

На основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 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 "ПЕТАР ВУЧИНИЋ" У НИШУ

I

Планом детаљне регулације стамбено - пословног блока "Петар Вучинић" у Нишу (у даљем тексту: План детаљне регулације) ближе се разрађују поставке 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 од 2,77 ха.

Граница планског подручја дефинисана је на графичком прилогу Д2 "Геодетска подлога са границом захвата, 1:1000", и описно: са севера - улица Милојка Лешјанина, са истока - улица Данила Прице Боре и Тргом Војске Југославије, са југа - улица Петра Вучинића и улица Јована Ристића и са запада - улицом Вардарском.

У случају неподударности меродавна је ситуација са графичког приказа Д2.

II

Саставни делови Плана детаљне регулације су:

- 1) Правила уређења
- 2) Правила грађења
- 3) Графички део
- 4) Документациони део

1.0. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

1.1. Опис и објашњење графичког дела

Подручје обухваћено Планом дефинише се као део градског центра. Основне принципе планске интервенције представља реконструкција постојећег грађевинског фонда уз максимално повећање пословних функција, поштовање постојеће - традиционалне уличне матрице, повећање степена искоришћености земљишта и коефицијента изграђености земљишта до нивоа прописаних ГП-ом Ниша и пратеће комунално и инфраструктурно опремање.

Планирани број становника износи 962, планирани број станова је 370, бруто густина становања је 347 ст./ха. У погледу изведених урбанистичких параметара добијени показатељи за степен заузетости земљишта износе 57%, а за степен изграђености 0,73. Укупна бруто развијена површина постојећих и планираних објеката је 25.404,11 м², од чега је бруто развијена стамбена површина 17.799,98м², а бруто развијена пословна површина 2.443,13м²; јавне функције износе 5.161м². Планирано учешће стамбене површине у укупној површини објеката је 70%, а учешће пословне површине у укупној површини објеката на подручју Плана детаљне регулације је 10%. Јавне функције чине 20% учешћа.

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.

1.1.2. Постојеће стање изграђености и намена површина

Подручје Плана детаљне регулације обухвата три урбанистичка блока површине А од 1,37 ха, Б од 0,70 ха и В од 0,21 ха, односно укупне површине 2,77 ха.

У блоку А преовлађују објекти вишепородичног становања, док се у блоку Б налази објекат Основне школе Радоје Домановић, а у блоку В објекат дечје установе Бора Прица.

Предметно подручје је по намени претежно стамбено 85% у коме пословање заузима мањи проценат од трговине.

Продајни простор исказује кроз локале и радионице у приземљима вишеспратних и породичних објеката.

У границама плана нема парковских површина.

1.1.2.1. Параметарски показатељи постојећег стања

1	Површина подручја	2,77 ха
а	БЛОК А	1,37 ха
б	БЛОК Б	0,70 ха
в	БЛОК В	0,21 ха
2	Комуникације (улице, тротоари, јавни пролази)	0,49 ха
3	УКУПНО под објектима	6863 м ²

1.1.2.2. Објекти који се задржавају

а) Улични објекти

БЛОК А

Генерала Милојка Лешјанина бр. 51.

БЛОК Б

Објекат школе.

БЛОК В

Објекат дечје установе

Табела 1

БРГП	становање (м ²)	делатности и јавне функције (м ²)	укупно (м ²)	број станова
укупно м ²	5362	5544	10 906	86

1.1.2.3. Објекти који се надзиђују

а) Улични објекти

БЛОК А

Вардарска бр. 1,3,5,9

Петра Вучинића бр. 8,8а,12,14,16

Дозвољена надзиђивања извршити према уцртаним регулацијама у графичким прилозима.

Табела 2

БРГП	становање (м ²)	делатности (м ²)	укупно (м ²)	број станова
укупно м ²	7037	0	7037	107

5.4. Објекти предвиђени за рушење

а) Улични објекти

БЛОК А

Петра Вучинића бр. 2,4,6

б) дворишни објекти

БЛОК А

Петра Вучинића бр. 10,12,12а,12б,14,14а,14б,14ц
Трг ВЈ бр. 1,3

Табела 3

БРГП	становање (м ²)	делатности (м ²)	укупно (м ²)	број станова
укупно м²	1289	250	1539	17

Поред наведених објеката планираних за рушење, рушиће се и сви објекти изграђени у међувремену, а који се не уклапају у планиране услове и параметре прописане у Плану детаљне регулације.

Положај, величина и геометрија објеката који се задржавају, надзиђују и руше приказани су у графичком прилогу бр.8 "Приказ новопланираних објеката и објеката који се задржавају, 1:1000".

1.1.3. Планирана намена површина

Овим Планом се максимално уважава постојећи карактер предметног простора и диспозиција постојећих намена.

У простору Плана издвајају се као јавне површине, површине саобраћајница унутар блока, јавне зелене површине, комплекс школе и дечја установа.

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

Учешће појединачних намена у укупној површини Плана од 2,77ха:

БЛОК А

- Границе: блок је омеђен улицама: Милојка Лешјанина, Тргом Војске Југославије, Петра Вучинића, Јована Ристића, Вардарском и двориштем школског комплекса и дечје установе.
- Намена по ГП-у Ниша: градско становање 200 - 250ст/ха
- Планирани карактер блока: стамбено - пословни комплекс (10 до 20% делатности)
- Степен реконструкције: умерена реконструкција блока
- Намена: вишепородично и породично становање, пословање
- Број становника:.....962
- Број станова:370
- Густина становања - бруто:347 ст./ха
- Изграђена површина:0,94 ха
- Неизграђена површина:.....0,43 ха
- Степен искоришћености земљишта:.....47 %
- Коефицијент изграђености:1,47
- Укупна развијена површина објеката - бруто:20.243,11 м²
- Развијена стамбена површина - бруто:.....17.799,98 м²
- Развијена пословна површина - бруто:.....2.443,13 м²
- Учешће стамбене површ. у укупној површ. објеката:88 %
- Учешће пословне површ. у укупној површ. објеката:12 %

БЛОК Б

- Границе: блок обухвата катастарске парцеле бр.1656 и 1657.
- Намена по ГП-у Ниша: школа
- Планирани карактер блока: школски комплекс
- Степен реконструкције: задржавање постојећег стања
- Намена: школа
- Број становника:.....0
- Број станова:0
- Густина становања - бруто:0 ст./ха
- Изграђена површина:0,21 ха
- Неизграђена површина:.....0,49 ха
- Степен искоришћености земљишта:.....29 %
- Коефицијент изграђености:0,6
- Укупна развијена површина објеката - бруто:4.300,00 м²
- Развијена стамбена површина - бруто:.....0 м²
- Развијена пословна површина - бруто:.....0 м²
- Учешће стамбене површ. у укупној површ. објеката:0 %
- Учешће пословне површ. у укупној површ. објеката:0 %

БЛОК В

- Границе: блок обухвата катастарске парцеле бр.3132 (део), 3133 и 3134
- Намена по ГП-у Ниша: дечје установе.
- Планирани карактер блока: дечја установа
- Степен реконструкције: задржавање постојећег стања
- Намена: дечја установа
- Број становника:.....0
- Број станова:0
- Густина становања - бруто:0 ст./ха
- Изграђена површина:0,081 ха
- Неизграђена површина:0,12 ха
- Степен искоришћености земљишта:38%
- Коефицијент изграђености:0,38
- Укупна развијена површина објеката - бруто:813 м²
- Развијена стамбена површина - бруто:0 м²
- Развијена пословна површина - бруто:0 м²
- Учешће стамбене површ. у укупној површ. објеката:0 %
- Учешће пословне површ. у укупној површ. објеката:0 %

1.2. Општи урбанистички услови

Плански основ за израду и доношење предметног плана садржан је у:

а) Генералном плану Ниша 1995-2010. ("Службени лист града Ниша", бр. 13/95 и 2/2002) којим су за подручје обухваћено планом предвиђене основне намене: градско становање густине 200-250ст/ха, школе и дечје установе.

1.2.1. Извод из Генералног плана

Полазећи од услова да до 2010. године свако домаћинство треба да има један стан, односно сваки становник да има једну собу, просечна величина стана треба да буде 60м², а корисна површина стана 20м² по становнику.

Плански развој становања подразумева елиминацију бесправне изградње, санацију постојећих бесправно изграђених насеља, легализацију објеката који испуњавају услове и комунално опремање на укупном подручју.

Потребан број станова може се обезбедити делом реконструкцијом, доградњом и надградњом у оквиру постојећих стамбених блокова у изграђеном подручју града, као и изградњом нових капацитета у новим насељима.

Сви постојећи објекти дечјих установа ће се користити до краја планског периода уз адаптацију и допуну опреме.

Сва подручја МК у граду и сва насеља на подручју ГП-а треба да имају осморазредну школу или четвороразредну основну школу.

Паркирање и гаражирање возила, у оквиру нове изградње треба да буде планирано са нормативом:

- најмање једно паркинг/гаражно место на два стана с тим да најмање половина возила буде у гаражама.

1.3. Подела земљишта обухваћеног Планом детаљне регулације на јавно и остало грађевинско земљиште

Земљиште обухваћено предметним планом представља градско грађевинско земљиште.

1.3.1. Подлоге за израду Плана

План детаљне регулације је рађен на следећим подлогама:

- Аерофотограмetriја 1:1000
(прелет 1988.године)
- Катастарски план 1:500
(ДЛ 24, ДЛ 25, ДЛ 34 и ДЛ 35, Републички геодетски завод, 1959.г)

1.3.2. Јавно грађевинско земљиште

Предметно подручје обухвата следеће катастарске парцеле:
КО Ниш-Бубањ и то:

БЛОК Б

1656

1657

БЛОК В

3132 (део)

3133

3134

У случају неподударности овога списка са графичким прилогом број Д1 :
"Катастарска подлога, 1:1000", важи прилог.

1.3.3. Остало грађевинско земљиште

Предметно подручје обухвата следеће катастарске парцеле:
КО Ниш-Бубањ и то:

БЛОК А

1651

3124/2

3126/1

3137/1

3128/1

3129/1

3130

3131/1

3131/2

3135

3136/1

3136/2

3137

3138

3139

3140/1

3140/2

3514/1

У случају неподударности овога списка са графичким прилогом број Д1 :
"Катастарско стање, 1:1000", важи прилог.

1.4. Целине и зоне одређене Планом детаљне регулације

План је подељен на три различите целине, и то:

- школски комплекс
- дечја установа
- стамбено - пословни комплекс;

односно на шест зона:

- зона I – школа
- зона II – обданиште
- зона III – специфични објекти
- зона IV – стамбено пословни објекти
- зона V – породични објекти
- зона VI – надградње

1.5. Урбанистички услови за јавне површине и јавне објекте

Као јавне површине се издвајају тротоари, паркинг простор, приступне саобраћајнице, пасажи, јавно зеленило и школско игралиште.

Услови за прве три јавне површине дати су у тачки 1.6.1 - саобраћајне површине.

Пасажи су обавезни у зони IV код објекта А и у зони III код објекта В, док исти већ постоје код појединих постојећих објеката. Минимална ширина пасажа износи 4,0м.

Услови јавног зеленила су дати у тачки 1.6.

Потребно је прописно осветлити (рефлекторима) школско игралиште, као и планирати засенчење истог настрешницом изнад дела трибина и клупа, као и зеленилом (високо растиње).

Забрањено је постављање било каквих помоћних, монтажних и сталних објеката, киоска и сл. који нису у функцији школе, односно обданишта у двориштима истих, а и на тротоару испред.

1.6. Одредбе о постројењима и инфраструктурним објектима и мрежама по зонама - целинама

1.6.1. Саобраћајне површине

16.1.1. Пuteви, улице и приступи

Предметни плански документ задржава постојећу саобраћајну мрежу с тим што јој се придодаје прилаз комплексу стамбених објеката из улице Петра Вучинића.

Основни саобраћајни прилаз из правца центра остварује се преко улице Генерала Лешјанина, куда пролази транзит према Прокупљу, односно Белој Паланци и Пироту.

На западном ободу плана простире се улица Вардарска која је у функцији сабирне саобраћајнице и остаје у постојећој позицији и регулацији.

Улица Боре Прице остаје стамбена улица са постојећом регулацијом. Са западне стране ове саобраћајнице планира се прилаз подземној гаражи стамбеног објекта на углу улица Јована Ристића и Трга ВЈ.

Улица Петра Вучинића се задржава у рангу приступне саобраћајнице са ширином коловоза од 5.00m.

16.1.2. Услови саобраћаја и саобраћајних површина

Елементи ситуационог плана са попречним профилима саобраћајница дефинисани су и приказани на графичком прилогу "Приказ саобраћајница са елементима регулације и и геодетско-аналитичким елементима, 1:500".

Нивелационо решење новопланираних саобраћајница је урађено на основу тачног геодетског снимка терена уз услов уклапања у нивелете постојећих саобраћајница и услов обезбеђења приступа постојећим и новопланираним објектима.

Коловозну конструкцију новопланираних и саобраћајница предвиђених за реконструкцију обавезно утврдити на основу димензионисања у односу на важеће прописе, при чему предвидети коловозни застор од асфалта.

Одводњавање свих саобраћајних површина, као и у постојећем стању, извршити гравитационо у систем затворене кишне канализације.

16.1.3. Услови за стационарни саобраћај

За потребе паркирања према утврђеним програмским захтевима предметног подручја, обезбеђен је потребан број паркинг места који је приказани у табели 16.1.3.

Остварен паркинг простор за блок А од укупно 199 паркинг места решен је на отвореним паркинг површинама унутар блока (60ПМ), и подземним паркирањем (139ПМ).

За објекте породичног становања обавезно је на парцели за један стан једно паркинг место.

За објекте школе у блоку Б и дечје установе у блоку В, паркирање се остварује према нормативу.

Димензије паркинг места на отвореним паркиралиштима су 2.30/5.00m а ширина коловоза износи 5.00m. Укупан број паркинг места на паркиралиштима у захвату Плана износи 199 паркинг места.

16.1.4. Преглед капацитета за паркирање у простору Плана

блок	број станова	делатности и јавне функције	потребни капацитети	за паркирање	према нормативима ГП-а	остварени	капацитети	биланс
-	-	БРГП	становање	делатности и јавне функције	укупно	укупно	%	суфицит / дефицит
БЛОК А	370	5.161,00	185	10	195	199	102	+4
БЛОК Б	0	4.348,00	-	40	40	0	0	-40
БЛОК В	0	813,00	-	7	7	0	0	-9
Σ	370	10.322,00	185	57	242	199	-	-45

1.6.1.5. Услови за изградњу подземне гараже

Проблем паркирања на овом простору представља постојећи дефицит код паркирања, који је делимично решен у блоку (А) и то планирањем подземног гаражирања, са 140 паркинг места и колским прилазом ширине 5.50m из улица Петра Вучинића и Боре Прице. Због ограничености простора унутар блока гаражу треба рационално организовати. Конструкцију поставити скелетно.

При пројектовању гараже користити следеће димензије:

- ширина прилазне саобраћајнице 4.00 до 6.00m
- паркинг места 2.30 x 5.00m
- слободна висина етажe минимум 2.30m
- подужни осовински нагиб не сме бити већи од:

12% за спољне рампе
15% за унутрашње рампе

1.6.1.6. Услови за подсистем јавног превоза путника

За реализацију програма јавног градског саобраћаја (ЈГС) и његовог функционисања у постојећем стању, у околном и непосредном окружењу простора регулационог плана, потребно је обезбеђени су следећи основни услови за одвијање ЈГС-а:

- стајалишта јавног градског превоза
- аутобуске линије

1.6.1.7 Стајалишта јавног градског превоза

У захвату регулационог плана дефинисано је једно стајалишно место у улици Трг ВЈ и исто је приказано у графичком прилогу бр. 10.

1.6.1.8 Аутобуске линије

Границом локације пролазе 2 постојећа аутобуска подсистема које као такве треба задржати: дуж улице Јована Ристића, линија 1 (Нишка Бања - Ледена стена) , линија 4 (Железничка станица - Дуваниште), и кружним током Трга ВЈ непосредном окружењу границе комплекса линије 2, 3, 9 и 11.

1.6.1.9. Обезбеђење противпожарних услова

У погледу испуњености противпожарних прописа потребно је напоменути да је приступ противпожарног возила омогућен свим објектима. Такође је испоштован и пропис о неопходности формирања проточности, односно кружног саобраћајног тока око скоро сваког објекта. Противпожарни путеви су дефинисани на графичком прилогу бр.10 "Приказ саобраћајница са елементима регулације и и геодетско-аналитичким елементима, 1:500".

1.6.1.10. Услови за несметано кретање инвалидних лица

У предметном комплексу омогућити неометано и континуално кретање инвалидних лица у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Службени гласник Републике Србије", бр.18/97).

Тротоари и пешачке стазе, пешачки прелази су у простору повезани и са нагибима од максимално 1:20. Највиши попречни нагиб уличних тротоара и пешачких стаза управно на правац кретања износи 2%.

Делови зграда као што су балкони, еркери, висиће рекламе и сл., као и доњи делови крошњи дрвећа, који се налазе непосредно уз пешачке коридоре, уздигнути су најмање 250цм у односу на површини по којој се пешак креће.

Пешачки прелаз је постављен под правим углом према тротоару.

За савладавање висинске разлике између тротоара и коловоза могу се користити закошени ивичњаци, са ширином закошеног дела од најмање 45цм и максималним нагибом закошеног дела од 20% (1:5).

За савладавање висинске разлике између пешачке површине и прилаза до објекта обавезне су рампе за пешаке и инвалидска колица, за висинску разлику до 76цм; односно спољне степенице, степениште и подизне рампе, за висинску разлику већу од 76цм. Улаз у зграду прилагодити коришћењу лицима са посебним потребама у простору.

1.6.2. Водоводна мрежа

Ободним саобраћајницама изграђена је водовона мрежа на следећи начин:

- у улици Генерала Милојка Лешјанина цевовод пречника 150 мм,
- у улици Вардарској магистрални цевовод пречника 300мм ид и секундарни пречника 80 мм са кога су извршена прикључивања објеката који налажу на улици Вардарску,
- у улици Петра Вучинића цевовод пречника 80 мм, и
- у улици Боре Прице магистрални цевовод пречника 300мм ид и секундарни пречника 80 мм са кога су извршена прикључивања објеката који налажу на улици Боре Прице.

Сва водоводна мрежа пречника мањег од 150 мм (у ул. Петра Вучинића и Боре Прице) реконструисаће се на пречник од 150 мм на који ће се извршити прикључивање нови објеката. Прикључни цевовод мора бити минималног пречника од 100 мм.

1.6.3. Канализациона мрежа

Канализациона мрежа у комплексу разраде је општег типа.

Прикупљање употребљених вода из блока "Петар Вучинић" врши се из два сегмента, и то : објекти који налажу на улице Боре Прице и Генерала Милојка Лешјанина одводе се у цевовод димензија 70/105 у улици Боре Прице који се улива у цевовод димензија 150/225 у улици Генерала Милојка Лешјанина у који се одводе и употребљене воде из објеката који налажу на ову улицу, а у улици Петра Вучинића канализација пречника 300 мм која се улива на колектор димензија 110/165 у улици Вардарској из које колектор димензија 110/165 иде на северозапад паралелно са улицом са улицом Власинском.

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

1.6.4. Електроенергетска мрежа

У захвату разраде лоцирана је трафостаница 10/0.4 кВ "Вардарска" , снаге 1 х 400 кВА, зидана. У налеглим комплексима изграђене су следеће трафостанице 10/0.4 кВ:

- "Пета Вучинића", снаге 1 х 630 кВА, подземна,
- "Бориса Кидрича 2" , снаге 2 х 400 кВА , у објекту ,
- "Боре Прице", снаге 2 х 630 кВА, у објекту,
- "Шивара", снаге 1 х 400 кВА, подземна.

Трафостаница "Вардарска" је везана у прстен са трафостаницама "Петра Вучинића" и "Шивара".

За потребе снабдевања електричном енергијом нових потрошача у захвату плана изгради ће се две трафостанице 10/0,4 кV снаге 1х630 кVA, у оквиру пословно-стамбених објеката. Новопланиране трафостанице 10/0,4 кV ће се повезати на постојећу дистрибутивну 10 кV-ну мрежу, пресецањем постојећих каблова и увођењем у трафостанице системом "улаз-излаз", а према условима "Електродистрибуције" Ниш.

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

1.6.5. Телефонска мрежа

У ободним саобраћајницама захвата плана изграђена је телефонска тт канализација, и то:

- у улици Боре Прице у западном тротоару кабловска канализација са 2 отвора,
- у улици Генерала Милојка Лешјанина у јужном тротоару кабловска канализација са 2 х 4 отвора,
- у улици Вардарској у западном тротоару кабловска канализација са 2 х 4 отвора.

У улици Петра Вучинића положена је прикључна (претплатничка) тт мрежа за објекте у овој улици.

За потребе нових корисника у захвату разраде активирати резерве из претплатничке мреже АТЦ "Центар" и полагањем кроз кабловску канализацију и од кабловских окана до телефонских концентрација у објектима .

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

1.6.6. Топлификациона мрежа

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

- из правца Трга Павла Стојковића и Трга Војске Југославије долази топовод пречника ДН 200 мм до шахте бр.10 на углу улица Петра Вучинића и Јована Ристића. Од ове шахте топовод се рачва на две гране од којих једна грана пречника ДН 150 иде улицом Боре Прице (коловозном траком , на 1,0 м од ивице западног тротоара) до пословно-стамбених објеката на источној страни улице Боре Прице. Други крак пречника ДН 200 иде северним тротоаром улице Петра Вучинића ка

улици Вардарској, и на даљини од око 100 м изграђена је шахта бр. 12 из које један крак пречника ДН 100 мм иде до објекта у блоку између улица јована Ристића и Петра Вучинића, а други крак пречника ДН 150 мм иде до подстанице у ОШ "Радоје Домановић". Из ове подстанице изведен је секундар до објекта спортске сале и објекта дечје установе, и трећи крак наставља ка улици Вардарској. На овој деоници на растојању од 75,0 м од Шахте бр. 12 изграђена је шахта бр. 13 из које иде крак пречника ДН 80 до стамбено-пословног објекта П + 13 на углу улица Генерала Милојка Лешјанина и Вардарске, а други крак наставља ка улици Вардарској и са њега су прикључени стамбени објекти П + 3 у улици Вардарској (бр. 9,7 и 5).

Укупне потребе нових објеката за топлотном енергијом износе 940 кЊ. Обезбеђење ове количине топлотне енергије извршиће се са топловода у улици Петра Вучинића изградњом прикључних топловода одговарајућих пречника.

1.6.7. Слободне површине

1.6.7.1. Услови за организацију слободних и зелених површина

- **Зеленило специјалне намене**
 - Површине са датом категоријом зеленила решити тако да остваре изолациони простор између школског комплекса, обданишта и стамбених објеката.
 - Дате зелене површине решавати слободним - пејсажним стилем.
- **Улични дрвореди**
 - Задржавају се сви улични дрвореди с обавезом да се изврши њихова ревитализација.
 - Нове дрвореде пројектовати у свим улицама где то дозвољава профил улице у коридору подземних инсталација.
 - Избор врсте садница за дрвореде је у директној функцији очувања амбијенталних вредности као и природних и створених услова средине.
- **Зона становања**
 - Зелене површине предвиђене су као стилски јединствене целине са претежно партерним уређењем.
 - Баште иза објеката морају бити озелењене и уређене с тим што је избор биљних врста и њихово композиционо решење потпуно слободан.
- **Зона паркирања**
 - Површине намењене паркирању возила озелењене су тако да се уклопи модул мреже растера зеленила и организација паркинг места - висока стабла у јасном растеру: на два паркинг места једно стабло.

1.6.7.2. Концепција уређења

Зелена површина у оквиру школског комплекса је постојећа и спада у јавне зелене површине ограниченог коришћења. Њихово коришћење ограничено је на различите категорије и групе корисника.

Још од времена Грка, школа је имала задатак, без обзира на друштвено економски систем, да васпитава и образује младе за потребе одређеног друштва.

Зато при решавању слободних простора школског комплекса треба задовољити две основне функције:

- стручно огледну (мирнија варијанта)
- фискултурно-рекреативну (бучни терени).

Пошто је школско двориште најфреквентнији део комплекса због доласка у школу, као и за време пауза између часова, пожељно је двориште поделити на више мањих платоа.

С обзиром на различит узраст, помоћу вртно-архитектонских елемената, ниских зидића за седење, клупа, степеница-трибина, одабраним застором, као и остављање простора за садњу високог листопадног дрвећа шире крошње, направити потребну изолацију од улице.

Зелене површине најчешће се постављају ободно, где ће имати функцију изолације самог комплекса од околних саобраћајница и суседа. Овај тампон треба да буде довољно широк и густ, састављен од листопадног и четинарског дрвећа и шибља.

Ово и овакво зеленило ће бар делимично да умањи буку и задржи прашину и издувне гасове са околних саобраћајница.

Избор врста треба да буде довољно разноврстан, не само да би био декоративан, већ и користан.

При избору врста води се рачуна да оне нису отровне, да немају бодље, и што је веома важно да одговарају условима станишта.

Од врста високог листопадног дрвећа, шире крошње, за засену од сунца и заштиту од ветра, користити саднице липе (*Tilia* sp.), јавора (*Acer* sp.), кестена (*Aesculus hippocastanum*), платана (*Platanus acerifolia*), храста (*Quercus* sp.)...

Од четинарских и зимзелених врста, за алеје и живе ограде, користити саднице тује (*Thuja orientalis* или *Thuja gigantea*).

Од жбунастих врста, у партерном травњаку, користити полегле и густе варијанте клеке (*Juniperus sabina*).

Непосредно уз школски комплекс налази се дечија установа - вртић. Задовољење очекиваних функција дечије установе је безбедан боравак у њему. То се може постићи ако се обезбеди:

- простор за игру лоптом, за покретне игре, ритмичке вежбе, слободно кретање и трчање,
- простор за постављање справа (обавезно травната површина),
- кутак живе природе (башта у којој деца гаје цвеће и поврће).

Све ово, ако је могуће уредити са негованом травом, која добро подноси гажење, где је адекватно распоређено дрвеће које обезбеђује хлад; земљиште треба да буде оцедито, а ниско растиње треба да омогући повремено издавање деце.

Избор врста применити као и у школском комплексу.

1.7. Амбијенталне целине од културно - историјског или урбанистичког значаја

Са аспекта заштите културно-историјских споменика заштићена је кућа у улици Петра Вучинића, односно Турска амбасада.

Планом је на истом месту (објект је срушен), предвиђена изградња стамбено - пословног објекта препоручене спратности П+5, са специфичним условима за изградњу, који су дати кроз План у тачки 2.1.2.

На предметном подручју се не очекују археолошки налази.

1.8. Локације прописане за даљу планску разраду (урбанистички пројекат, урбанистичко - архитектонски конкурс)

Предвиђена је израда Урбанистичког пројекта за објект са ознаком А у зони IV, односно урбанистичко - архитектонског конкурса за објект В у зони III .

1.9. Услови заштите

1.9.1. Заштита животне средине од различитих видова загађења

Приликом изградње планираних садржаја неопходно је поштовати следеће мере са аспекта заштите и унапређења животне средине:

- Извршити нивелисање, насипање, препокривање и одводњавање свих површина око објекта чије озелењавање није планирано и изградити довољан број канала и ригола за сакупљање површинских и атмосферских вода са простора стамбеног блока који се требају прикључити на колектор кишне канализације.
- Извршити засенчење паркинга.
- Забранили изградњу и постављање киоска и других привремених објекта мале привреде.
- Забранили уступање и доделу простора унутар стамбених објекта за све делатности које могу бити извор загађења ваздуха и комуналне буке и вибрације, као и делатности при којима може доћи до деградације делова животне средине.
- Порушити објекте лошег бонитета у улици Петра Вучинића и постојећег прилаза из исте улице.
- Извршити садњу квалитетног високог зеленила дуж улице Генерала Лешјанина и Вардарске, ради апсорпције буке.
- Омогућити неометано кретање хендикепираних лица.
- Изградити засебан простор за смештај контејнера за скупљање чврстог отпада.
- Све саобраћајнице, пешачке стазе и паркиралишта прописно осветлити и опремити одговарајућом сигнализацијом.

1.9.2. Заштита живота и здравља људи

Технологија евакуације отпада, састава као кућно смеће, примењена на овом простору је у судовима-контејнерима запремине 1100 литара - габаритних димензија 1,37x1,45x1,70м 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.

Број потребних контејнера за новоостварен садржај одредити према нормативу: 800м² стамбеног простора - 1 контејнер. У оквиру нове изградње, обезбедити посебну просторију за дневно депоновање смећа лоцирану на максимално 15м од места приступа комуналног возила.

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

1.9.3. Заштита од пожара

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.

1.9.4. Заштита од 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).

Објекти морају бити реализовани у складу са Правилником за електроинсталације ниског напона ("Службени лист СРЈ", бр. 28/95 и

Правилником за заштиту објеката од атмосферског пражњења ("Службени лист СРЈ", бр. 11/96).

1.9.5. Заштита од уништавања

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

1.10. Ограничења за извођење одређене врсте радова

1.10.1. Условљености при реализацији

У условима поштовања власништва и парцелације није могуће инсистирати, нити предвидети редослед активирања градње новопланираних објеката. Међутим на просторима већих и сложенијих интервенција неопходно је указати на условљености при реализацији.

- Објекат А, може се градити етапно по ламелама, с тим да могу да се формирају максимално две ламеле.
- Нивои подземних гаража испод објеката Б и В су међусобно независни, али се њихови нивои налазе на истим котама (блок А).
- Изградња објеката Б и В подразумева истовремену изградњу и уређење паркинг простора и противпожарног пута, односно приступа.

1.10.2. Степен обавезности

У структури површина могу се толерисати само минимална одступања, до којих може доћи у разради због разлике у нивоу детаљности. У погледу планираних БРГП нове изградње могу се толерисати одступања $\pm 10\%$ под условима да се не угрозе стандарди коришћења и укупне организације и обликовања простора.

Планиране показатеље урбаног стандарда требало би у целини, уз минимална одступања очувати.

1.11. Биланси површина
(приказ параметара на подручју целог плана)

бр.	Намена површина	Површина (ха)	Учешће (%)
1	површина плана	2,77	100
а	становање	0,64	23
а1	породично становање	0,03	1
а2	вишепородично становање	0,11	4
а3	вишепородично становање са делатностима	0,50	18
б	јавне функције	0,30	11
в	саобраћајне и слободне (зелене) површине	1,19	43

2	Развијена површина објеката	25.404,11	100
а	брuto развијена стамбена површина	17.799,98	70
б	брuto развијена пословна површина	2.443,13	10
в	брuto развијена површина јавних функција	5.161,00	20

3	Укупан број објеката	14	100
а	породични објекти	3	20
б	стамбено - пословни објекти	10	67
б1	вишепородични објекти са делатностима	6	-
б2	вишепородични стамбени објекти	4	-
в	објекти јавних функција	3	20
г	спратност објеката - минимална	П	-
д	спратност објеката - максимална	П+13+Пк	-

4	Становање	-	-
а	број станова	370	100%
а1	број станова у породичним објектима	6	2%
а2	проценат укупног броја станова	2%	-
а3	број станова у вишепородичним објектима	364	88%
а4	проценат укупног броја станова	88%	-
б	број становника	962	100%

4	Изведени урбанистички параметри	
а	брuto густина становања	347
б	нето густина становања	405
в	степен изграђености - брuto	39%
г	степен изграђености - нето	38%
д	степен заузетости земљишта - брuto	0,91
ђ	стапен заузетости земљишта - нето	1.07

2.0. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

2.1. Врста и намена објеката

2.1.1. Грађење под условима одређеним Планом детаљне регулације

2.1.1.1. Општа правила

1. Објекти затечени испред грађевинске линије у тренутку израде плана не могу се реконструисати или надзиђивати до коначног привођења намени и регулацији дефинисаној у плану.
2. Сваки објекат мора бити постављен предњом фасадом на постојећу грађевинску линију, осим оних објеката чија је нова грађевинска линија дефинисана овим планом, а где је до одступања дошло из функционалних, еколошких или естетских разлога.
3. Међусобно одстојање објеката на суседним парцелама не може бити мање од 4м ако један од зидова објеката садржи отворе за дневно осветљење.
4. Унутрашња грађевинска линија новоизграђених објеката може бити незнатно коригована у урбанистичкој дозволи. Да би се то урадило, мора се поднети доказ (прорачун и графички прилог) да нова градња неће визуелно сагледавањем или физичким заклањањем директног осунчања дуже од половине његовог трајања угрозити на суседним парцелама постојеће објекте и будућу изградњу. Ова корекција могућа је само у циљу функционалног унапређења објекта при чему се у Плану нумерички капацитети морају у потпуности задржати.
5. Висина објекта је растојање од коте нивелете улице до коте слемена код косих, односно коте венца код равних кровова.
6. Испади или делови објекта са испадима (еркери) на вишеспратним објектима могу прећи регулациону линију под условом:
 - а) да нису већи од постојећег или планираног тротоара, а највише до 1,20м,
 - б) да је објекат орјентисан према тргу, пјачети или неком другом проширеном простору, али тада не више од 1,00м,
 - в) да део или цео објекат има предбашту, и тада испади не могу бити већи од 1,00м.
7. Испади (еркери) или делови објекта са испадима на вишеспратним објектима већи од 1,00м не могу прелазити регулациону нити грађевинску линију, већ се њихова хоризонтална пројекција мора поклапати са грађевинском, односно регулационом линијом.
8. За све случајеве када је објекат у непосредном контакту са суседним објектом, испади или делови објекта са испадима, могу се формирати на удаљености која је једнака дужини препуста испада мерено од граница парцела дуж којих су објекти у контакту.
9. Ако суседни објекат има испад непосредно уз планирани објекат тада се еркер новог објекта:
 - а) може поравнати са суседним или

- б) величину еркера одређује линија која формира угао 30° у односу на новопроектиовани објект конструисана из тачке пресека регулационе линије и линије која разграничава објекте, односно парцеле.
10. Испади или делови објекта са испадима морају бити:
- а) код објекта са високим приземљем еркер се може формирати од нивоа плоче изнад високог приземља, односно
 - б) код објекта без високог приземља, у својој најнижој тачки, еркери морају бити минимум удаљени од коте нивелације улице 4,00м, али се препоручује удаљење од 4,50м.
11. Паркирање возила за потребе власника (корисника), као и запослених обезбеђује се на сопственој грађевинској парцели изван површине јавног пута. Гараже објекта се смештају или испод објекта у габариту истог или изван габарита објекта.

2.1.1.2. Општа правила за изградњу стамбено-пословних објеката

На подручју Плана детаљне регулације следећи објекти су намењени стамбено-пословним садржајима:

БЛОК А: А, Б, В

1. Однос становања и делатности у оквиру сваког објекта дефинисан је Планом. Могуће су коректуре односа становања и делатности, али се укупан капацитет и остали параметарски показатељи не могу мењати изван већ утврђене толеранције од $\pm 10\%$.
2. Коректуром односа становања и делатности могуће је предвидети промену намене објекта и то становања у пословање, односно пословања у становање специјалног типа (пословни апартаменти).
3. Приликом коректуре односа становања и делатности посебно се мора приложити доказ да су новим односом задовољени стандарди и услови паркирања и квантума озелењавања површина по становнику.
4. Уколико се коректуром односа становања и делатности не могу остварити прописани стандарди, могуће је смањење капацитета објекта до површине којом ће параметри бити задовољени.
5. Уколико сви наведени услови не могу бити остварени неће се одобрити измене те ће на снази остати однос становања и делатности прописан у Плану детаљне регулације.
6. Дозвољене делатности у оквиру стамбено-пословних објекта су оне које су еколошки и функционално примерене вишепородичном становању.
7. У наменски мешовитим (стамбено-пословним) објектима морају се испоштовати сви прописи и стандарди везани за функцију становања, односно пословања.

2.1.1.3. Правила за надзиђивање

Овим Планом се предвиђа надзиђивање следећих објеката:

БЛОК А

Петра Вучинића 12 и 16 - постојећи објекти спратности П+3 могу се надзидати до максималне спратности П+4+Пк на површини датој на графичком приказу бр. 3, уколико то потврди статички прорачун.

Вардарска 9 - постојећи објекат спратности П+3 може се надзидати искључиво према грађевинској линији датој графичким приказом до максималних П+4+Пк, уколико то потврди статички прорачун.

Вардарска 7 и 5 - постојећи објекат спратности П+3 може се надзидати искључиво према грађевинској линији датој графичким приказом до минималне П+3+Пк, односно максималне П+4+Пк, уколико то потврди статички прорачун.

Вардарска 3 и 1 - постојећи објекат спратности П+4 може се надзидати искључиво према грађевинској линији датој графичким приказом до препоручене П+5+Пк, уколико то потврди статички прорачун.

Петра Вучинића 8 и 8а - постојећи објекти спратности П могу се надзидати искључиво према грађевинској линији датој графичким приказом до максималне спратности П+1+Пк, уколико то потврди статички прорачун.

2.1.2. Грађење под посебним условима

Објекат В се планира као реконструкција заштићеног дела у првобитном габариту са првобитном фасадом, са распоредом просторија према усвојеном конкурсном решењу које не морају да прате првобитни распоред.

У приземљу оформити пословни простор, по препоруци јединствен испред кога се формира пасаж довољне ширине да тај део објекта бусе сагледив.

Испред, одвојен пасажом, на грађевинској линији планиран је кубус са локалима у приземљу и повезује се са осталим делом објекта који од првог спрата формирају јединствену целину која мора бити уклопљена са доњим делом објекта.

2.1.3. Забрањена изградња

Није дозвољена изградња објеката, а посебно:

- зграде намењене привременом становању,
- производне грађевине или постројења која би заузимала више од 200м² БРГП,
- грађевине и уређаји који могу штетно утицати на здравље становника, ако на посебан начин нису регулисане мере заштите,
- складиште отровних и запаљивих материја,
- отворена складишта секундарних сировина,
- складишта отпадног материјала, старих возила и сл.,
- грађевине и намене које могу да ометају обављање јавног саобраћаја и приступ другим грађевинама и наменама,

- помоћне зграде.

2.2. Услови за образовање грађевинске парцеле

Овим планским документом утврђује се нова парцелација земљишта за објекте јавне намене, а положај, величина и облик парцела дати су Правилником.....

У оквиру Плана дефинисане су грађевинске парцеле које представљају целину за грађење и могу се формирати из више катастарских парцела, као и поделом катастарске парцеле на више грађевинских.

Према врсти извршене интервенције утврђују се:

- А** Парцеле које се задржавају
- Б** Парцеле код којих се врши деоба
- В** Парцеле које се укрупњавају
- Г** Парцеле које се пренамењују за јавну намену

2.2.1. Табеларни преглед грађевинских и катастарских парцела по адресама

улица	грађевинска парцела	катастарска парцела
ПЕТРА ВУЋИНИЋА (тротоар)	I	делови 3301 и 3301/1
ТРГ ВЈ (тротоар)	II	део 1692
БОРЕ ПРИЦЕ (тротоар)	III	део 1692
ГЕНЕРАЛА ЛЕШЈАНИНА (тротоар)	IV	део 1583
ВАРДАРСКА (тротоар)	V	делови 1578, 3124/2, 3514/1
ПРИЛАЗ СА ПАРКИНГОМ	VI	делови 1651, 3126/1, 3126/2, 3127/1, 3128/1, 3131/1
ШКОЛА	VII	део 3132, 3133 и 3134
ДЕЧЈА УСТАНОВА	VIII	1656, 1657

2.2.2. Правила за ограђивање парцела

- У оквиру плана предвиђа се ограђивање парцела породичног становања ради обезбеђења њиховог независног коришћења. Дати предност транспарентним оградама.
- Није дозвољено ограђивање парцела унутарблоковских јавних површина. Парцеле пословних и стамбених намена је дозвољено ограђивати.
- У складу са Правилником ("Службени лист СРЈ", број 37/98), пожељно је да се уколико више корисника споразумеју, простор не ограђује како би се добили већи зелени комплекси.

2.3. Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

2.3.1. Постављање зграда у односу на улице, путеве и јавне површине

Постављање зграда у односу на улице, путеве и јавне површине дефинисано је у графичком прилогу "Регулација..." и то :

1. регулационом линијом

2. грађевинском линијом

1. Регулационом линијом одваја се јавна површина од земљишта предвиђеног за изградњу других намена.

Када је планом одређено да се објекти поставе на регулационој линији, тада се грађевинска линија поклапа са регулационом линијом.

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

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

Грађевинска линија може се поклапати са регулационом, или одступати од ње, у складу са графичким прилогом.

Грађевинска линија дефинише се као: грађевинска линија приземља, грађевинска линија спрата и грађевинска линија подземних етажа (уколико постоје одступања између њих).

- У блоку А, при изградњи нових објеката обавезно је поштовање грађевинске линије као линије до које је дозвољена изградња објекта. Постојећим објектима породичног становања, који су предвиђени за реконструкцију, дозвољава се доградња у границама приказаним у графичком приказу. Новопланирани објекти постављају на дате грађевинске линије уз поштовање услова да подземна грађевинска линија не сме прећи грађевинску линију објекта (приземља).

2.3.2.Постављање зграда у односу на границе парцела

Зграде могу бити постављене у:

- континуираном реду (зграда додирује обе разделне границе парцеле)
- полуконтинуираном реду (зграда додирује само једну разделну границу)
- слободностојеће у односу на границе.

Изградња зграда у полуконтинуираном реду предвиђа се у блоку А (углавном надogradње).

Изградња објеката у континуираном реду обавезна је на објекту А, који има могућност поделе на 2 секције.

Остали објекти су слободностојећи.

2.4. Највећи дозвољени индекси заузетости и индекси изграђености грађевинске парцеле

2.4.1. Степен заузетости земљишта

Максимално дозвољени степен заузетости земљишта у зони изградње је 80% за стамбено пословне објекте, односно 60% за породичне објекте.

2.4.1.1. Приказ планираног степена заузетости земљишта по грађевинским парцелама

Локација	површина (м ²)	површина под објектом (м ²)	степен заузетости (%)	напомена
БЛОК А				
укупно	13.700	6.434,33	47	сви објекти на подручју Плана
БЛОК Б				
укупно	7.000	2.174	29	сви објекти на подручју Плана
БЛОК В				
укупно	2.100	813	38	сви објекти на подручју Плана

2.4.2. Степен изграђености земљишта

Овај нумерички показатељ за предметне зоне има прописани максимум на 4,0 односно у просечно 2,0.

2.4.2.2. Приказ планираног степена изграђености по грађевинским парцелама

Локација	површина	БРГП	степен изграђености	напомена
БЛОК А1				
укупно	13.700	20.243,11	1,47	сви објекти на подручју Плана
БЛОК А2				
укупно	7.000	4.300,00	0,60	сви објекти на подручју Плана
БЛОК А3				
укупно	2.100	813,00	0,38	сви објекти на подручју Плана

2.5. Највећа дозвољена спратност и висина објеката

На подручју Плана, у постојећем стању, заступљена је спратност од П до П+14 (солитер у блоку А).

Предвиђена максимална спратност новопланираних зграда је:

- у блоку А - П+8 за стамбено-пословне објекте, П+1+Пк за породичне и П+5+Пк за надградње вишепородичних објеката.

Наведене спратности се односе само на новопланиране објекте и представљају максималну висинску изградњу.

Спратност помоћних објеката (гараже...) је П.

Постојећи објекти могу се надзидати до висине предвиђене планом, уз претходну статичку проверу могућности надзиђивања и поштовања осталих параметара. Било који неиспуњен услов искључује могућност интервенције.

2.6. Најмања дозвољена спратност и висина објеката

Предвиђена минимална спратност новопланираних зграда је:

- у блоку А - П+1+Пк за породичне објекте, П+5 за вишепородичне и П+3+Пк за надградње.

Наведене спратности се односе само на новопланиране објекте и представљају минималну висинску изградњу.

2.7. Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Удаљеност новопланираних објеката у блоку А треба да износи половину висине зграде, уколико је објекат слободностојећи; а за породичне објекте 3м уколико се планирају отвори, односно уколико је размак мањи, не смеју да се предвиђају отвори (у питању је реконструкција-надградња).

2.7.1.Постављање зграда у односу на суседне зграде

Објекат Б треба да буде одмакнут половину висине од објекта В, односно околу објекта В мора бити могућ кружни ток због могућности сагледавања објекта. Надградња постојећих вишепородичних објеката мора бити уз поштовање коначног изгледа и функције зграде као целине. На позицији пешачких комуникација се условљава формирање пасажа минималне ширине 4м.

2.8. Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Дозвољава се изградња помоћних објеката на парцелама породичног становања, гаража на свим парцелама, као и објеката за смеће.

Спратност ових објеката може бити приземна са или без подрума.

Помоћни објекти се граде на линији суседне грађевинске парцеле без сагласности власника, односно корисника те парцеле.

2.9. Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

Свака парцела мора да има приступ са јавне површине. Планом су дате приступне саобраћајнице за новопланиране стамбено-пословне објекте и приказане су на графичком приказу бр.10.

2.10. Услови прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру

2.10.1. 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.

2.10.2. Услови прикључења на јавне инфраструктурне мреже

2.10.2.2 Електроенергетска мрежа

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

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

2.10.2.3. Телефонска мрежа

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

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

2.10.2.4. Топлификациона мрежа

Прикључивање нових објеката у захвату разраде на топлификациону мрежу извршиће се изградњом прикључних топловода од топловода у улици Петра Вучинића до подстаница у објектима.

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

2.10.2.5. 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.

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

Радни притисак је обезбеђен део свих 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 “Naissus” Ниш.

2.10.2.6. Канализациона мрежа

Нова канализациона мрежа градиће се у осовини планираних саобраћајница са пречником према хидрауличком прорачуну, са минималним пречником 400 мм (због типа мреже-општи).

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.

2.11. Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објеката (материјали, фасаде, кровови и сл.)

Зграда треба да представља обликовну целину са суседним зградама, односно ламелама код етапне градње, и целокупним амбијентом.

Волумен и размера зграде треба да су усклађени са волуменом и пропорцијама суседних зграда и просторне целине.

Изглед зграде (обликовање фасаде, примена грађевинског материјала, боја, кровни покривач, архитектонски елементи и детаљи, ограде и сл.) треба да је у складу са амбијентом и да допринесе чувању визуелног идентитета простора и стварању нових урбаних вредности насеља.

При пројектовању зграда (изградњи нових или реконструкцији постојећих), све фасаде се морају равноправно третирати.

У блоку А, на углу улица, нова зграда (А) се предвиђа лепљена са једне стране, где је могућа етапна градња кроз две ламеле. Максимална спратност објекта П+8, постављеног на 5м од регулације, наставља континуитет постојећих објеката на Тргу ВЈ. Дозвољава се изградња еркера према улици, а препоручује се и повлачење приземља унутар грађевинске линије. Уколико се објекат ради етапно, ускладити изгледе, као и користити исте материјале приликом изградње, тако да би објекат

деловао као целина, што он у суштини и јесте. Потребно је водити рачуна о репрезентативном изгледу приземља, портала, реклама, осветљења и сл.

У блоку А, у прилазу улици Петра Вучинића, се предвиђа изградња слободностојећег објекта (Б) препоручене спратности П+5. Не дозвољава се изградња еркера према суседном објекту В. Фасаду објекта ускладити са суседним објектома.

Обратити пажњу приликом надградње и доградње постојећих породичних и вишепородичних објеката, тако да не штрче стубови и обрађује само надграђени део објекта, већ ускладити целу фасаду тако да објекат изгледа као целина.

2.12. Услови за обнову и реконструкцију објеката

На највећем делу подручја плана доминантан је принцип ивичне изградње, на регулационој линији. Овај принцип треба поштовати при реконструкцији постојећих објеката и изградњи нових дуж постојећих улица.

2.13. Услови заштите животне средине, технички, хигијенски, заштита од пожара, безбедносни и други услови

Подземне гараже са више од 50 ПМ морају имати најмање две улазно - излазне рампе, на међусобном растојању од најмање 25м, уређаје за детекцију угљен монооксида (СО), вентилацију, ручну и аутоматску дојаву пожара, паничну расвету и хидрантску мрежу.

2.14. Посебни услови за изградњу објеката

Посебни услови се дају само за објекат В, а дати су у тачки 2.1.2.

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 ПРИКАЗИ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

П1.	Приказ окружења локације	1:1.000
П2.	Постојеће стање - намена површина са статусом објеката.....	1:1.000
П3.	Постојеће стање - бонитет објеката	1:1.000
П4.	Постојеће стање - спратности објеката.....	1:1.000
П5.	Постојеће стање - обим рушења и заштите објекта.....	1:1.000
П11.	Постојеће стање инфраструктуре	1:500

3.2. ГРАФИЧКИ ПРИКАЗ ПЛАНИРАНОГ СТАЊА

П6.	Намена површина - подела на блокове	1:500
П7.	Намена површина са поделом на зоне.....	1:500
П8.	Намена површина са приказом новопланираних објеката и објеката који се задржавају	1:500
П9.	Регулационо нивелационо решење - хоризонтална и вертикална регулација.....	1:500
П10.	Приказ саобраћајница са елементима регулације и геодетско аналитичким елементима	1:500
П11.	Синхрон план инфраструктуре	1:500
П12.	Приказ зелених површина.....	1:500

4.0. ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО

Програм за израду Плана, информациона и студијска основа на којој се заснива План детаљне регулације (Документациони део) урађен је у засебној свесци и чини обавезан прилог Плана детаљне регулације.

Документација Плана детаљне регулације садржи:

1. Одлуку о изради ("Службени лист града Ниша", број 10/2003)
2. Условне и мишљења надлежних органа
3. Податке о обављеном јавном увиду, стручној расправи
4. Примедбе грађана са ставом обрађивача о свакој достављеној примедби на план
5. Извештај Комисије за јавни увид

Графички део

Д1.	Катастарска подлога	1:1.000
Д2.	Аерофотограметрија са границом захвата.....	1:1.000
Д3.	Извод из Генералног плана Ниша	1:10.000
Д4.	Извод из ДУП-а Трг ЈНА	1:1.000

III

Израда Плана је започета пре ступања на снагу Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 47/2003) доношењем одлуке о изради Регулационог плана стамбено - пословног блока "Петар Вучинић" у Нишу ("Службени лист града Ниша", број 10/2003).

Према одредби члана 170. став 3. Закона о планирању и изградњи поступак израде и доношења Плана детаљне регулације је настављен по одредбама овог Закона под називом :

План детаљне регулације стамбено - пословног блока "Петар Вучинић" у Нишу.

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 Секретаријату за урбанизам и комуналне делатности, Јавном предузећу Завод за урбанизам Ниш и Јавном предузећу Дирекција за изградњу града Ниша и један примерак у Министарству урбанизма и грађевина.

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.

Овим Планом се ставља ван снаге део Детаљног урбанистичког плана "Трг ЈНА" ("Међуопштински службени лист Ниш", бр. 16/74), и Детаљни урбанистички план Трга "ЈНА" - блок "Б" - (измене и допуне) ("Међуопштински службени лист Ниш", бр. 9/86) у границама описаним у Плану.

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

БРОЈ: _____
У НИШУ, _____ 2003. год.

СКУПШТИНА ГРАДА НИША

**ПРЕДСЕДНИК,
Горан Ђирић**

**ОБРАЗЛОЖЕЊЕ
ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ БЛОКА "ПЕТАР ВУЧИНИЋ"
У НИШУ**

Израда плана је започета пре ступања на снагу закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 47/2003) доношењем на основу утврђене Одлуке о изради Регулационог плана стамбено - пословног блока "Петар Вучинић" у Нишу која је објављена у "Службеном листу града Ниша", број 10/2003).

Према одредби члана 170. став 3. Закона о планирању и изградњи и Закључку Извршног одбора града Ниша поступак израде и доношења Плана детаљне регулације је настављен по одредбама овог закона под називом План детаљне регулације стамбено - пословног блока "Петар Вучинић" у Нишу.

Планом детаљне регулације се обухвата подручје површине од 2,77ха у границама: са севера - улица Милојка Лешјанина, са истока - улица Данила Прице Боре и Тргом Војске Југославије, са југа - улица Петра Вучинића и улица Јована Ристића и са запада - улицом Вардарском.

Подручје Плана детаљне регулације обухвата три урбанистичка блока површине А од 1,37 ха , Б од 0,70 ха и В од 0,21 ха, односно укупне површине 2,77 ха.

У блоку А преовлађују објекти вишепородичног становања, док се у блоку Б налази објекат Основне школе Маршал Тито , а у блоку В објекат дечје установе Бора Прица.

Подручје обухваћено Планом дефинише се као део градског центра. Основне принципе планске интервенције представља реконструкција постојећег грађевинског фонда уз максимално повећање пословних функција, поштовање постојеће - традиционалне уличне матрице, повећање степена искоришћености земљишта и коефицијента изграђености земљишта до нивоа прописаних ГП-ом Ниша и пратеће комунално и инфраструктурно опремање.

У складу са Одредбама члана 53. Закона о планирању и изградњи, о Нацрту овог плана спроведен је јавни увид у периоду од 26.07.2003. до 14.08.2003. године, а расправа пред Комисијом за јавни увид и стручну расправу одржана је 22.08.2003. године. Примедбу пристиглу у том периоду, обрађивач је одбио, а Комисија се сагласила.

На основу непосредног увида у расположиву документацију, Комисија је оценила да План детаљне регулације испуњава услове, за његово доношење, дала позитивно мишљење и предлаже његово доношење на надлежним органима Скупштине града Ниша.

Извештај о спроведеном јавном увиду и стручној расправи је саставни део образложења плана и приложен је у Документационом делу Плана детаљне регулације.

ЛП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ