	38 474
Пословна површина	16 345
Укупна површина	54 849

Табела 3.

Изведени урбанистички параметри за подручје плана	
укупан број становника на подручју плана	961
брuto густина становања	447 ст/ха
нето густина становања	712 ст/ха
степен или индекс изграђености - брuto	2.55
степен или индекс изграђености - нето	4.06
степен или индекс заузетости - брuto	63%
степен или индекс заузетости - нето	76%

## 2.0. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

### 2.1. ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА

Планом детаљне регулације се предметни простор дефинише као зона вишепородичног становања, са централним садржајима за основне јавне потребе и друштвене активности, трговинске, угоститељске, занатске и друге садржаје, који су доминантно заступљени по ободу комплекса, односно дуж улица Цара Душана, Мије Петровића, Учитељ Милине и Косте Стаменковића, као и у унутрашњости комплекса.

У оквиру стамбених садржаја дозвољено је формирање пословних садржаја, у приземљу и првим етежама објеката, у зависности од процентуалне заступљености у односу на становање, компатибилних са становањем, уколико у физичком и еколошком смислу не угрожавају околину или функцију суседних парцела. Планом детаљне регулације се утврђују услови за изградњу стамбено-пословних и пословних објеката и то према важећим прописима који регулишу заштиту околине од загађења и буке (продаја прехранбене робе, брзе хране, хемијске робе, техничке, текстилне, позамантерије и занатске услужне делатности, електроуређаја, кућних апарата, компјутера, пројектни бирои, адвокатске канцеларије и сл.).

Пословни садржаји у приземљу су обавезни за објекте новоградње на парцелама по ободу и у унутрашњости предметног комплекса. Дозвољава се промена намене из стамбеног у пословни простор уз услов да загађење и бука не буду већи од прописане према важећим прописима.

### **2.1.1. Средњорочни програм уређивања јавног грађевинског земљишта**

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

## **2.2. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ**

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

**Величина:** Планом се омогућава формирање грађевинских парцела спајањем целих или делова, или деобом парцеле, изградом урбанистичких пројеката препарцелације у складу са Законом о планирању и изградњи.

### **2.2.1. Парцеле за породично становање**

Овим планом не предвиђају се грађевинске парцеле за породичну градњу.

### **2.2.2. Парцеле за вишепородично становање**

Грађевинске парцеле вишепородичног становања у северозападном делу плана, између улица Косте Стаменковића, Цара Душана и приступне саобраћајнице унутрашњости блока, за спратности П+3+Пк не могу бити мање од 450 м<sup>2</sup>. За веће спратности од П+3+Пк грађевинска парцела не може бити мања од 600 м<sup>2</sup>.

Најмања дозвољена ширина уличног фронта грађевинске парцеле за вишепородичне стамбене објекте у прекинутом низу је 15 м.

Могуће је да се приликом израде урбанистичког пројекта за парцелацију и изградњу или издавања одобрења за изградњу одобри изградња објекта по ламелама које ће представљати део (делове) планиране целине и на површинама грађевинских парцела мањих од 600м<sup>2</sup>, и не мањих од 450м<sup>2</sup>, намењених вишепородичној стамбеној изградњи, и уличним фронтом не мањим од 12м.

## **2.3. ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛАМА**

### **2.3.1. Правила изградње предвиђене намене градског центра насеља са вишепородичним становањем, густине 250 до 450 ст/ха у систему блоковске - ивичне изградње**

Поред услова из "Правилника о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини, условима у поступку издавања акта о урбанистичким условима за објекте за које одобрење за изградњу издаје општинска односно градска управа", предвиђа се изградња објеката вишепородичног становања уз поштовање следећих правила:

- Објекат поставити на датој граници грађења - грађевинској линији приказаној у графичким прилозима елабората. Новопланирани објекти постављају се на дефинисане грађевинске линије уз поштовање услова да подземна грађевинска линија не сме прећи регулациону линију;

- Спратност објеката од П+3 до П+6;

- Дозвољени коефицијент изградње на парцели мах. 4,2;

Максимално дозвољени проценат изграђености на парцели 70%;

- Апсолутна висина објекта 22,0м;

- За објекте вишепородичног становања однос становања и пословања је до 80% становања и до 100% пословања;

- У оквирима намене до 100% пословања могућа је изградња вишестажних комерцијалних гаража, хотела и осталих пословних садржаја уз задовољење датих општих урбанистичких услова;

- Пословне просторе планирати у приземљу, односно на прве две етаже;

- Свака грађевинска парцела мора имати обезбеђен колски или пешачки прилаз. Најмања ширина колског прилаза је 5,0 м за парцеле вишепородичног становања;

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

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

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

- На грађевинској парцели поред постојећег или новопланираног објекта вишепородичног становања, поред задовољења општих урбанистичких услова могућа је градња вишестажног гаражног простора у оквиру или ван објекта, уколико не угрожава функцију и естетику околног простора и објекте на суседним парцелама;

- При изградњи објеката који се граде на међи, у прекинутом низу, или је део двојног објекта, на новом објекту оставити светларник исте величине и симетричан светларнику постојећег објекта;

- Међусобна удаљеност 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 за 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;

- Није потребна сагласност суседа за изградњу објекта на међи, сем у случају отварања прозорских и других отвора;

- Код парцела мањих површина и уличног фронта важнији услов је поштовање висинске регулативе (спратности) тј. висине венца суседних објеката;

- Зелене површине чине мин. 20% слободне површине;

- Могућа је етапна изградња објеката;

- У случајевима када није могуће формирати величину грађевинске парцеле предвиђене Правилником о општим условима о парцелацији и изградњи... могуће је да се приликом израде урбанистичког пројекта за парцелацију и изградњу или издавања одобрења за изградњу одобри изградња објекта по ламелама које ће представљати део (делове) планиране целине и на површинама грађевинских парцела мањих од 600м<sup>2</sup>, и не мањих од 450м<sup>2</sup>, намењених вишепородичној стамбеној изградњи, и уличним фронтом не мањим од 12м.

- Приликом издавања одобрења за изградњу за сваки од објеката на подручју плана, мора да постоји сагласност градског архитекте.

- Однос становања и пословања: до 80% становања, до 100% пословања;

- Под кровном косином (не већом од 30 степени или класичном мансардном конструкцијом), у таванском делу (без назидка) уколико задовољава стандарде изградње, могуће је простор дефинисати кроз изградњу апартмана и атељеа у функцији пословања, са осветљењем простора кровним прозорима (у равни кровне косине).

- Обавезна је изградња противпожарног зида за сваки објекат грађен на међи;

- Све планиране објекте радити од трајних и квалитетних материјала у складу са постојећом архитектуром и амбијентом;

- За потребе планираних објеката топлотном и електричном енергијом обезбедити у оквиру парцеле простор за топлотну подстанцију и трафостаницу одговарајућих капацитета.

#### **Табеларни показатељи капацитета изградње вишепородичног становања**

<b>Степен или индекс заузетости (мах.)</b>	<b>70%</b>
<b>Степен или индекс изграђености не већи од</b>	<b>4,2</b>
<b>Спратност објеката</b>	<b>Од П+3 до П+6</b>
<b>Висина објеката (мах.)</b>	<b>22,0м</b>

#### **2.3.2. Остала правила изградње**

- Све интервенције на парцели (доградња, надградња и изградња новог објекта) морају се изводити у оквиру простора планираног за изградњу.

- 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 шута, смећа и др.)

- Ако се нови објекат изводи непосредно уз суседни, инвеститор је дужан да преузме све мере да се објекат не оштети.

- Уколико су темељи нове зграде дубљи од темеља суседне зграде, морају се предузети све мере да се објекат не оштети.

- Ако се на суседној згради појаве пукотине, инвеститор је дужан да надокнади изазвану штету.

- Објекти затечени испред грађевинске линије не могу се реконструисати или надзиђивати до коначног привођења намени и регулацији дефинисаној у Плану детаљне регулације. Ови објекти се могу санирати.

- Сваки објекат мора бити постављен предњом фасадом на постојећу грађевинску линију, уколико је овим Планом верификована, осим оних објеката чија је нова грађевинска линија дефинисана овим планом, а где је до одступања дошло из функционалних, еколошких или естетских разлога.

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

- Испади на објектима предметног комплекса не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60 м и то на делу објекта вишем од 3,50 м под условом да је удаљење између грађевинске и регулационе линије мин. 2,00 м.

- Испади или делови објекта са испадима (еркери, терасе и др.) на вишеспратним објектима не могу прећи дату грађевинску линију према улици Мије Петровића, прилазу улице Учитељ Милине и западној (дворишној) грађевинској линији унутрашњег блока према постојећим вишеетажним стамбено-пословним објектима, са чије стране није дозвољен прилаз објектима.

- Испади или делови објекта са испадима (еркери) на вишеспратним објектима могу прећи регулациону линију под условом да је објекат оријентисан према тргу, пјаци, углу блока или неком другом проширеном простору, али тада не више од 1,20 м.

- За све случајеве када је објекат у непосредном контакту са суседним објектом, испади или делови објекта са испадима, могу се формирати на удаљености која је једнака дужини препуста испада мерено од граница парцела дуж којих су објекти у контакту.

- Ако суседни објекат има испад непосредно уз планирани објекат тада се еркер новог објекта може поравнати са суседним;

- Предвиђа се, ивична изградња блокова - објекти (ламеле) се простиру од међе до међе парцеле.

- Сагласност корисника суседне парцеле није потребна за изградњу објеката на међи и других објеката у прекинутом и непрекинутом низу.

- Могућа је изградња подземних етежа у целом габариту приземља објеката, а уколико се ради о подземној гаражи дозвољена је њена изградња на површини грађевинске парцеле, уз обавезно предузимање адекватних мера заштите објеката на суседним парцелама.

- Дозвољено је паркирање возила на деловима парцела између регулационих и грађевинских линија.

- Грађевинске парцеле вишепородичних стамбених и стамбено - пословних или пословних објеката дуж саобраћајница предметног комплекса не могу се ограђивати.

- До сваке парцеле треба обезбедити колски приступ, с тим што се исти преваходно треба дефинисати из унутрашњих блоковских улица.

- Уколико је потребно изградити пасаж кроз објекат у затвореном блоку, где је то и противпожарни пут, исти је ширине 4,00 м и светле висине 4,30 м.

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

У условима поштовања власништва и парцелације није могуће инсистирати на обједињавању катастарских парцела, нити предвидети редослед активирања градње новопланираних објеката. Међутим, на просторима већих и сложенијих интервенција (изградња објеката у непрекинутом низу), неопходно је указати, на условљености при реализацији:

- објекат се може градити етапно по ламелама, с тим да могу да се, формирају максимално три ламеле на будућој грађевинској парцели,
- нивои подземних гаража испод објеката могу бити међусобно повезивати,
- изградња објеката подразумева истовремену изградњу и уређење дворишта, паркинг простора и противпожарног пута, односно приступа.

### **2.3.4. Забрањена изградња**

Није дозвољена изградња објеката:

- објеката намењених привременом становању,
- производне грађевине или постројења,
- грађевина и уређаја који могу штетно утицати на здравље становника, ако на посебан начин нису регулисане мере заштите,
- складишта отровних и запаљивих материјала,
- отворена складишта секундарних сировина,
- складишта отпадног материјала, старих возила и сл.,
- грађевина и намена које могу да ометају обављање јавног саобраћаја и приступ другим грађевинама и наменама.

### **2.3.5. Доградња изграђених објеката са грађевинском дозволом и одобрењем за изградњу утврђеним овим планом**

Који се објекти на подручју Плана могу доградити одлучује надлежни орган управе у поступку издавања одобрења за изградњу.

Доградња постојећих објеката може се утврдити под следећим условима:

- Ако се не мењају параметри утврђени у тачки 1.0. и тачки 2.3. овог Плана;
- Ако се објекат налази на грађевинској парцели;
- Ако се предвиђеном доградњом могу постићи предвиђена одстојања од изграђених објеката на предметној и суседним парцелама;
- Ако се доградњом не повређује простор између регулационе и грађевинске линије;
- Ако постоји могућност прикључивања на све комуналне инсталације.
- У случају доградње инвеститор је дужан да поштује: грађевинску линију, дозвољену површину за градњу планирану Планом, планирану намену површина, прописану спратност, прописану висину објекта, прописан степен или индекс заузетости земљишта, прописан степен или индекс изграђености.

**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, уз услов промене намене дела стамбеног простора у пословни, (не гради нов), догради и надгради, при чему

површина постојећих објеката, дограђеног и надграђеног објекта може бити мања или једнака планираној Планом, али никако већа од ње.

### **2.3.6. Општи услови хоризонталне урбанистичке регулације:**

- 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.
- Међусобна удаљеност пословних објеката износи мин. 0,3 висине вишљег објекта сем код ивичне (блоковске) изградње.
- Минимално растојање грађевинске од регулационе линије приказано је у одговарајућем графичком прилогу.
- У случају неслагања или недостатка аналитичких података меродавни су графички прикази плана у дигиталном и аналогном облику.

### **2.3.7. Општи услови вертикалне урбанистичке регулације:**

- Спратност објекта се креће од П+3 до П+6. Сваки новопланирани објекат може имати подрумске просторије уколико не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.
- Висина објекта представља растојање од нулте коте до коте слемена (за објекте са косим кровом) и не може прећи 22,0м.
- Кота приземља се одређује на следећи начин: кота приземља нових објеката не може бити нижа од коте нивелете јавног пута; кота приземља може бити највише 1,2м. виша од нулте коте; за објекте који имају индиректну везу са јавним путем преко приватног прилаза, кота се утврђује урбанистичком дозволом и применом одговарајућих претходно наведених ставова.

### **2.3.8. 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, квалитетан амбијент и градити их од трајних и квалитетних материјала.

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

Кровови: двоводни и вишеводни, покривач: цреп, лим или тегола; фасада: са термичком заштитом објекта.

## **2.4. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ**

### **2.4.1. Општи услови изградње инфраструктуре**

Све инфраструктурне мреже налазиће се у регулационом појасу саобраћајнице са распоредом који је дефинисан планом сваке инфраструктурне мреже. Могуће је да се одређене инфраструктурне мреже воде и кроз парцеле објекта вишепородичног становања, ако је рационалније и услови полагања и усклађивања са другим инфраструктурним мрежама то траже.



Промена положаја инфраструктурних мрежа у регулационом профилу саобраћајнице се не сматра изменом плана и дозвољена је кроз израду урбанистичких пројеката за урбанистичку дозволу, уз поштовање важећих техничких услова о дозвољеним растојањима код паралелног полагања и укрштања инфраструктурних водова.

## **2.4.2. Регулација мрежа саобраћајних површина**

### **2.4.2.1. Техничке карактеристике саобраћајница**

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

Све сабирне улице су са ширином коловоза за двосмерни 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.

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

Јавни градски саобраћај путника планира се на примарним саобраћајницама у насељу.

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.

### **2.4.2.3. 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).

### **2.4.2.4. Регулација мирујућег саобраћаја**

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

У сабирним и приступним улицама није дозвољено паркирање на коловозу.

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

Паркирање возила регулисаће се одговарајућом хоризонталном и вертикалном сигнализацијом.

#### **2.4.2.5. 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.

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

#### **2.4.3.1. Електроенергетска мрежа**

Трафостаница 10/0.4 kV је слободностојећи објекат, за који 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 110 kV, 35 kV, 10 kV и каблова 0,4 kV.

#### **2.4.3.2. Телефонска мрежа**

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

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

#### **2.4.3.3. 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.

#### **2.4.3.4. Водоводна мрежа**

Прикључивање објеката на водоводну мрежу извршиће се на јавну уличну водоводну мрежу (према графичком приказу).

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

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

До изградње (реконструкције) цевовода јавне уличне водоводне мреже на минимални пречник од 150мм прикључивање објеката вршиће се на постојеће цевоводе.

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

#### 2.4.3.5. Канализациона мрежа

Прикључивање објекта извршиће се на јавну уличну мрежу према којој су оријентисани, односно висински гравитирају, преко граничног ревизионог шахта лоцираног на 1,5м у односу регулациону линију, ка парцели.

У случају прикључивања групе објеката (комплекси : пословно-стамбени, пословни) изградити секундарну канализациону мрежу која ће се прикључити преко ревизионог силаза на јавној мрежи, 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 "Naissus" Ниш.

### 3.0. 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: геодетска подлога са границом разраде..... 1:500

#### 3.2. Графички приказ планираног стања:

лист 2: функционално решење организације простора  
(извод из ГП-а)..... 1 : 10 000

лист 3: намена површина ..... 1 : 500

лист 4: режим коришћења грађевинског земљишта и парцелација..... 1 : 500

лист 5: саобраћајнице са регулационим, нивелационим  
и аналитичко - геодетским елементима ..... 1 : 500

лист 6: мреже и објекти инфраструктуре:  
електроенергетска, телефонска и топловодна мрежа..... 1 : 500

лист 7: мреже и објекти инфраструктуре:  
водоводна и канализациона мрежа..... 1 : 500

лист 8: озелењавање ..... 1 : 500

### 4.0. ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО

#### Документациони део Плана садржи:

- Одлуку о изради плана са образложењем;
- Програм - пројектни задатак за израду плана;
- Условне 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 престају да важе Измене и допуне ДУП-а стамбено - пословног блока "Коста Стаменковић" у Нишу ("Сл. Лист града Ниша", бр. 30/91) и Урбанистички пројекат пословно - стамбених објеката на локалитету "Душановог базара" у Нишу ("Сл. Лист града Ниша", бр. 10/94).

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

БРОЈ: \_\_\_\_\_  
НИШ, \_\_\_\_\_ 2008.

СКУПШТИНА ГРАДА НИША

ПРЕДСЕДНИК

Проф. др Миле Илић

**О Б Р А З Л О Ж Е Њ Е**  
**ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**  
**СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ БЛОК**  
**"КОСТА СТАМЕНКОВИЋ" У НИШУ**

Израда плана детаљне регулације стамбено - пословног блока "Коста Стаменковић" у Нишу је предвиђена Програмом уређења грађевинског земљишта за 2005. годину ("Службени лист града Ниша", бр.33/2005). План детаљне регулације се ради према Закону о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" број 47/2003 и 34/2006) и Одлуци о изради ("Службени лист града Ниша", бр.59/2005), донетој од стране Градоначелника 15. 08. 2005. године.

Израда плана поверена је ЈП Заводу за урбанизам Ниш, а средства за израду плана обезбеђује град Ниш преко ЈП Дирекције за изградњу Ниша.

Планом детаљне регулације се разрађује подручје од 1,77 ха, у границама: са севера јужна регулациона линија улице Цара Душана, са истока постојећа западна регулациона линија улице Мије Петровића, са југа северна регулациона линија улице Учитељ Милине и са запада источна регулациона линија улице Косте Стаменковића.

Подручје обухваћено Планом дефинише се као подручје са наменама центра насеља и становања. 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 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 фиксирају 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.

Поступак разматрања и доношења плана: Одлука о изради 15.08.2005.године (Градоначелник); Стручна контрола (утврђивање нацрта) - 19.10.2005.године (Комисија за планове града Ниша); Оглашавање јавног увида у "Народним новинама"- 10.02.2006.године; Трајање јавног увида - од 13.02.2006.године до 06.03.2006.године; Сумирање јавне расправе и утврђивање предлога Плана - 28.03.2006.године (Комисија за планове града Ниша).

У складу са Законом о стратешке процене утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", број 135/04) извршена је анализа критеријума могућих карактеристика значајних утицаја плана на животну средину на бази које је Управа за планирање и изградњу, уз претходно мишљење Управе за привреду, одрживи развој и заштиту животне средине, одлучила да се за овај план не ради стратешка процена утицаја. Одлука је објављена у "Службеном листу града Ниша", број 91/05.

Извештај Комисије за планове града Ниша о јавном увиду и материјал по питању стратешке процене утицаја плана на животну средину представљају обавезни део документације плана.

**ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ**