

детаљне регулације према намени из основног плана.

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

а) Граница захвата

Планом се разрађује подручје од 1,13 ха у границама:

- са севера - Улица Јеронимова,
- са истока - Улица Филипа Кљајића,
- са југа - Улица 7.јула и
- са запада - Светосавска улица.

б) Извод из планова вишег реда

Генералним планом Ниша 1995-2010 (у даљем тексту: ГП), ("Службени лист града Ниша", број 13/95 и 2/2002) подручје је планирано као део шире зоне са наменом "централне функције са становањем".

Регулационим планом централне зоне Ниша ("Службени лист града Ниша", број 12/95) цело подручје подељено је на 49 урбанистичка блока за које је предвиђена каснија урбанистичка разрада. Како је новим Законом детаљнији ниво планова у односу на раније регулационе планове прописан као "план детаљне регулације". Блок "И-12" дефинисан је у оквиру РП централне зоне Ниша.

За Урбанистички блок И-12 поред осталог планирано је:

- Карактер блока: претежно пословни комплекс (60% - 99% пословног)
- Степен реконструкције: потпуна реконструкција
- Бруто густина насељености: 120 ст./ха
- Број становника: 136
- Степен искоришћења земљишта - бруто: 45 % (на нивоу блока)
- Степен изграђености - бруто: 0,90 (на нивоу блока)
- Укупна развијена бруто површина објеката: 10.170 м²
- Учешће стамбене површине у укупној развијеној грађев. површини: 29 %
- Учешће пословне површине у укупној развијеној грађев. површини: 71 %
- Спратност свих објеката: од П+1 до П+2+Пк
- Спратност нових објеката: максимум П+3+Пк

в) Постојеће стање

На простору Урбанистичког блока И-12 претежна намена је индивидуално становање ниже спратности са пословним просторима у

585.

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

Скупштина града Ниша, на седници од 26. децембра 2003.године донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА "И-12" ЦЕНТРАЛНЕ ЗОНЕ НИША

I УВОД

Планом детаљне регулације блока "И-12" централне зоне Ниша (у даљем тексту: План), ближе се разрађују одреднице Генералног плана Ниша 1995-2010 (у даљем тексту: ГП), ("Службени лист града Ниша", број 13/95 и 2/2002) и Регулационог плана централне зоне Ниша ("Службени лист града Ниша", број 12/95) ради утврђивања услова просторног уређења, регулације и грађења у границама подручја Плана

приземљима уз ободне улице. У средишту комплекса налази се комплекс са верским објектима.

- Постојећи карактер блока: претежно стамбени комплекс (до 15% пословног)

- Бруто густина насељености - постојећа: 80 ст./ха

- Постојећи број становника: око 91

- Степен искоришћења земљишта - бруто (постојећи): 23,89 %

- Степен изграђености - бруто (постојећа): 0,22

- Учешће стамбене површине у укупној развијеној грађев. површини: 86 %

- Учешће пословне површине у укупној развијеној грађев. површини: 14 %

- Спратност постојећих објеката: до П+1+Пк

II ПЛАН

Саставни делови елабората Плана детаљне регулације су:

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

1.0. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

1.1. ОПШТИ УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ

Плански концепт треба да у складу са условима задатим ГП-ом Ниша и Регулационим планом централне зоне Ниша обезбеди побољшање квалитета живота и рада на поменутом простору, кроз урбану обнову која подразумева поред изградње нових објеката и надградње и доградње објеката до прописаних спратности и урбанистичких параметара.

Планом се врши даља разрада Регулационог плана централне зоне Ниша ("Службени лист града Ниша", број 12/95) у циљу обезбеђења услова за изградњу пословних, стамбених и пословно-стамбених објеката и инфраструктурних мрежа, као и уређење простора према намени из основног - регулационог плана. Како се ради о једном компактном урбанистичком блоку са потпуно дефинисаним ободним саобраћајницама, приликом израде Плана као полазни подаци користиће се урбанистички показатељи и параметри за блок "И-12" РП централне зоне Ниша, кориговани према новим прописима припремљених након доношења новог Закона, као и према решењима Генералног плана Ниша из 1995. године и измена ГП-а из 2001. године.

Ободна саобраћајна матрица блока "И-12" је већ у потпуности формирана и реализована, улице Филипа Кљајића, 7. јула, Светосавска и Јеронимова реализоване су у целини према профилима плански потврђеним Регулационим

планом централне зоне Ниша. То се односи и на све инфраструктурне системе који су у оквиру основног регулационог плана сагледани и усаглашени за шири простор (водоснабдевање, канализација, електроенергетика, телефонија, топлофикација).

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

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 границама Плана јавно грађевинско земљиште представљаће појасеви ободних градских улица 7.јула, Филипа Кљајића, Јеронимова и Светосавска.

1.3.2. Остало грађевинско земљиште

У унутрашњости блока неће се планирати функције које би изискивале проглашење јавног грађевинског земљишта, већ ће све представљати "остало грађевинско земљиште" са стамбеном, пословном и стамбено - пословном наменом.

1.4. ЦЕЛИНЕ ОДРЕЂЕНЕ ПЛАНОМ ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Планом детаљне регулације предметни простор подељен је на три целине, према намени и посебним планским и обликовним карактеристикама простора и то:

Целина 1 - источни део комплекса - пословно стамбени садржаји

Целина 2 - централни део комплекса - верски објекат

Целина 3 - западни део комплекса - пословно стамбени садржаји

1.5. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ И ЈАВНЕ ОБЈЕКТЕ

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

1.6. ОДРЕДБЕ О ПОСТОЈЕЋИМ И ИНФРАСТРУКТУРНИМ ОБЈЕКТИМА

У оквиру израде Регулационог плана централне зоне Ниша из 1995. године прикупљени су подаци надлежних комуналних и других организација, на основу којих је дефинисано планско решење ширег простора у коме је подручје блока "И-12" уклопљено и усаглашено са окружењем. Израдом овог Плана детаљне регулације неће се мењати примарни

системи комуналних инфраструктура и саобраћајница, тако да ће комуналне организације само преиспитати постојећа решења из Регулационог плана централне зоне Ниша која се односе на блок "И-12".

1.6.1. Регулација мрежа саобраћајних површина

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

Саобраћајнице по ободу комплекса су у потпуности дефинисане и реализоване и једина значајна саобраћајница сагледана Генералним планом је улица Филипа Кљајића која има булеварски профил и која ће и у планском периоду остати са до сада сагледаним саобраћајним токовима.

1.6.1.2. Функционални ранг саобраћајница и њихови елементи регулације

Подручје плана тангирају реализоване саобраћајнице које су Регулационим планом централне зоне Ниша дефинисане у оквиру следећих категорија саобраћајница које се Планом детаљне регулације блока "И-12" задржавају:

А) Примарна мрежа:

Градске магистрале: ул. Филипа Кљајића, у оквиру које ће се одвијати јавни градски саобраћај саобраћајницама,

Б) Секундарна мрежа:

Сабирне улице: ул. 7. јула од ул. Филипа Кљајића до ул. Страхињића Бана. У оквиру централне зоне сабирне улице остварују непосредну везу са улицама које чине мрежу градских магистрала, са секундарним саобраћајницама и пешачко - колским саобраћајницама.

Приступне саобраћајнице: ул. Светосавска од ул. Милентијеве до ул. 7. јула. Секундарне саобраћајнице на простору централне зоне имају улогу стамбених и пословно - трговачких улица. Непосредну везу остварују са сабирним улицама и пешачко - колским саобраћајницама.

Приступне - пешачко - колске саобраћајнице: ул. Јеронимова од ул. Светосавске до ул. Филипа Кљајића. Пешачко - колске саобраћајнице су улице у којима доминантну улогу има пешачки саобраћај.

Саобраћајнице су дефинисане профилима, аналитичко - геодетским и нивелационим елементима. Код саобраћајница које су у свему задржане као у постојећем стању, у случају неусаглашености фактичког стања са Планом, може се при издавању одобрења за градњу, извршити корекција планских елемената према фактичком стању.

1.6.1.3. Техничке карактеристике саобраћајница

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

Све улице у комплексу су са ширином коловоза за двосмерни саобраћај. Ширине тротоара на читавој уличној мрежи задовољавају фреквенцију пешака и њихову безбедност.

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

1.6.1.4. Посебне обавезе према кретању хендикепираних лица

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

1.6.1.5. Регулација мирујућег саобраћаја

Паркирање возила у оквиру стамбених и стамбено-пословних парцела обавља се у гаражама у објекту или на посебним површинама парцела. У сабирним и приступним улицама није дозвољено паркирање на коловозу или делимично на коловозу. Власници вишепородичних објеката обезбеђују на грађевинској парцели једно паркинг-гаражно место на један стан, а половина укупног броја је у гаражама у габариту стамбеног објекта или ван њега, подземно или надземно. Паркирање возила регулисаће се одговарајућом вертикалном и хоризонталном сигнализацијом.

Мирујући саобраћај у смислу паркирања на делу коловоза и тротоара планиран је у Јеронимовој улици.

1.6.2. Одредбе о постројењима и инфраструктурним објектима и мрежама

1.6.2.1. Електроенергетска мрежа

У захвату плана не постоји трафостаница 10/0.4 kV већ се објекти снабдевају електричном енергијом из трафостаница 10/0.4 kV изграђеним у налеглим просторима :

- "Јагњећа пијаца" , снаге 2 x 630 kVA , зидана ,

- "Седми јули -2", снаге 2 x 630 kVA, у објекту,

Све ове трафостанице су везане на дистрибутивну 10 kV-ну мрежу ТС 35/10 "Ратко Павловић".

Постојећа 10 kV-на мрежа изграђена је као кабловска, а остале мреже (0,4 kV и улично осветљење) изведене су као ваздушне.

Планирана потребна снага објеката у захвату плана износи око 500 kW. Како се из ових трафостаница не може обезбедити потребна снага, за потребе снабдевања електричном енергијом нових потрошача у захвату плана изгради ће се нова трафостаница 10/0,4 kV , грађевински снаге 630 kVA, у оквиру објекта или дворишта пословно-стамбених објеката .

Локација ове трафостанице ће се утврђивати споразумом инвеститора и ЈП "Електро-дистрибуција" Ниш -зависно од етапности градње. Новопланирана трафостаница 10/0,4 kV ће се повезати на постојећу дистрибутивну 10 kV-ну мрежу ТС 35/10 "Ратко Павловић" пресецањем постојећих каблова, системом "улаз-излаз", са техничким решењем према условима "Електро-дистрибуције" Ниш.

Све мреже (10 kV, 0,4 kV и осветљење) у комплексу разраде потребно је прерадити и извести као кабловске.

1.6.2.2.Телефонска мрежа

У ободним саобраћајницама: Филип Кљајић, 7 јули, Светосавска и Јеронимова изграђена је телефонска тт канализација. Из окана кабловске тт канализације положени су приводи до извода за прикључивање објеката са претплатничке мреже АТЦ "Центар".

За потребе комуницирања корисника у комплексу разраде потребно је обезбедити око 130 телефонских прикључака. Обезбеђење овог броја телефонских прикључака извршиће се активирањем резерви у претплатничкој мрежи АТЦ "Центар" и полагањем привода од кабловских окана до телефонских концентрација у објектима.

Прикључна и разводна тт мрежа у комплексу извешће се као кабловска, а полагање нових каблова вршиће се по трасама постојећих каблова и по новим трасама.

1.6.2.3.Топлификациона мрежа

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

Постојећа топловодна мрежа топлане "Криви Вир" долази из правца Булевара Немањина, 7 јули и прелази улицу Филипа Кљајића и долази до солитера П+15 на југозападном углу улице Филипа Кљајића и 7 јули.

Овај топловод наставља на запад улицом 7 јули, а са њега се врши гранање и изградња нових грана топловода у налеглим саобраћајницама (површинама), тако да ће се изградити нова грана топловода кроз улицу Светосавску и Јеронимову са кога ће се вршити прикључивање објеката на топловодну мрежу.

Укупна потребна количина топлотне енергије за комплекс разраде износи 1,42 MW.

1.6.2.4.Водоводна мрежа

Ободним саобраћајницама изграђена је водоводна мрежа на седећи начин:

- у улици Филипа Кљајића цевовод пречника 125 мм,
- у улици 7 јули цевовод пречника 80 мм,
- у улици Светосавској цевовод пречника 100 мм, и

- у улици Јеронимовој цевовод пречника 80 мм.

Са Цевовода у улицама 7 јули, Светосавска и Јеронимова су извршена прикључивања објеката.

Сва водоводна мрежа пречника мањег од 150 мм реконструисаће се на пречник од 150 мм на који ће се извршити прикључивање нових објеката. Прикључни цевовод мора бити минималног пречника од 100 мм.

У улици Филип Кљајић ће се изградити цевовод пречника 300 мм као део магистралног прстена.

1.6.2.5.Канализациона мрежа

Канализациона мрежа у комплексу разраде је општег типа.

Прикупљање употребљених вода из блока "И-12" врши се канализационом мрежом у улици Јеронимовој пречника 400 мм, у улици Светосавској цевоводом јајастог облика димензија 70/105 цм, у улици 7 јули канализационом мрежом пречника 450 мм. Цевоводи у улицама Јеронимовој и 7 јули се уливају у цевовод у улици Светосавској који иде и јужним делом улице Светосавске до улива у колектор димензија 80/120 цм у улици Филипа Кљајића. Наведени цевоводи задовољавају потребе за прихватање и одвођење употребљених и атмосферских вода из комплекса разраде.

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

1.6.2.6. Општи услови изградње инфраструктуре

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

1.6.3. Систем прикупљања и евакуације отпадака

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

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

1.6.4. Регулација мрежа озелењених, слободних и рекреационих површина

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

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

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

На поменутих површинама претежно се користи аутохтона вегетација, средњег раста лишћарских врста.

Од лишћарских врста заступљене су: *Acer sp.* и *Cercis siliquastrum*, а од жбунастих су заступљени *Berberis thunbergi* и *Juniperus horizontalis*.

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

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

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

- Посебни услови за постојеће објекте: задржавају се квалитетни објекти у естетском, конструкционом и функционалном смислу. На основу осталих правила регулације и прописаних параметара могућа је доградња, надградња и адаптација објеката у складу са амбијенталним карактеристикама. Предвиђена је могућа доградња анекса као проширења капацитета основне намене објеката.

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

- Нови, реконструисани, дограђени, надграђени објекти морају својим изгледом, габаритом, спратношћу, материјалима и односом

према регулационој и грађевинској линији бити уклопљени у постојећу урбану матрицу и позитивне амбијенталне и архитектонске карактеристике окружења.

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

1.6.6. Амбијенталне целине од културно - историјско или урбанистичког значаја

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

1.6.7. Услови заштите

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

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

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

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

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

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

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

1.6.7.1. Услови заштите од елементарних и других већих непогода

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

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

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

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

1.6.7.2. Услови заштите од ратних разарања

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

1.6.7.3. Услови и мере за заштиту и унапређење животне средине

Са становишта заштите животне средине констатовано је да је планирана изградња, 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.

1.6.8. Биланси површина

Табела 1. Намена површина

Ред. бр.	Намена површина	Површина (ха)	Учешће (%)
	ПОВРШИНА ПОДРУЧЈА ПЛАНА	1,0470	100

1.	Јавне површине	0,2874	28
1.1.	саобраћајне површине	0,2774	(26)
1.2.	трафостаница	0,0100	(2)
2.	Остале површине	0,7596	72
2.1.	Породично становање са пословањем мах. спратности П+2+Пк	0,3798	(36)
2.2.	вишепородично становање мах. спратности П+3+Пк	0,3798	(36)
3.	број станова	макс. 150	
4.	број становника	макс. 420	

Табела 2. Урбанистички параметри

Р. бр.	Изведени урбанистички параметри	вредност
1.	брuto густина становања	250 ст/ха
2.	нето густина становања	400 ст/ха
3.	степен изграђености - брuto	1,2 - 2,3
4.	степен изграђености - нето	1,6 - 3,2
5.	степен искоришћења земљишта - брuto	52%
6.	степен искоришћења земљишта - нето	80%

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

2.1. Правила парцелације

2.1.1. Општа правила парцелације

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

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

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

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

Границе парцела са терена у смислу поштовања фактичке границе парцела, уз доказ и сагласност суседа, биће дефинисана израдом урбанистичког пројекта за парцелацију целог

блока или појединачно за сваку парцелу, а према захтеву корисника.

Грађевинска парцела се може делити до минимума утврђеног применом Правилника о општим условима о парцелацији и изградњи, што се може утврдити и урбанистичким пројектом, ако су испуњени услови за примену општих правила парцелације, регулације и намене из Плана детаљне регулације.

Грађевинска парцела се може укрупнити до максимума утврђеног применом Правилника о општим условима о парцелацији и изградњи према планираној или постојећој изграђености, односно планираној или постојећој намени грађевинске парцеле, што се може утврдити и урбанистичким пројектом, ако су испуњени услови за примену општих услова о парцелацији и изградњи.

2.1.2. Парцеле за породично становање

Грађевинске парцеле за породичну градњу задржавају по правилу се као фактичко стање са терена у границама осталог грађевинског земљишта.

2.1.3. Парцеле за вишепородично становање

За нове парцеле за вишепородично становање важе следећи услови:

- минимална величина парцела за вишепородичне стамбене објекте спратности до П+3 је 450 м² и

- минимална величина парцела за вишепородичне стамбене објекте спратности од П+3+Пк је 600 м².

2.2. ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛАМА

2.2.1. ЦЕЛИНЕ 1 и 3

2.2.1.1. Правила изградње објекта на парцелама за породично становање (намена објекта је пословно - стамбена)

Поред услова из Правилника о општим условима о парцелацији и изградњи и ("Службени гласник РС", бр. 75/2003) правилима из овог плана омогућује се:

За постојећу породичну (индивидуалну) стамбену изградњу, објекти се могу реконструисати и дограђивати првенствено као објекти у непрекинутом низу до спратности П+2+Пк, под условом да степен изграђености не буде већи од 2,4. За надградњу објекта који су изграђени на међи, изградњу објекта у непрекинутом и прекинутом низу и без отвора на калканском зиду није потребна сагласност власника односно корисника суседне парцеле.

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

- намена објекта је пословно стамбена у односу по правилу 50%: 50%; (минимум пословног 50%)

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

- место објекта на парцели: објекти се по правилу граде на регулационој линији;

- На парцели или у објекту мора бити обезбеђено најмање по једно паркинг или гаражно место за сваки стан;

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

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

- најмања ширина грађевинске парцеле: за слободностојећи објекат 12,00 м¹, двојни 16,00 (2х8,00) м¹, за објекат у непрекинутом низу 5,00 м¹ и за објекат у прекинутом низу 8,00 м¹;

- урбанистички показатељи: степен изграђености минимум 0,50, по правилу, максимум 1,6 изузетно 2,4 само у случају изједначавања висинске регулативе са суседним објектима; степен заузетости земљишта максимум 80% за полуатријумски објекат, за слободностојећи, двојни и објекат у прекинутом низу 60% и за објекат у непрекинутом низу 70%;

- међусобна удаљеност слободностојећих објеката, објеката у прекинутом нису и двојних објеката износи једну трећину висине венца вишег објекта. Она се може смањити за четвртину ако објекти на наспрамним бочним фасадама не садрже отворе на просторијама за становање али не може бити мања од 3,00 м ако један од зидова објекта садржи отворе за дневно осветљење;

- ако међусобна удаљеност за изграђене стамбене објекте износи мање од 3,00 м, у случају реконструкције, не могу се на суседним странама предвидети отвори стамбених просторија;

- удаљеност новог породичног објекта од другог нестамбеног објекта, може бити најмање 2,5 м.

Спратност породичног стамбеног објекта, без обзира на врсту изградње, може бити П+2 (приземље и два спрата), до П+2+Пк (приземље, два спрата и поткровље). Ови објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије.

Висина породичног стамбеног објекта не може прећи 16,00 м.

- изградња гараже утврдиће се урбанистичком дозволом под условом да величина грађевинске парцеле не буде мања и

то: за слободно стојећи објекат од 300,00 м², за двојни 450,00 (2x225) м², за објекат у непрекинутом низу 180,00 м² у прекинутом низу од 225,00 м²;

- у породичном стамбеном објекту или анексу, могу се обављати делатности (еколошки и функционално могуће према свим важећим прописима који регулишу заштиту околине од загађења и буке) а величина дела породичног стамбеног објекта, који се може користити за те намене, не може бити мања од половине бруто површине објекта;

2.2.1.2. Правила за изградњу на парцелама за вишепородично становање (намена објеката је пословно - стамбена)

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

- намена објекта је пословно стамбена у односу 50% - 50% (минимум пословног 50%;
- Спратност објекта: П+3+Пк;
- У објектима у којима се предвиђа пословни простор у приземљу и мезанину могуће су комбинације П+М+2+Пк, са становима или одговарајућим другим функцијама у поткровљу;
- Степен заузетости: максимум 80%;
- Степен изграђености; максималан 3,20;
- висина објекта не може бити већа од 19,0м.
- Међусобна удаљеност слободно стојећих објеката, и објеката у прекинутом низу не може бити мања од једне четвртине вишљег објекта;
- Сагласност корисника суседног објекта на међи није потребна за изградњу у прекинутом и непрекинутом низу;
- Једно паркинг или гаражно место; на два стана и на 500м² пословног простора;
- Слободан простор: 0,2-0,5 м² по м² стана;
- Уређене зелене површине у стамбеним блоковима: минимум 50% од површина слободног простора;
- Игралишта за децу и одрасле: 0,1 м² по м² стана.

2.2.2. ЦЕЛИНА 2

Целина 2 представља реализовану изградњу Адвентистичке цркве (извршена је реконструкција постојећег објекта) и уређен је дворишни простор према улици Јеронимовој те се не одређују правила уређења и грађења.

2.3. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

2.3.1. Општи услови изградње инфраструктуре

Све инфраструктурне мреже налазиће се у регулационом појасу саобраћајница са распоредом који је дефинисан планом сваке инфраструктурне мреже. Промена положаја инфраструктурних мрежа у регулационом профилу саобраћајнице се дозвољава и не

сматра се изменом плана, уз поштовање важећих техничких услова о дозвољеним растојањима код паралелног полагања и укрштања инфраструктурних водова.

2.3.2. Услови прикључења на јавне инфраструктурне мреже

2.3.2.1. Електроенергетска мрежа

Прикључивање објеката на електроенергетску мрежу извршиће се кабловским водовима 0,4 kV из постојећих и планиране 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 10 kV и 0,4 kV.

Инсталација уличног осветљења треба да задовољи светлотехничке захтеве за одређени ранг ободних саобраћајница.

2.3.2.2. Телефонска мрежа

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

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

2.3.2.3. Топлификациона мрежа

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

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

Димензије рова за полагање топловода зависно пречнике цеви износе:

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

2.3.2.4. Водоводна мрежа

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

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

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

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

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

2.3.2.5. Канализациона мрежа

Прикључивање објекта извршиће се на јавну уличну мрежу према којој су оријентисани, односно висински гравитирају.

У случају прикључивања групе објеката (комплекси: пословно-стамбени, пословни) изградити секундарну канализациону мрежу која ће се прикључити преко ревизионог силаза, а у случају појединачних прикључака исти ће се извести директним укључењем у цевовод јавне канализационе мреже (на 2/3 од коте дна цевовода).

Прикључивање објеката извешће ЈКП за водовод и канализацију "Наиссус" Ниш.

3. ПОПИС ГРАФИЧКИХ ПРИКАЗА ПЛАНА

Графички део плана детаљне регулације чине следећи графички прикази

1. Извод из Генералног плана Ниша.... 1:10.000
2. Извод из Регулационог плана централне зоне Ниша 1:5.000
3. Намена површина и режим коришћења грађевинског земљишта 1:1.000
4. Регулационо и нивелационо решење саобраћајница 1:1.000
5. Решење техничке инфраструктуре - водовод и канализација 1:1 000
6. Решење техничке инфраструктуре - електроенергетска, телефонска и топлификациона мрежа 1:1 000
7. Решење јавног зеленила 1:1 000

4. ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО

Документациони део Плана садржи:

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

III ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

План детаљне регулације је оверен потписом председника и печатом Скупштине

града Ниша и урађен је у седам примерака, од којих се по 2 примерка налазе у Секретаријату за урбанизам и комуналне делатности, Јавном предузећу Дирекција за изградњу града Ниша и Јавном предузећу Завод за урбанизам Ниш, и 1 примерак у Министарству урбанизма и грађевина Републике Србије.

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

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

Број: 06-300/2003-36/8

У Нишу, 26. децембар 2003. године

СКУПШТИНА ГРАДА НИША

Председник
Горан Ћирић, с.р.