

На основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" број 47/2003) и члана 34. тачка 5. Статута града Ниша ( "Службени лист града Ниша, бр.26/2002 и 92/2004),

Скупштина града Ниша, на седници од 22.12.2005. године донела је

## **ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ БЛОКА " ЦРНИ ПУТ - СЕВЕР " У НИШУ**

### **I**

Планом детаљне регулације стамбено-пословног блока "Црни пут-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 10,98 ха.

Планом детаљне регулације се разрађује подручје од 10,98 ха, у границама: са севера северна регулациона линија улице Симе Матавуља односно јужна регулација реке Нишаве, са истока западна регулатива простора у намени железнице, са југа јужна регулациона линија улице Генерала Милојка Лешјанина и са запада западна регулациона линија улица Шумадијске и Даничићеве, заједно са свим налеглим укрштајима.

### **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:

- центра насеља,
- градског становања густине 200-250 ст/ha.

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 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.

### **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 подељен је на две целине, према намени дефинисаној Генералним планом, и посебним планским, морфолошким и обликовним карактеристикама простора и то:

**Целина А** - Целина дефинисана за мешовито становање (породично и вишепородично становање) са делатностима;

**Целина Б** - Целина дефинисана у намени центра насеља са становањем;

**Целина В** - Целина дефинисана у намени центра насеља.

Земљиште обухваћено предметним планом представља грађевинско земљиште.

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

Планом детаљне регулације нису одређене су посебне целине које ће се разрађивати плановима нижег реда.

## **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**

У захвату комплекса плана су обавезујуће две примарне и две секундарне саобраћајнице нивоа Генералног плана.

Западно и неопосредно уз постојећу железничку пругу, железничка станица Ниш - железничка станица Црвени Крст, је планирана примарна саобраћајница - део кружног прстена. Друга примарна саобраћајница је на правцу ул. Ивана Милутиновића, део западног правца од центра града према петљи "Ново село" на аутопуту Е-80. Улица Косовска, улице Шумадијска и улица Даничићева са улицом Симе Матавуља су сабирне улице секундарне 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 сабирне улице постоје на терену и на њима функционише саобраћај везан за предметни комплекс као и саобраћај према улици Ивана Милутиновића, селима Медошевцу и Поповцу.

Како је генералним планом планирана примарна саобраћајница, део кружног прстена ширег подручја града, очекује се значајан обим друмског саобраћаја на њој. Изградњом и стављањем у функцију западног путног правца према петљи "Ново Село" се и овде очекује значајан обим друмског саобраћаја кроз комплекс овог плана.

#### **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.

Сабирне улице из тачке 1.6.1.1. су са регулационом ширином која је условљена функционалним значајем.

У оквиру комплекса постоје и овом плану саобраћајно се дефинишу више стамбених улица. Ради бољег и функционалног дефинисања пословно - стамбених блокова учињено је продужење према западу ул. Каменичке и Звечанске и њихово повезивање на правцу исток - запад.

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

Кроз предметни комплекс очекујемо друмски транзит на саобраћајном правцу север - југ на једној од примарних саобраћајница. Други транзитни друмски правац из центра града је према западу.

Постојећа раскрсница улица Генерала Лешјанина, Косовске и Драгољуба Стаменковића, део непосредно поред пруге, се дефинише као прилаз. Овакво решење је настало због планираног денивелисаног укрштаја железничке пруге железничка станица Ниш - железничка станица Црвени Крст и улице Генерала Милојка Лешјанина.

#### 1.6.1.4. Техничке карактеристике саобраћајница

Попречни профил планиране градске саобраћајнице непосредно са западне стране пруге чине једна коловозна трака и тротоар. Регулациона ширина коловоза је 7,00 м. Тротоар, према западу, је ширине 1,50 м. Нивелета ове саобраћајнице у плану прати нивелету горње ивице шине постојеће пруге.

Улица Генерала Милојка Лешјанина, као друга примарна саобраћајница, је са попречним профилем кога чине коловоз и тротоари. Коловоз је константне ширине 12,00 м. Тротоари су променљиве ширине по деоницама, на источном делу 5,70 и 3,70 м, на централном 2 x 3,00 м и западном делу 2 x 5,00 м. Нивелета ове саобраћајнице на источној деоници је испод постојеће пруге. Слободни профил овог подвожњака је висине 4,50 м. и ширине 20,40 м (4,70 + 12,00 + 3,70). Након укрштаја са пругом и примарном саобраћајницом са западне стране пруга нивелета се постепено пење до нивоа терена. На средњој и западној деоници нивелета ове улице прати постојећи терен.

Регулациона ширина улице Косовске је око 13,00 м. Коловоз је ширине 6,00 м, тротоари су променљиве ширине од 3,5 до 4,0 м и од 3,0 до 4,3 м.

Садржај попречног профила улице Шумадијске и Даничићеве чине коловоз и тротоари. Коловоз је константне ширине 6,00 м. Тротоари су променљиве ширине по деоницама као и у оквиру једне деонице и крећу се од 1,7 до 3,0 м. и од 2,6 до 6,0 м.

Нивелационо решење улице Косовске, улице Шумадијске и улице Даничићеве се у свему задржава као у постојећем стању на раскрсницама.

Улица Симе Матавуља је ранга сабирне улице. Њена регулациона ширине је око 13 м. Коловоз и тротоар према Нишави су константне ширине 7,00 м односно 2,25 м. Супротни тротоар је променљиве ширине од 2,25 до 7,00 м из разлога уважавања и задржавања постојеће регулационе ширине према југозападу.

Нивелета ове улице, у источном делу, је дефинисана на основу опредељења да се формира денивелисани укрштај са постојећом пругом и планираном саобраћајницом. Планирани подвожњак на профил улице Симе Матавуља је са слободном висином 4,50 м и ширине 11,50 м (2,25 + 7,00 + 2,25). У западном делу нивелета је прилагођена постојећем стању.

Постојеће стамбене улице у свему задржавају свој и положај, садржај попречног профила, регулационе и нивелационе елементе. Новопланирани наставак улице Каменичке према западу имаће садржај попречног профила (коловоз и два тротоара) и регулационе ширине као и постојећи део ове улице. Нивелационо решење нове деонице се усклађује са непосредним окружењем.

Новопланирана стамбена улица на правцу улице Ивана Милутиновића, према истоку, је регулационе ширине 12,00 м. Садржај попречног профила чине коловоз ширине 6,00 м и тротоари 2 x 3,00 м. Нивелационо решење ове улице је усклађено са непосредним окружењем.

Постојећа улица Штросмајерова генерално задржава овај положај. Планира се већа регулациона ширина од 9,00 м. Коловоз је константне ширине 5,00 м. Источни тротоар је ширине 1,00 и западни 3,00 м. Нивелета је усклађена 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 свим примарним саобраћајницама и сабирним улицама. У вези са тим дефинисана су стајалишта за возила и путнике. За возила су предвиђене одговарајуће нише уз десну ивицу коловоза. Стајалишта за путничке су на тротоару са проширењима на местима где је простор омогућавао.

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

Кретање пешака је предвиђено на тротоарима, обележеним пешачким прелазима и степеницама. Степенице су планиране на два места. Пешачка веза између тротоара у ул. Генерала Милојка Лешјанина, код подвожњака, са тротоаром улице Косовске се остварује степеницама. Друга пешачка веза преко планираних степеница је код железничког моста. Овде се остварује веза тротоара улице Симе Матавуља, доњи ниво, са тротоаром на горњем нивоу у висини горње ивице шине пруге.

#### **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 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**

У захвату плана изграђерне су следеће трафостанице 10/0.4 kV:

- "Шумадијска", зидана, снаге 2 x 630 kVA,
- "Услуга", у објекту, снаге 1 x 630 kVA.
- "Вук Караџић", подземна, снаге 1 x 630 kVA.
- "Сточни трг", снаге 1 x 630 kVA, зидана, и

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

- "Стари Вулкан".

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

Планирање потреба за електричном енергијом извршено је према Техничким препорукама бр. 14 (Пословна заједница Електродистрибуције Србије).

На основу ових прорачуна за потребе снабдевања електричном енергијом нових потрошача у захвату плана изградиће се 3 (три) нове трафостанице 10/0,4 kV, снаге 1x630/1000 kVA . Планиране трафостанице су слободностојећи приземни објекти или ће бити лоциране у објекту, са локацијама у блоковима према графичком прилогу.

Нове трафостанице ће се повезати на постојећу дистрибутивну 10 kV-ну мрежу, пресецањем постојећих каблова и увођењем у трафостанице системом "улаз-излаз" или полагањем нових напојних каблова из трафостанице 35/10 kV, а према условима "Електродистрибуције" Ниш.

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

### **1.6.3. Телефонска мрежа**

У улици Генерала Милојка Лешјанина и делу улице Шумадијске , од Генерала Милојка Лешјанина до Ивана Милутиновића, изграђена је телефонска тт канализација са 4 отвора.

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

За потребе нових корисника у захвату разраде обезбеђење телефонских прикључака извршиће се полагањем нових каблова из АТЦ "Ледена Стена".

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

### **1.6.4. Топлификациона мрежа**

Блок "Црни пут - север" " припада конзумном подручју топлане "Југ". Топловодна мрежа је изграђена улицом Генерала Милојка Лешјанина.

За потребе нових корисника у захвату зоне А изградити од постојећег топловода DN 200 у улици Драинчевој, грану DN 125 кроз улицу Косовску. Са ње изградити гране које ће ићи кроз улице Драгољуба Стаменковића (DN 65), Звечанску (DN 65) и Каменички вис (DN 50).

### **1.6.5. Мрежа гасних инсталација и обезбеђење**

Подручје обухваћено планом је планирано као подручје (зона) гасификације.

Потрошачи са подручја плана снабдеваће се природним гасом из мерно-регулационе станице "Ђука Динић", која је планирана Регулационим планом примарне градске гасоводне мреже са мерно-регулационим станицама ("Службени лист града Ниша", бр.12/ 94).

Планирана мерно-регулациона станица "Ђука Динић" прикључиће се на примарни градски гасовод ( средњег притиска 6-12 бара) који је изграђен западним тротоаром улица Даничићеве и Шумадијске.

Од мерно-регулационе станице изградиће се разводна мрежа у захвату плана са које ће се извршити прикључивање објеката.

Разводна гасоводна мрежа за широку потрошњу извешће се од пластичних цеви, пречника према главном пројекту.

#### 1.6.6. Водоводна мрежа

Подручје плана припада I-вој висинској зони водоснабдевања.

Водоводна мрежа изведена је на седећи начин:

- у улици Симе Матавуља цевовод пречника 400 мм и 80 мм,
- у улици Даничићевој цевовод пречника 400мм и цевовод пречника 80 мм са кога је извршено прикључивање објеката,
- у улици Шумадијској цевовод пречника 400 мм и цевовод пречника 125 мм са кога је извршено прикључивање објеката,
- у улици Генерала Милојка Лешјанина извршена је реконструкција водоводне мреже на цевовод пречника 200 мм,
- а у улицама Косовска, Каменички Вис, Звечанска и Драгољуба Стаменковића цевоводи пречника 80 мм.

Сва водоводна мрежа пречника мањег од 100 мм реконструисаће се на пречник од минимално 100 мм на који ће се извршити прикључивање нових објеката.

Планиране потребе за санитарном водом по блоковима износе:

Блок "А":  $Q_{\max h}=5,12 \text{ l/s}$ ;

Блок "Б":  $Q_{\max h}=15,08 \text{ l/s}$ ;

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.

#### 1.6.7. Канализациона мрежа

Канализациона мрежа у комплексу разраде је општег типа.

Кроз захват плана пролазе три велика колектора отпадних вода и то :

- улицом Симе Матавуља , Каменички Вис и простором Огревинвеста колектор димензија 100/150 цм, до улива у колектор у улици Ивана Милутиновића, којим се доводе отпадне воде из источног дела града ,
- улицом Штротсмајеровом и простором Огревинвеста колектор димензија 100/150 цм, до улива у колектор у улици Ивана Милутиновића, којим се доводе отпадне воде из централног дела града , и
- улицом Шумадијском колектор димензија 120/180 цм, до улива у колектор у улици Ивана Милутиновића, којим се доводе отпадне воде из јужног и југозападног дела града.

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

За употребљене воде  $Q_{\max h}=16,16 \text{ л/с}$

За атмосферске воде  $Q_{\text{atm}}=617,95 \text{ л/с}$ .

Траса новопланиране канализације је у осовини коловоза.

#### 1.6.8. 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.

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

#### **1.6.9.1. 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 (односи се углавном на зеленило у целини А- мешовито становање (вишепородично и породично) са делатностима, целини Б- центар насеља са вишепородичним становањем као у целини - В центар насеља);
- могућност повећања површина под зеленилом у односу на постојеће стање;
- повећање квалитета зелених површина избором адекватних врста зеленила;
- обезбеђење повољних санитарно-хигијенских услова простора по целинама А, Б и В и повећање заштитне функције зеленила према ободним саобраћајницама;
- обогаћивање простора у функционалном и естетском смислу у делу зоне према железничкој прузи и према реци Нишави;
- обезбеђење погодних услова за формирање и одржавање вегетације.

#### **1.6.9.2. 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: зеленило уз ободне саобраћајнице, улични дрвореди, партерно зеленило-травњак на простору за вишепородично становање у оквиру целина А, Б и В.

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

Предвиђа се формирање следећих зелених слободних и рекреативних површина.

У оквиру целине А-мешовито становање са делатностима, обухваћено је јавно зеленило:

- улични дрвореди које треба задржати, реконструисати, попунити одговарајућим врстама и продужити у улицама где треба, као и на свим паркинг-просторима и партерно зеленило;
- породично становање, неопходно је у зонама према улици формирати предбаште са засадима шибља и цвећа, појединачним стаблима или мањим



групама лишћара и четинара са травњаком у основи. У оквиру парцеле предвидети и простор за миран одмор;

- у оквиру саобраћајница, паркинг простора (дрвореди, зелене траке у уличном профилу) и јавних површина;

Целину А-мешовито становање са делатностима, на парцелама према железничкој прузи (источна страна), применити врсте високих био-естетских и хигијенских вредности које ујадно чине и тампон зону од прекомерне буке.

У оквиру целине Б-центар насеља са становањем и В - центар насеља, неопходно је приликом озелењавања искључити врсте са бодљама и токсичним дејством као и алергогене врсте, зато што је ту интензивније кретање и окупљање.

На поменутих површинама претежно се користи аутохтона вегетација, и то углавном дрворедне саднице, које треба реконструисати и попунити 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 thunbergii* и *Juniperus horizontalis*.

Важно је истаћи да се у основи пројектовања, у оквиру ободних улица, јавних површина, у целини Б и В-центар насеља, налази травњак, који чини већи део зеленила на површинама које се овим планом разрађују.

Целину Б-центар насеља, изоловати са источне према железничкој прузи, зимзеленим врстама, које су тампон зона од прекомерне буке у време проласка возова.

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.

#### **1.6.10. 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: могуће је задржавање квалитетних објеката 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.

За појединачне парцеле урбанистички параметри, осим спратности, утврђени за блок могу се повећати за 30% уз поштовање регулационе линије, а степен искоришћености земљишта појединачних парцела може износити максимално 70%.

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.

#### **1.6.11. Амбијенталне целине од културно - историјско или урбанистичког значаја**

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

#### **1.6.12. 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 6,0м; за једносмерна 5,0м., са потребним радијусом мин.7,0м и обезбеђивањем удаљености саобраћајница омогућена је интервенција до планираних објекта са платоа за гашење од 5,5м. са ових саобраћајница омогућена интервенција до планираних објеката, јер удаљеност истих не прелази макс. дужину од 60м., а према Правилнику о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара ("Сл. лист СФРЈ", бр. 7/84).

##### **1.6.12.1. 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.

#### 1.6.12.2. 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.

#### 1.6.12.3. 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.

#### 1.6.13. Биланси површина

##### 1.6.14. Табела 1.

Целина	Намена површина	Површина (ха)	Учешће (%)
	Површина плана	10,98	100%
А	Породично становање са пословањем мах. спратности П+3	3,06	27,87
Б	Центар насеља са становањем мах. спратности П+4	1,12	10,20
В	Центар насеља (100% послов.) мах. спратности П+4	2,75	25,05
	Саобраћајне површине	4,05	36,88

Табела 2.

Целина	Развијена површина објеката (брuto) м <sup>2</sup>	
А	Стамбена површина	32.300
	Пословна површина	6.600
Б	Стамбена површина	10.600
	Пословна површина	36.600
В	Стамбена површина	0.00
	Пословна површина	105.400

Табела 3.

УКУПНА БРУТО РАЗВИЈЕНА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА (M <sup>2</sup> )	
Стамбена површина	42.900
Пословна површина	148.600

Табела 4.

Изведени урбанистички параметри за подручје плана		
Целина А	бруто густина становања	249 ст/ха
	нето густина становања	411 ст/ха
	степен или индекс изграђености - бруто	0,77
	степен или индекс изграђености - нето	1,27
	степен или индекс заузетости - бруто	25%
	степен или индекс заузетости - нето	41%
Целина Б	бруто густина становања	282 ст/ха
	нето густина становања	479 ст/ха
	степен или индекс изграђености - бруто	2,48
	степен или индекс изграђености - нето	4,20
	степен или индекс заузетости - бруто	49%
	степен или индекс заузетости - нето	84%
Целина В	бруто густина становања	0 ст/ха
	нето густина становања	0 ст/ха
	степен или индекс изграђености - бруто	2,60
	степен или индекс изграђености - нето	3,83
	степен или индекс заузетости - бруто	52%
	степен или индекс заузетости - нето	77%
Укупно подручје плана	бруто густина становања	164 ст/ха
	нето густина становања	259 ст/ха
	степен или индекс изграђености - бруто	1,74
	степен или индекс изграђености - нето	2,76
	степен или индекс заузетости - бруто	39%
	степен или индекс заузетости - нето	63%

## **2.0. 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 јавног карактера и становања.

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

б) грађевинске парцеле намењене за изградњу и редовну употребу објеката у поменутим наменама.

Правила парцелације садржана у Плану заснивају се на општим правилима струке уз неопходан степен уважавања месних прилика и затеченог стања. Применом правила парцелације одређен је облик и површина парцела и услови које парцела мора да испуни да би имала то својство.

Границе грађевинских парцела одређених Планом углавном се поклапају са постојећим катастарским међама.

Не сматра се одступањем од плана корекција парцела на терену у смислу поштовања фактичке границе парцела, уз доказ и сагласност суседа.

Грађевинска парцела се може делити до минимума утврђеног применом правила о парцелацији, 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 правила парцелације 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 правила парцелације, регулације и намене одређених овим Планом.

#### **2.1.2. Парцеле за породично становање**

Задржавају се као фактичко стање са терена грађевинске парцеле за породичну градњу.

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

- величина грађевинске парцеле: 110-500,00м<sup>2</sup> - зависно од типа изградње (слободно стојећи објекат, двојни објекти, у непрекинутом низу, груписани објекти), односно других регулационих и просторних услова:

- величина најмање грађевинске парцеле за слободностојећи објекат 280,00м<sup>2</sup>, двојни 380,00 (2x190,00)м<sup>2</sup>, полуатријумски 110,00м<sup>2</sup>, за објекат у непрекинутом низу 130,00м<sup>2</sup> и у прекинутом низу 180,00м<sup>2</sup>;

- величина највеће грађевинске парцеле. за слободностојећи објекат 500,00м<sup>2</sup>, двојни 650,00 (2x325,00)м<sup>2</sup>, полуатријумски 180,00м<sup>2</sup>, за објекат у непрекинутом низу 210,00м<sup>2</sup> и у прекинутом низу 250,00м<sup>2</sup>;

- најмање дозвољена ширина грађевинске парцеле (улични тракт) за слободностојећи објекат 12,00м, двојни 16,00 (2x8,00)м, за објекат у непрекинутом низу 5,00м и за објекат у прекинутом низу 8,00м.

### **2.1.3. Парцеле за вишепородично становање**

За нове парцеле за вишепородично становање важе услови дати у "Правилнику 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" (за дозвољене минимуме и максимуме величине парцела).

Грађевинске парцеле вишепородичног становања за спратности до П+3 не могу бити мање од 450м<sup>2</sup>.

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

### **2.2.1. ЦЕЛИНА А**

#### **ПРЕДВИЂЕНЕ НАМЕНЕ МЕШОВИТОГ СТАНОВАЊА**

**Породично и вишепородично становање густине 200 до 250 ст/ха у систему блоковске - ивичне изградње**

#### **2.2.1.1. Правила изградње објекта на парцелама за породично становање са или без пословања**

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", правила за изградњу објекта за изградњу и надградњу по посебним правилима из овог плана омогућује се, у делу Плана детаљне детаљне регулације:

- Објекат поставити на датој граници грађења - грађевинској линији приказаној у графичким прилозима елабората;
- Спратност објекта од П+1 до П+2, апсолутна висина изграђености максимално 13,0м;
- Коефицијент изграђености на парцели мах.1,0.
- Проценат изграђености на парцели мах. 50%;
- Стационарање возила према нормативу за сваки стан мин. 1 паркинг место, решити у оквиру припадајуће парцеле (у саставу објекта, као посебан објекат на парцели или на отвореном простору у оквиру парцеле);
- Уз поштовање наведених урбанистичких показатеља могуће је у оквиру објекта, као анекс уз постојећи објекат или као посебан објекат на парцели планирати простор за пословање при чему је однос становања и пословања мин. 70%, мах. 30%. Избор делатности мора у потпуности бити у складу са карактером подручја и не сме умањити постојећи квалитет животне средине (начином коришћења, одржавања, буком, загађењем и др.);
- Објекте радити од трајних и квалитетних материјала;
- Све нове објекте пројектовати тако да буду усклађени са постојећим амбијентом и архитектуром поднебља у коме настају, а који су већ јасно препознатљиви у слици града.

## ЦЕЛИНА А

### Табеларни показатељи капацитета изградње породичног становања

Степен или индекс заузетости (мах.)	50%
Степен или индекс изграђености не већи од	1,0
Спратност објеката	од П+1 до П+2
Висина објеката (мах.)	13,0м

#### 2.2.1.2. Правила за изградњу на парцелама за вишепородично становање са или без пословања

Предвиђа се изградња објеката вишепородичног становања уз поштовање следећих правила:

- Дозвољени коефицијент изградње на парцели мах. 2,4;  
Максимално дозвољени проценат изграђености на парцели 70%;
- Спратност објеката од П+2 до П+3;
- Стационирање возила за сваки стан једно паркинг или гаражно место и на 70м<sup>2</sup> ефективног пословног простора мин 1 паркинг место, решавати у оквиру објеката или на парцели;
- Није потребна сагласност суседа за изградњу објекта на међи, сем у случају отварања прозорских и других отвора;
- Обавезна је изградња противпожарног зида за сваки објект грађен на међи;
- Све планиране објекте радити од трајних и квалитетних материјала у складу са постојећом архитектуром и амбијентом;
- Пословне просторе планирати у приземљу, односно на прве две етажe;
- Апсолутна висина објекта 16,0м;
- Код парцела мањих површина и уличног фронта важнији услов је поштовање висинске регулативе (спратности) тј. висине венца суседних објеката;
- Могућа је етапна изградња објеката;
- Зелене површине чине мин. 30% слободне површине;
- За потребе планираних објеката топлотном и електричном енергијом обезбедити у оквиру парцеле простор за топлотну подстанцију и трафостаницу одговарајућих капацитета.

## ЦЕЛИНА А

### Табеларни показатељи капацитета изградње вишепородичног становања

Степен или индекс заузетости (мах.)	70%
Степен или индекс изграђености не већи од	2,4
Спратност објеката	Од П+2 до П+3
Висина објеката (мах.)	16,0м

### 2.2.2. ЦЕЛИНА Б

#### **Правила за изградњу објеката на парцелама у намени центра насеља са становањем у систему блоковске - ивичне изградње**

У делу Плана детаљне регулације који је наменом одређен као центар насеља са становањем поред задржавања дефинисаних правила изградње у алинеји 2.2.1.2. врши се промена:

- у делу дозвољеног коефицијента изградње на парцели мах. 3,2;
- дозвољена спратност објеката од П+3 до П+4, уз важнији услов задржавања приближне висине венца према суседним објектима;
- није потребна сагласност суседа за изградњу објекта на међи, сем у случају отварања прозорских и других отвора;
- обавезна је изградња противпожарног зида за сваки објекат грађен на међи;
- однос становања и пословања: до 50% 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).

### ЦЕЛИНА Б

#### **Табеларни показатељи капацитета изградње у намени центра насеља**

Степен или индекс заузетости за парцеле 600м <sup>2</sup> и више (мах.)	70%
Степен или индекс изграђености не већи од	3,2
Спратност објеката	Од П+3 до П+4
Висина објеката (мах.)	19,0м

### 2.2.3. ЦЕЛИНА В

#### **Правила за изградњу објеката на парцелама у намени центра насеља у систему блоковске - ивичне изградње**

У делу Плана детаљне регулације који је наменом одређен као центар насеља са 100% пословањем, дефинисана су следећа правила изградње:

- у делу дозвољеног коефицијента изградње на парцели мах. 3,2;
- дозвољена спратност објеката од П+3 до П+4, уз важнији услов задржавања приближне висине венца према суседним објектима;
- није потребна сагласност суседа за изградњу објекта на међи, сем у случају отварања прозорских и других отвора;
- обавезна је изградња противпожарног зида за сваки објекат грађен на међи;
- 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 у функцији



пословања, са осветљењем простора кровним прозорима (у равни кровне косине).

## **ЦЕЛИНА В**

### **Табеларни показатељи капацитета изградње у намени центра насеља**

Степен или индекс заузетости за парцеле 600м <sup>2</sup> и више (мах.)	70%
Степен или индекс изграђености не већи од	3,2
Спратност објеката	Од П+3 до П+4
Висина објеката (мах.)	19,0м

#### **2.2.4. Остала правила изградње**

- 2.2.4.1. Све интервенције на парцели (доградња, надградња и изградња новог објекта) морају се изводити у оквиру простора планираног за изградњу.
- 2.2.4.2. Површина постојећих и дограђених делова објекта може бити већа за 20% од мах. дозвољене површине планиране за изградњу, стим да се не повећава степен и индекс заузетости.
- 2.2.4.3. Услови смештаја возила за потребе власника складишта и сервиса обезбеђује се на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута.
- 2.2.4.4. 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.)
- 2.2.4.5. Ако се нови објекат изводи непосредно уз суседни, инвеститор је дужан да преузме све мере да се објекат не оштети.
- 2.2.4.6. Уколико су темељи нове зграде дубљи од темеља суседне зграде, морају се предузети све мере да се објекат не оштети.
- 2.2.4.7. Ако се на суседној згради појаве пукотине, инвеститор је дужан да надокнади изазвану штету.

#### **2.2.5. 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:

- 2.2.5.1. Ако се не мењају параметри утврђени у тачки 1.0. и тачки 2.2 овог Плана;
- 2.2.5.2. Ако се објекат налази на грађевинској парцели;
- 2.2.5.3. Ако се предвиђеном доградњом могу постићи потребна одстојања од изграђених објеката на предметној и суседним парцелама;
- 2.2.5.4. Ако се доградњом не повређује простор између регулационе и грађевинске линије;
- 2.2.5.5. Ако постоји могућност прикључивања на све комуналне инсталације.
- 2.2.5.6. У случају доградње инвеститор је дужан да поштује:
  - Грађевинску линију,
  - Дозвољену површину за градњу планирану Планом (степен или индекс изграђености),

- 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.

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

- 2.2.6.1. 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.
- 2.2.6.2. Међусобна удаљеност пословних објеката износи мин. 0,3 висине вишњег објекта сем код ивичне (блоковске) изградње.
- 2.2.6.3. Минимално растојање грађевинске од регулационе линије приказано је у одговарајућем графичком прилогу, у зонама где је планирана изградња нових објеката.

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

- 2.2.7.1. Спратност објеката се креће од П+1 до П+4. Сваки новопланирани објекат може имати подрумске или сутеренске просторије уколико не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.
- 2.2.7.2. Висина објеката представља растојање од нулте коте до коте слемена (за објекте са косим кровом) и не може прећи 19,0м.
- 2.2.7.3. 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. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ**

#### **2.3.1. 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 објеката 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.

### **2.3.2. Регулација мрежа саобраћајних површина**

#### **2.3.2.1. 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 изградњеност 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.

#### **2.3.2.2. Посебне обавезе коридора и улица према јавном саобраћају, бициклистичком 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 изградњеност не допушта изградњу тротоара.

#### **2.3.2.3. 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).

#### **2.3.2.7. 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.

#### **2.3.2.8. 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.

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

#### **2.3.3.1. Електроенергетска мрежа**

Трафостанице 10/0,4 kV могу бити монтажни или зидани. Зидани или монтажни објекат ТС 10/0,4 kV је површине од 25m<sup>2</sup> до 35 m<sup>2</sup>.

Прикључивање објеката на електроенергетску мрежу извршиће се кабловским водовима 0,4 kV из постојећих 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 (35 kV, 10 kV и 0,4 kV) су: ширина 0,4-0,95м и дубине 0,8-1,0м. У исти ров дозвољено је полагање каблова 35 kV, 10 kV и каблова 0,4 kV.

#### **2.3.3.2. 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.

#### **2.3.3.3. Гасоводна мрежа**

Гасоводна мрежа средњег притиска, до 12 бара, која пролази кроз подручје плана извешће се од металних цеви са следећим димензијама рова :

- дубина: 1,0м (надслој) + пречник цеви,
- ширина: пречник цеви + 40цм.

За прикључивање објеката у захвату разраде на гасоводну мрежу изградиће се секундарна гасоводна мрежа притиска до 3 бара, према условима овлашћеног дистрибутера природног гаса.

Дубина полагања цевовода гасоводне мреже у тротоару износи 1,0м до горње ивице цеви у односу на коту тротоара и у коловозу 1,3м до горње ивице цеви у односу на коту тротоара.

#### **2.3.3.4. Водоводна мрежа**

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

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

Водомерни шахт поставити на 1,5м од регулационе линије. Код изградње водоводне мреже минимална дубина укопавања је 1,0м (надслој) плус пречник цеви, односно 1,2м плус пречник цеви за магистрални цевовод.

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.

#### **2.3.3.5. 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: постојеће стање са границом разраде ..... 1:1 000

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

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

лист 3: намена површина ..... 1 : 1 000

лист 4: режим коришћења грађевинског земљишта ..... 1 : 1 000

лист 5: саобраћајнице са регулационим, нивелационим  
и аналитичко - геодетским елементима ..... 1 : 1 000

лист 6: мреже и објекти инфраструктуре  
електроенергетска, телефонска и топловодна мрежа ..... 1 : 1 000

лист 7: мреже и објекти инфраструктуре  
водоводна и канализациона мрежа ..... 1 : 1 000

лист 8: озелењавање ..... 1 : 1 000

### **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 за капиталне инвестиције.

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: 06-763/2005-14-2/02**  
**У Нишу 22.12.2005. године**

**СКУПШТИНА ГРАДА НИША**

**ЗАМЕНИК ПРЕДСЕДНИКА**

**Дејан ЦАКИЋ**

**ОБРАЗЛОЖЕЊЕ  
ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ БЛОКА  
"ЦРНИ ПУТ - СЕВЕР" У НИШУ**

Израда плана детаљне регулације стамбено - пословног блока "Црни пут - север" у Нишу је предвиђена Програмом уређења грађевинског земљишта за 2004. годину ("Службени лист града Ниша", бр.74/2003) (тачка А.3.3.5. Програма). План детаљне регулације се ради према Закону о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" број 47/2003) и Одлуци о изради ("Службени лист града Ниша", бр.30/2004), донетој на седници Извршног одбора града Ниша од 09. 06. 2004. 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 обухвата подручје површине од 10,98 ха у границама: са севера северна регулациона линија улице Симе Матавуља односно јужна регулација реке Нишаве, са истока западна регулатива простора у намени железнице, са југа јужна регулациона линија улице Генерала Милојка Лешјанина и са запада западна регулациона линија улица Шумадијске и Даничићеве, заједно са свим налеглим укрштајима.

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 - 09.06.2004. године (Извршни одбор Града Ниша);

Стручна контрола (утврђивање нацрта) - 19.10.2004. године (Комисија за планове Града Ниша);

Оглашавање јавног увида у Народним новинама - 09.11.2004.године;

Јавни увид - од 10.11.2004.године до 29.11.2004. године;

Сумирање јавне расправе и утврђивање предлога Плана је заказано 07.12.2004. године на Комисији за планове града Ниша.

У складу са законом предвиђеном процедуром у случајевима обимнијих промена планског документа донет је закључак Комисије за планове Града Ниша да се понови оглашавање и спровођење јавног увида.

Комисија за планове града Ниша је 28.12.2004.г. обавила стручну контролу новог планског решења и исти упутила на поновни јавни увид.

Оглашавање јавног увида у Народним новинама - 19.01.2005.године;

Јавни увид - од 20.01.2005.године до 08.02.2005. године;

Сумирање јавне расправе и утврђивање предлога Плана обављено је 16.02.2005. године на Комисији за планове града Ниша.

Извештај Комисије о обављеном јавном увиду је саставни део образложења и налази се у Документацији плана.

**ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ**