

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", бр. 14/2000 и 34/2000),

Скупштина града Ниша, на седници од \_\_\_\_\_2003.године донела је

## **ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ БЛОКА "ТУТУНОВИЋ ПОДРУМ - СЕВЕР" У НИШУ**

### **I**

Планом детаљне регулације стамбено-пословног блока "Тутуновић Подрум - север" 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 3,00 ха.

Планом детаљне регулације се разрађује подручје које се ограничи следећим улицама: са севера - Рудничком улицом, са истока - Дебарском улицом, са југа - Горичком улицом и са запада Дурмиторском улицом.

### **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**

Подручје обухвата План детаљне регулације потребно је уредити према захтевима из програма плана а на основу урбанистичких услова из Генералног плана града Ниша.

Плански основ за израду и доношење Плана детаљне регулације садржан је у Генералном плану Ниша 1995-2010.год. ("Службени лист града Ниша", бр. 13/95 и 2/2002), који за разматрани простор предвиђа намену становања густине од 100-200 st/ha.

Планом се утврђују услови којима ће се разматрано подручје дефинисати у просторном и функционалном смислу. Преовладајућа намена је становање у индивидуалним стамбеним објектима и као пратећа намена је пословни простор у склопу индивидуалних стамбених објеката.

Започено стање на разматраном простору представља изграђено земљиште са малим стамбеним објектима, на уситњеним индивидуалним парцелама или пак више стамбених индивидуалних објеката на заједничкој грађевинској парцели. Ово није у складу са стандардним индивидуалним становањем које диктира генерални план. Код будуће изградње и реконструкције потребно је формирати парцеле и објекте према важећим параметрима за град Ниш и увек када је то могуће остварити. С обзиром да се ради о грађевинском земљишту са називом "остало грађевинско земљиште" реализација истог зависиће од власника - корисника који ће инвестирати у изградњу стамбено - пословних садржаја на простору овог разматраног блока.

План детаљне регулације дефинише решења само за изградњу на јавном грађевинском земљишту, односно даје елементе које диктирају изградњу само јавних садржаја док за остале садржаје дају се само смернице на основу којих ће се простор даље разрађивати за потребе других инвеститора и за прибављање дозволе за изградњу.

План детаљне регулације дефинише генерална и посебна правила за изградњу и коришћење грађевинског земљишта специјално за јавне садржаје - јавни интерес док за остале садржаје даје само смернице које ће се дефинисати при изради документације при издавању дозволе за изградњу нових објеката или за интервенције на изграђеним објектима (доградња, надградња, санација или реконструкција).

### **1.2. ПОДЕЛА ПОВРШИНЕ ОБУХВАЋЕНЕ ПЛАНOM НА ГРАЂЕВИНСКИ РЕОН И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ**

Целокупно земљиште у границама Плана детаљне регулације може се дефинисати као грађевински реон.

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

У оквиру грађевинског реона планом се предвиђа јавно грађевинско земљиште и остало грађевинско земљиште.

Подела на јавно и остало грађевинско земљиште приказан је на Графичком прилогу лист бр.4 ( Режим коришћења - подела на јавно грађевинско земљиште и остало грађевинско земљиште).

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

У границама плана за јавно грађевинско земљиште проглашавају се парцеле које сачињавају приступне стамбене - пешачко - колске саобраћајнице. Ове површине чине следеће катастарске парцеле а према постојећим улицама оне се могу приказати на следећи начин:

- Рудничка улица прилаз I садржи: кат. парцелу: кп. бр 5737.
- Рудничка улица прилаз II садржи: кат. парцелу: кп. бр 5755/1.
- Рудничка улица прилаз III садржи: кат. парцелу: кп. бр 5964.
- Рудничка улица прилаз IV садржи: кат. парцелу: кп. бр 5782.
- Рудничка улица прилаз V садржи: кат. парцелу: кп. бр 5804
- Рудничка улица прилаз VI садржи: кат. парцелу: кп. бр 5822.

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

Остало грађевинско земљиште прихвата намену становања индивидуалног типа са пословним простором. Нормативи у стандарду за изградњу овог простора условљени су: Генералним планом Ниша 1995-2010 ("Сл.лист града Ниша", бр. 13/95 и 2/2002), Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 47/2003) и Правилником о општим условима о парцелацији и изградњи, као и садржини, условима и поступку издавања Акта о урбанистичким условима ( индивидуалне стамбено - пословне) за које одобрење за изградњу издаје општинска, односно градска управа. ("Службени гласник РС", бр. 75/2003).

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

Разматрани простор припада зони становања где на основу намене можемо сагледати само једну основну целину - становање густине од 100-200 ст/ха (индивидуално становање са пословањем).

Простор се физички дели на блокове ограничене саобраћајницама. Оваквих блоковских целина има укупно седам ( Блок I, Блок II, Блок III, Блок IV, Блок V, Блок VI и Блок VII)

На графичким прилозима лист бр. 5 и лист бр.6 приказује се подела простора на зоне и блоковске целине.

Горе поменути блокови су једнолични по намени и функцијама које се у њима одвијају. Карактеристика свих блокова је идентична и чине је:

- изграђени простор,
- потребно је обезбедити плански основ за легализацију постојећих објеката, реконструкцију, санацију, изградњу нових објеката као и доградњу и надградњу мањих стамбених објеката,
- постојећа спратност је од П до П+1,

- планирана спратност је од П, П+Пк до П+1+Пк,
- индивидуално становање густине од 100 - до 200 ст/ха,
- пословни простор као саставни део стамбених објеката или као посебан објекат на истој парцели,
- допуштају се делатности које не могу нарушити мир и еколошки угрозити животну и радну средину основне функције - становање.

Земљиште обухваћено предметним планом представља градско грађевинско земљиште.

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

На простору у границама плана детаљне регулације јавне површине су пешачко - колскесаобраћајнице које су директно повезане са парцелама за индивидуално становање са пословним простором.

Специфичност ових пешачких и пешачко колских улица је да су оне изузетно стрме. Ове саобраћајнице су изведене нормално на изохипсе на овом изузетно стрмом терену. Прилаз овим специфичним стамбеним улицама - прилазима је са улице Рудничке.

## **1.6. ОДРЕДБЕ О ИНФРАСТРУКТУРНИМ ОБЈЕКТИМА И МРЕЖАМА**

### **1.6.1. Регулација мрежа саобраћајних површина**

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

У захвату плана се планирају искључиво приступне - стамбене улице. Све улице су слепе на свом јужном крају тј. не отарају колску везу са ул. Горичком због изузетно стрмог терена. Регулациону ширину ових улица су дефинисале грађевинске линије већ изграђених објеката који углавном имају грађевинске дозволе. Ширина свих улица је око 5 м. Попречни профил чине у, делу, коловоз и тротоари северном а у јужном земља, тротоари и степенице. Тротоарима тј. степеницама све улице остварују везу са улицом горичком сем ул. Рудничка прилаз I.

Због конфигурације терена и дефинисаности положаја свих улица у комплексу све улице имају улогу углавном пешачких комуникација.

Не планира се паркирање возила у коридору улица. Паркирање се планира у двориштима у северном делу комплекса. За остали део комплекса, паркирање возила власници мора да обезбеде ван комплекса.

Нивелационо решење је прилагођено фактичком стању објеката, улаза, тротоара, степеница и коловоза.

### **1.6.2. Електроенергетска мрежа**

У захвату плана не постоји ниједна трафостаница 10/0.4 kV . Постојећи објекти се снабдевају електричном енергијом из трафостанице 10/0.4 kV "Рудничка 1", снаге 630 kVA, подземна, која је лоцирана у објекту на углу улица Гаврила Принципа и Рудничке.

За потребе снабдевања електричном енергијом нових потрошача у захвату плана неће се градити нова трафостаница. Снабдевање корисника у захвату плана вршиће се из наведене трафостанице и новосаграђене трафостанице 10/0.4 kV "Змаја од Ноћаја", лоциране северозападно од захвата плана.

Све мреже (10 kV, 0,4 kV и осветљење ) у комплексу разраде у првој фази се задржавају као мешовите , а у другој извешће се као кабловске.

### **1.6.3. Телефонска мрежа**

Телефонска мрежа у захвату плана је са претплатничке мреже АТЦ "Ледена Стена". Изградњом истуреног коутационог степена "Бубањ" извршиће се превезивање постојеће мреже и обезбеђење нових телефонских прикључака . Траса претплатничког кабла иде јужним тротоаром улице Рудничке са кога се врши увођење привода у свакуулицу у захвату плана.

Прикључна тт мрежа у комплексу извешће се као кабловска.

Услови "ТелекомСрбија" ТД за резиденцијалне кориснике Ниш-Сектор за приступну мрежу бр. 03-23006/03 од 13.-.10.2003 године.

### **1.6.4. Топлификациона мрежа**

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

За потребе снабдевања корисника у захвату плана топлотном енергијом са постојећег топловода за стамбено насеље "Гаврило Принцип", изградиће се нова грана топловода пречника DN150 до улице Рудничке . Улицом Рудничком ће се се извршити гранање топловода ка истоку и западу са којих ће се сваку улицу у захвату плана уводити гране топловода пречника DN 50.

Са ових топловода ће се вршити прикључивање објеката у захвату плана.

Услови ЈКП за производњу и дистрибуцију топлотне енергије "Градска топлана" бр. 4115/2 од 09.10.2003 године.

### **1.6.5. Водоводна мрежа**

Подручје плана припада првој висинској зони водоснабдевања. Водоводна мрежа је реконструисана у свим улицама у захвату плана на цевоводе пречника 100 мм, што задовољава потребе корисника. Ови цевоводи су повезани са цевоводима пречника 300 мм у улици Рудничкој и улици Горичкој.

### **1.6.6. Канализациона мрежа**

Канализациона мрежа у захвату плана је "општег" типа. Одвођење употребљених вода из захвата плана врши се већ изграђеним цевоводима пречника 300 мм који се уливају у улицу Рудничку одакле се одвођење вода врши

у два правца и то: један правац је на улицу Гаврила Принципа и у Јужни колектор, а други правац је на улицу Чарнојевића и у Јужни колектор.

У улици Горичкој (источни део) је изграђена канализација која одводи употребљене воде преко улица у захвату плана до улице Рудничке и потом у Гаврила Принципа. У западном делу улице Горичке изградиће се крак канализационе мреже која ће се прикључити на шахту на раскрсници улица Дурмиторске и Горичке.

#### **1.6.7. Систем прикључивања и евакуација отпадака**

У склопу индивидуалних парцела оставља се простор за контејнере - судове за прикупљање кућног отпада.

#### **1.6.8. Регулација неизграђених површина - зеленило**

На простору грађевинског реона нема неизграђених јавних површина. На осталом грађевинском земљишту налазе се парцеле за индивидуално становање. На разматраном простору постоји само индивидуално зеленило као неизграђени део дворишне површине.

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

На простору који се разматра планом детаљне регулације нема проглашених културних вредности.

#### **1.6.10. Услови заштите**

##### **1.6.10.1. Заштита животне средине**

Ради заштите и очувања животне средине План детаљне регулације штити основну намену - становање тако што пратећи садржаји - делатности складно прате основну функцију - становање. Забрањује се присуство неадекватних садржаја и активности који би могли угрозити било који сегмент просторних компоненти разматраног стамбено - пословног блока. Захтева се заштита квалитета ваздуха, подземних вода, тла, од прекомерно допуштене буке, прашине, хемиских испарења, непријатних мириса потреса и других непожељних догађања у овој животној средини.

При изградњи нових објеката применити све прописе, стручна сазнања и искуства за заштиту људи и материјалних добара.

Постојећа матрица приступних - стамбених саобраћајница је јако неповољна обзиром да су постављене нормално у односу на изохипске овог јако стрмог терена. Ове пешачке, (делимично као Пешачко - колске) су јако стрме те захтевају посебан третман и решење како би се омогућио безбеднији приступ људи и возила до парцела за стамбено - пословне садржаје овог дела насеља.

Како се ради о изградњи стамбено - пословних објеката на јако стрмом терену са неповољном - северном експозицијом, потребно је при изградњи будућих објеката обратити посебну пажњу инсталацији како би се побољшао утицај осунчавања затвореног и отвореног простора.

Кретање људи и евакуација смећа је проблем од животне важности у овом делу насеља. Предлаже се примена неке врсте жичаре како би се омогућио транспорт људи и других материјалних добара на оваквом стрмом терену.

Неопходно је потребно обезбедити рукохвате дуж ових пешачких површина - саобраћајница као и адекватне рампе и степеништа ради безбедног приступа људи до њихових дворишта (пребивалишта).

Обезбедити одговарајућу заштиту људи и објеката од атмосферских падавина као и расвету јавног корисног простора у овом делу насеља.

#### **1.6.10.2. Услови заштите од елементарних и других непогода**

При спровођењу Плана детаљне регулације, приликом израде одобрења за изградњу, ради остварења циља заштите људи, материјалних добара, животне средине и других просторних вредности од елементарних и других непогода и опасности неопходно је при реализацији изградње разматраног простора условити применом одговарајућих просторних и грађевинских мера заштите.

Заштиту објеката и људи од земљотреса спровести у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима ("Службени лист СФРЈ", бр. 31/71, 52/90).

Заштита од пожара мора се обезбедити при регулацији саобраћајница како би се обезбедио несметан прилаз против пожарних возила (као и возила хитне помоћи, милиције). Грађевински објекти високоградње морају се градити према условима које диктирају одговарајући технички противпожарни прописи, стандарди и нормативи.

Предвидети противпожане зидове и против пожарне хидранте у складу са прописима за противпожарну заштиту а према специфичностима овог изграђеног простора за становање. Собзиром да је присутна изградња слепљених стамбених објеката на тешко приступним локацијама захтева се посебна пажња при решавању против пожане заштите.

Објекте опремити у складу са Правилником за електро инсталације ниског напона ("Службени лист СФРЈ", бр. 28/95) и Правилником за заштиту од атмосферског пражњења ("Службени лист СРЈ", бр. 11/96).

Локацијама за индивидуално становање потребно је обезбедити приступ возилима као што су: противпожарна возила, возила хитне помоћи, милиције и сл.), у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве ("Службени лист СРЈ", бр. 8/95) а према просторним потребама и могућностима које терен пружа.

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

Заштита од ратних разарања треба да разматри заштиту људи у двонаменским склоништима као и проблеме који настају рушењем објеката ради пружања помоћи и рашчишћавања терена, саобраћајница и излаза за евакуацију људи из поменутих склоништа.

За стамбене објекте индивидуалног типа предвидети склониште у оквиру сопственог објекта или у склопу неког најближег колективног склоништа.

### 1.6.11. Биланс површина и урбанистичких параметара

-Укупна површина плана - бруто	2 36 35 м2	100%
-Укупна површина плана - нето	2 10 34 м2	89%
- Површина под саобраћајницама - Јавно г.з.	26 01 м2	11%
- Површина свих блокова Укупно	2 10 34 м2	89%
- Површина блока I	34 09 м2	
- Површина блока II	30 18 м2	
- Површина блока III	31 93 м2	
- Површина блока IV	32 65 м2	
- Површина блока V	34 71 м2	
- Површина блока VI	34 35 м2	
- Површина блока VII	12 43 м2	
- Изграђена површина под објектима	1 05 17 м2	50%
- Неизграђена површина	1 05 17 м2	50%
- Развијена површина објектата	2 80 34 м2	
- Просечна парцела	300 м2	100%
- Заузетост парцеле објектима	50	
- Изграђена површина парцеле	150 м2	50%
- Неизграђена површина парцеле	150 м2	50%
- Спратност од П, П+Пк, П+1 до (на већим парцелама)	мах.П+1+Пк	
- Бруто густина становања	178 ст/ха	
- Нето густина становања	200 ст/ха	
- Степен или индекс изграђености - бруто	1,2	
- Степен или индекс изграђености - нето	1,3	
- Степен или индекс заузетости - бруто	45	
- Степен или индекс заузетости - нето	50	
- Укупан број житеља	420	
- Просечан број стамбених објектата	70	
- Просечан број стамбених јединица	140	
- Максималан број пословних јединица	70	
- Број запослених	210	
- Површина пословног простора (укупно)	70 34 м2	
- Површина стамбеног простора (укупно)	2 10 00 м2	



## **2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

### **2.1. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ**

#### **2.1.1. Општа правила парцелације**

Подручје Плана детаљне регулације саставни је део грађевинског реона града Ниша који је утврђен Генералним планом града Ниша 1995 - 2010. Разматрана површина у границама плана представља изграђено грађевинско земљиште намењено за стамбену изградњу са густином становања од 100-200 ст/ха (индивидуално становање са пословним простором). Грађевинске парцеле можемо груписати према важећем Закону на:

- а) грађевинске парцеле на јавном грађевинском земљишту (улице);
- б) грађевинске парцеле на осталом грађевинском земљишту (стамбено - пословни блокови);

Границе грађевинских парцела које одређује Планом детаљне регулације углавном се поклапају са постојећим катастарским међама.

Грађевинска парцела се могу делити према правилима о парцелацији до допуштеног минимума, ако су при том испуњени услови за примену општих правила парцелације, регулације и намене складно са Планом детаљне регулације.

Допушта се укрупњавање грађевинских парцела уз примену правила парцелације и према планираној као и према постојећој изграђености. Ово се може дефинисати израдом урбанистичких пројеката са применом општих правила парцелације, регулације и намене које план детаљне регулације налаже.

Правила парцелације заснивају се на правилима струке, уз уважавање месних прилика и затеченог стања на терену. Кроз израду урбанистичких пројеката за парцелацију и препарцелацију на захтев заинтересованих корисника решавање се облик и површина неких будућих парцела које ће испунити одговарајуће захтеве за формирање парцела према потребама за изградњу одређеног типа стамбених објеката за индивидуално породично становање са пословним простором.

Допушта се корекција парцела на терену уз доказ и сагласност суседа при усклађивању фактичког стања и катастарског стања.

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

### **2.2.1. Правила за изградњу на парцелама за породично становање са или без делатности**

На подручју обухвата Плана детаљне регулације постоје седам блоковских целина. Ове целине су у односу на намену идентичне те су стога правила изградње важећа за све ове једноличне блокове - становање породично са пословним простором (са адекватним делатностима). Карактеристика овог простора поред намене је и то да се ради о изграђеном садржају на јако стрмом терену. Правила изградње на индивидуалним парцелама за породично становање са делатностима прате специфичност садржаја и низ правила изградње којима се на основу промене могу допустити:

- задржавање постојећих објеката уз могућност реконструкције ради побољшања услова и безбедности живљења у њима,

- где то површина парцела допушта може се дати доградња и надградња објеката (стамбено - пословних, пословним или породиичним - стамбеним). У повећање корисног простора и промену стамбених јединица у пословни простор,

- Паркирање путничких возила где је то могуће обезбедити обавезно на простору парцеле на отвореној површини или у гаражном простору,

- За стамбене јединице где није могуће прићи колима до парцеле ради њихове неприступачности за моторна возила паркирање ће се решавати на јавним паркиралиштима ван границе захвата плана детаљне регулације,

- Допушта се промена корисног стамбеног простора у постојећим објектима у пословни простор као и доградња новог простора за обављање одређених делатности,

- Допушта се изградња нових стамбених објеката за породично становање на постојећим парцелама где се руше стари дотрајали објекти или на новоформираним грађевинским парцелама,

- Спратност објеката може бити од П, П+Пк П+1 до П+1+Пк

- Дозвољени степен или индекс изграђености до 1,3.

- Дозвољени степен или индекс заузетости до 70%.

- Допушта се изузетно заузетост парцеле до максимум 70% за мале парцеле, парцеле на јако стрмом терену са спратношћу од П до П+Пк (за нове објекте на већим пацелама са малим нагибом терена)

- Максимално дозвољена спратност за нове објекте је П+1+Пк

- Објекте градити од квалитетних грађевинских материјала

-Архитектонски обиковати објекте у складу са амбијентолним окружењем и према карактеристикама поднебља,

- Зелене поршине износе мин. 30% од слободне - неизграђене површине,

- Изградња постојећих објеката као и нових могућа је на међи али без отварања прозорских отвора, на колском зиду,

- Допушта се лепљење објеката са суседним парцелама уз обавезну изградњу против пожарног зида,

- Обавезна је изградња против пожарних зидова за све објекте на међи,

- За потребне прикључке на инфраструктурне инсталације у парцелама за индивидуално становање обезбедити простор унутар истих,

- Укрупњавањем ситних катастарских парцела ради формирања регуларне грађевинске парцеле за индивидуално становање допушта се на основу Правилника о општим условима парцелације и изградње и садржини услова за објекте за које одобрење за изградњу даје општинска односно градска управа ("Службени гласник Републике Србије", бр. 75/03).

На грађевинској парцели чија је површина или ширина мања од прописане чланом 58 и 59 Правилника о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини, условим и поступку издавања акта о урбанистичким условима за објекте за које је одобрење за изградњу издаје општинска, односно градска управа ("Службени гласник РС", бр. 75/2003) може се актом о

урбанистичким условима утврдити изградња или реконструкција објекта спратности до П+1, индекса или степена изграђености до 0,6 и индекса или степена искоришћености до 40.

### **2.2.2. 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.

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

У случају доградње инвеститор је дужан да поштује:

Грађевинску линију;

Дозвољену површину за градњу планирану Планом (степен изграђености парцеле);

Планирану намену површина;

Прописану спратност;

Прописану висину објекта;

Прописан степен или индекс изграђености земљишта;

Прописан степен или индекс заузетости земљишта;

Прописане услове за прикључење на инфраструктурну мрежу.

**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.

### **2.2.4. Општи услови хоризонталне урбанистичке регулације**

Положаји објекта у односу на грађевинску линију могу бити на већем одстојању од дефинисане грађевинске линије, мерено од регулационе линије улица или да се регулациона и грађевинска линија поклапају.

Растојање грађевинске од регулационе линије приказано је у одговарајућим графичким прилозима: "Намена површина" и "Саобраћај, нивелација и регулација".

#### **2.2.5. Општи услови вертикалне урбанистичке регулације**

Спратност објеката се креће од П+Пк до П+1+Пк.

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

Висина објеката представља растојање од нулте коте до коте слемена (за објекте са косим кровом) и не може прећи 12,0 м.

Кота приземља нових објеката се одређује на следећи начин:

- кота приземља нових објеката не може бити нижа од коте нивелете јавног пута,
- кота приземља може бити највише 1,2 м 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. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ**

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

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.

##### **2.3.1.1. Електроенергетска мрежа**

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

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

##### **2.3.1.2. Телефонска мрежа**

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

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

### **2.3.2.3. Топлификациона мрежа**

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

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

Димензије рова за полагање топловода зависно пречнике цеви износе:

- за пречник DN 65 је 0,73 x 0,84,
- за пречник DN 80 је 0,92 x 0,86 ,
- за пречник DN 100 је 1,00 x 0,90 ,
- за пречник DN 125 је 1,05 x 0,925,
- за пречник DN 200 је 1,53 x 1,015.

### **2.3.2.5. Водоводна мрежа**

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

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

**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 “Naissus” Ниш.

### **2.3.2.6. Канализациона мрежа**

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

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

Прикључивање објеката извршиће ЈКП за водовод и канализацију “Naissus” Ниш.

### **3. ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**

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

#### **3.1. Графички приказ постојећег стања:**

лист 1 : Постојеће стање са границом захвата..... 1:1 000

лист 2 : Постојеће стање - анализа спратности и намена објеката 1:1 000

#### **3.2. Графички приказ планираног стања:**

лист 3 : Намене површина - извод из ГУП-а ..... 1 : 1 0000

лист 4 : Режим коришћења (јавно и остало)  
грађевинско земљиште ..... 1 : 1 000

лист 5 : Намена површина -по зонама ..... 1 : 1 000

лист 6 : Намена површина -блоковима ..... 1 : 1 000

лист 7 : Саобраћај, нивелација и регулација ..... 1 : 1 000

лист 8 : Мреже и објеката инфраструктуре ..... 1 : 1 000

### **4. ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО**

Документациони део Плана садржи:

- одлуку о изради плана са образложењем и 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 три примерка налазе у Секретаријату за урбанизам и комуналне делатности и по два примерка Јавном предузећу Завод за урбанизам Ниш и Јавном предузећу Дирекција за изградњу града и један примерак у Министарству урбанизма и грађевине.

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.

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

БРОЈ: \_\_\_\_\_

НИШ, \_\_\_\_\_ 2003.г.

**СКУПШТИНА ГРАДА НИША**

**ПРЕДСЕДНИК,**

**Горан Ђирић**

**ОБРАЗЛОЖЕЊЕ  
ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ БЛОКА  
"ТУТУНОВИЋ ПОДРУМ - СЕВЕР" У НИШУ**

Изради Плана детаљне регулације стамбено-пословног блока "Тутуновић Подрум - север" у Нишу приступа се на основу одлуке о изради донете на седници Извршног одбора града Ниша од 17.10.2003. године.

План детаљне регулације ради се према одредбама Закона о планирању и изградњи "Службени гласник РС" број 47/2003.године).

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

План детаљне регулације обухвата површину од 3,00 ха.

Планом детаљне регулације разматра се простор ограничен следећом границом: са севера - Рудничком улицом, са истока - Горичком улицом и са запада Дурмиторском улицом.

Површина обухваћена Планом детаљне регулације припада зони становања. На овом простору градско грађевинско земљиште припада изграђеној структури. Планском интервенцијом задржава индивидуално становање и постојећа саобраћајна матрица. Допушта се реконструкција и санација овог дела насеља у складу са условима које Генерални урбанистички план даје. Допушта се изградња породичних стамбених објеката са пословним простором до висине допуштеног степена - индекса заузетости и степена и степена - индекса изграђености са одговарајућом пратећом комуналном и инфраструктурном опремом простора.

При урбанистичком решавању овог простора, План детаљне регулације прати могућности природног и стеченог стања на разматраном простору и дефинише функције и намене које ће се на њему обављати.

План детаљне регулације даје генерална правила изградњеи начин коришћења земљишта, штити, дефинише и утврђује јавне (опште) интересе.

План детаљне регулације утврђује услове за уређење простора и изградњу простора на основу којих ће се изводи из плана ради добијања одобрења за изградњу.

Поступак разматрања и доношења Плана: Одлука о изради - 17.10.2002. године (Извршни одбор града Ниша); Стручна контрола (утврђивање нацрта) - 04.11.2003. године (Комисија за планове града Ниша); Оглашавање јавног увида у Народним новинама - 13.11.2003. године; Јавни увид - од 14.11.2003. - 30.11.2003. године; Сумирање јавне расправе и утврђивање предлога Плана - 09.12.2003. године (Комисија за планове града Ниша).

Извештај Комисије за планове града Ниша о јавном увиду је саставни део образложења Плана.

**ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ**