

298.

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

Скупштина града Ниша, на седници од 8. јула 2004. године, донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА "Ј-2" ЦЕНТРАЛНЕ ЗОНЕ НИША - ИСТОК

I УВОД

Планом детаљне регулације блока "Ј-2" централне зоне Ниша - Исток (у даљем тексту: План), ближе се разрађују одреднице Генералног плана Ниша 1995-2010 (у даљем тексту: ГП), ("Службени лист града Ниша", број 13/95 и 2/2002) и Регулационог плана централне зоне Ниша - Исток ("Службени лист града Ниша", број 14/98) ради утврђивања услова просторног уређења, регулације и грађења у границама подручја Плана детаљне регулације према намени из основног плана.

Планом детаљне регулације ће се поред осталог ближе дефинисати границе јавног грађевинског земљишта са елементима за обележавање на катастарској подлози, регулационе линије улица и јавних површина и грађевинске линије, нивелационе коте улица и јавних површина, инфраструктурни системи и објекти.

План ће представљати основ за издавање извода из урбанистичког плана.

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

а) Граница захвата

Планом се разрађује подручје од 0,94 ха у границама:

- са истока - улица Војводе Танкосића,
- са југа - улица 7. јули,
- са запада - улица Цвијићева и

- са севера - појас реке Нишаве.

б) Извод из планова вишег реда

- Извод из Генералног плана Ниша

Планом се врши разрада Генералног плана Ниша 1995 - 2010 ("Службени лист града Ниша", број 13/95 и 2/02) у циљу обезбеђења услова за изградњу стамбених и стамбено - пословних објеката и инфраструктурних мрежа, као и уређење простора према намени из основног плана.

Генералним планом Ниша комплекс обухваћен планом детаљне регулације сагледан је са наменом " градски центар са становањем 250 - 450 становника по хектару".

- Извод из Регулационог плана централне зоне Ниша - Исток

Регулационим планом централне зоне Ниша - Исток ("Службени лист града Ниша", број 14/98) цело подручје подељено је на 20 урбанистичка блока за које је предвиђена каснија урбанистичка разрада. Како је новим Законом детаљнији ниво планова у односу на раније регулационе планове прописан као "план детаљне регулације". Блок "J-2" дефинисан је у оквиру РП централне зоне Ниша -Исток.

За Урбанистички блок J-2 поред осталог планирано је:

- Планирани карактер блока: стамбено - пословни комплекс (15% - 30% јавног и пословног)

- Степен реконструкције: доминантна реконструкција блока - III степен реконструкције

- Намена земљишта: преовлађујуће индивидуално становање са пословним простором у приземљу, могуће ново колективно становање, пословни објекти у складу са карактером централне зоне и становања

- Режим изградње: зона реконструкције и нове изградње

- Тип изградње: објекти уклопљени у структуру реконструисаног блока

- Положај објеката на грађевинској парцели: према улици пожељна изградња у низу, у оквиру унутрашњости парцеле дозвољена изградња без непосредног угрожавања суседа

- Услови смештаја возила: у оквиру грађевинске парцеле, односно објекта

- Могућност обављања делатности: могуће обављање свих делатности које не проузрокују загађење ваздуха, тла и стварање прекомерне буке

- Архитектонско обликовање: карактеристике градске архитектуре, традиционалне у случајевима доградње и надградње и савремене код нових објеката

- Посебни услови за постојеће објекте: могуће задржавање само квалитетних објеката у

естетском, функционалном и конструктивном смислу

- Специфични услови: према улици 7. јула морају бити пословни садржаји у приземљу објеката, уз доследно поштовање регулационе линије.

в) Диспозиција комплекса

Комплекс се налази источно од центра Ниша на даљини од око 800 метара. Са северне стране комплекса налази се углавном неуређени појас реке Нишаве у коме се у наредном периоду планира наставак формирања кејских површина. Са јужне стране комплекса налази се веома фреквентна градска саобраћајница улица 7. јула, као почетак булевара Немањина. Са источне и западне стране налазе се стамбено - пословни блокови.

г) Постојеће стање

Комплекс је углавном потпуно изграђен и то у неким деловима трајним квалитетним објектима, а у неким деловима објектима код којих се очекује реконструкција, доградња, надградња или потпуно уклањање ради изградње нових објеката. У делу комплекса према улици 7. јула налази се вишеспратни колективни стамбени објекат чија ће спратност овим Планом бити верификована, према улици Цвијићевој налази се вишеспратни колективни стамбени објекат у изградњи, према улици Војводе Танкосића и појасу Нишаве налазе се сегменти са објектима трајног карактера без потребе реконструкције и у преосталом делу комплекса налазе се објекти и парцеле индивидуалног становања код којих је Планом могуће сагледати реконструкцију, доградњу, надградњу или потпуно уклањање.

II ПЛАН

Саставни делови елабората Плана детаљне регулације су:

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

1.0. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

1.1. ОПШТИ УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ

- Концепт решења

Плански концепт треба да у складу са условима задатим ГП-ом Ниша и Регулационим планом централне зоне Ниша - Исток обезбеди побољшање квалитета живота и рада на поменутом простору, кроз урбану обнову која

подразумева поред изградње нових објеката и надградње и доградње објеката до прописаних спратности и урбанистичких параметара. Планом се врши даља разрада Регулационог плана централне зоне Ниша - Исток ("Службени лист града Ниша", број 14/98) у циљу обезбеђења услова за изградњу пословних, стамбених и пословно-стамбених објеката и инфраструктурних мрежа, као и уређење простора према намени из основног - регулационог плана. Како се ради о једном компактном урбанистичком блоку са потпуно дефинисаним ободним саобраћајницама, приликом израде Плана као полазни подаци користиће се урбанистички показатељи и параметри за блок "Ј-2" РП централне зоне Ниша - Исток, кориговани према новим прописима припремљених након доношења новог Закона, као и према решењима Генералног плана Ниша из 1995. године и измена ГП-а из 2001. године.

Цело подручје блока "Ј-2" представља јединствени грађевински реон који је сагледан са следећим преовлађујућим наменама: саобраћајнице, односно јавно земљиште, нови вишепородични стамбено-пословни објекти (у улицама Цвијићевој, 7. јула и Војводе Танкосића), постојећи вишепородични стамбени објекат код кога је могућа надградња (у улици Војводе Танкосића), и индивидуални стамбени и стамбено - пословни објекти (у зони према појасу Нишаве, улици Војводе Танкосића и унутрашњости блока).

Паралелно са реконструкцијом блока и изградњом нових објеката планира се се фазна реконструкција инфраструктурних мрежа, као и уређење простора.

Ободна саобраћајна матрица блока "Ј-2" је већ у делимично формирана и реализована, пре свега улица 7. јула која има булеварски профил, а улице Цвијићева и Војводе Танкосића имају обезбеђен коридор за реализацију пуног профила према решењима Регулационог плана централне зоне Ниша - Исток. То се односи и на све инфраструктурне системе који су у оквиру основног регулационог плана сагледани и усаглашени за шири простор (водоснабдевање, канализација, електроенергетика, телефонија, топлофикација).

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

Целокупно подручје Плана - блок "Ј-2" представљаће један грађевински реон са површином од 0,94 ха, у коме ће се фазно градити стамбени, пословни и стамбено - пословни објекти и инфраструктурне мреже, као и уређивати простор.

1.3. ПОДЕЛА ГРАЂЕВИНСКОГ РЕОНА НА ЈАВНО И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

У границама Плана јавно грађевинско земљиште представља саобраћајни прилаз са севера из правца реке Нишаве, а цео преостали простор у унутрашњости блока ће представљати "остало грађевинско земљиште".

1.3.1. Јавно грађевинско земљиште

Јавно грађевинско земљиште представља саобраћајни прилаз са севера из правца реке Нишаве и трафостаница. Планирана површина јавног земљишта износи 0,05 ха.

1.3.2. Остало грађевинско земљиште

Унутрашњост блока ће представљати "остало грађевинско земљиште". Планирана површина осталог земљишта износи 0,89 ха.

1.4. ЦЕЛИНЕ ОДРЕЂЕНЕ ПЛАНОМ ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Планом детаљне регулације предметни простор подељен је на шест целина према намени, степену изграђености и посебним планским карактеристикама простора и то:

Целина А - постојећи изграђени вишеспратни стамбено - пословни објекат у јужном делу комплекса уз улицу 7. јула

Целина Б - вишеспратни стамбено - пословни објекат у изградњи у западном делу комплекса уз улицу Цвијићеву

Целина В - зона планираног вишеспратног стамбено - пословног објекта у западном делу комплекса уз улицу Цвијићеву

Целина Г - вишеспратни стамбено - пословни објекат у изградњи у источном делу комплекса уз улицу Војводе Танкосића

Целина Д - постојећи изграђени вишеспратни стамбено - пословни објекат спратности П+3 у источном делу комплекса уз улицу Војводе Танкосића

Целина Ђ - постојећи изграђени индивидуални стамбени објекти у југоисточном делу комплекса уз улице 7. јула и Војводе Танкосића.

1.5. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ И ЈАВНЕ ОБЈЕКТЕ

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

1.6. ОДРЕДБЕ О ПОСТОЈЕЋИМ САОБРАЋАЈНИМ И ИНФРАСТРУКТУРНИМ ОБЈЕКТИМА

Постојеће саобраћајнице поменуте урбанистичке целине остају углавном у постојећој регулативи. Потребна корекција регулативе постојећих саобраћајница односиће се, у највећој мери, на усклађивање са предвиђеним стандардима.

У оквиру израде Регулационог плана централне зоне Ниша - исток из 1998. године прикупљени су подаци надлежних комуналних и других организација, на основу којих је дефинисано планско решење ширег простора у коме је подручје блока "Ј-2" уклопљено и усаглашено са окружењем. Израдом овог Плана детаљне регулације неће се мењати примарни системи комуналних инфраструктура и саобраћајница, тако да ће комуналне организације само преиспитати постојећа решења из Регулационог плана централне зоне Ниша - исток која се односе на блок "Ј-2".

1.6.1.Регулација мрежа саобраћајних површина

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

Саобраћајнице по ободу комплекса су у потпуности дефинисане Регулационим планом централне зоне Ниша - исток из 1998. године. Једина значајна саобраћајница сагледана Генералним планом је улица 7. јула која има булеварски профил и која ће и у планском периоду остати са до сада сагледаним саобраћајним токовима.

1.6.1.2. Функционални ранг саобраћајница и њихови елементи регулације

Саобраћајнице су дефинисане у оквиру следећих категорија саобраћајница:

А) Примарна мрежа: улица 7. јули;

Б) Секундарна мрежа:

Сабирна улица: улица Војводе Танкосића;

Приступне саобраћајнице: улица Цвијићева и прилаз из правца кеја поред Нишаве.

1.6.1.3. Техничке карактеристике саобраћајница

Планирани попречни профили ободних саобраћајница око комплекса, као и садржај, задовољавају минималне услове који одговарају њиховом рангу.

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

Ширине саобраћајница су задовољавајуће и са аспекта заштите и спасавања људи и материјалних добара у случају елементарних

непогода, техничко-технолошких несрећа и у случају рата.

1.6.1.4. Посебне обавезе према кретању хендикепираних лица

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

1.6.1.5. Регулација мирујућег саобраћаја

За паркирање возила становника вишепородичних објеката обезбеђује се једно паркинг или гаражно место на један стан.

Паркирање возила регулисаће се одговарајућом вертикалном и хоризонталном сигнализацијом.

1.6.2. Одредбе о постројењима и инфраструктурним објектима и мрежама

1.6.2.1.Електроенергетска мрежа

У захвату разраде лоцирана је трафостаница 10/0.4 kV "Јулија", снаге 2 x 630 kVA, у објекту.

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

- "Седми јули 1", у објекту, снаге 1 x 630 kVA,

- "Сајмиште 2", у објекту, снаге 2 x 400 kVA.

- "Сајмиште 3", у објекту, снаге 2 x 400 kVA,

- "Сајмиште 5", зидана, снаге 2 x 630 kVA.

Ове трафостанице су везане на дистрибутивну 10 kV-ну мрежу трафостанице 35/10kV "Ратко Павловић". Сва мрежа 10 kV је кабловска.

За потребе снабдевања електричном енергијом нових потрошача у захвату плана извршиће се замена постојећих трафоа снаге 400 kVA трафоима снаге и 630 kVA и изградиће се нова трафостаница 10/0,4 kV у северном делу комплекса која ће се повезати на постојећу дистрибутивну 10 kV-ну мрежу, из трафостанице 10/0.4 kV "Јулија" и увођењем у трафостанице системом "улаз-излаз", а према условима "Електродистрибуције" Ниш.

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

1.6.2.2.Телефонска мрежа

Западно од захвата плана лоцирана је АТЦ "Центар", са чије претплатничке мреже је извршено и прикључивање објеката.

Телефонска кабловска тт канализација је изграђена у улици 7 јули са 4 отвора у простору јужне коловозне траке са које су изграђени прелази до комплекса са северне стране улице 7 јули.

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

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

1.6.2.3.Топлификациона мрежа

Блок "Ј - 2" припада конзумном подручју топлане "Криви Вир". Топловодна мрежа је изграђена на следећи начин :

- из правца топлане "Криви Вир" у простору јужног тротоара улице 7 јули долази топовод пречника ДН 250 мм и насупрот стамбеног објекта "Јулија" гради се шахта у којој се врши рачвање топовода, тако да један крак наставља на запад ка центру а други крак пречника ДН 125 мм прелази улицу до шахте у северном тротоару улице 7 јули. Из ове шахте је извршено прикључивање стамбеног објекта "Јулија", и остављене две гране за прикључивање нових објеката у блоку. За прикључивање нових објеката извршиће се изградња нових прикључних топовода одговарајућих пречника од рачве код објекта "Јулија" до топлотних подстанци у тим објектима.

1.6.2.4.Водоводна мрежа

Простор разраде припада I-вој висинској зони водоснабдевања.

У улици 7 јули изграђен је цевовод водоводне мреже пречника 200 мм. На овај цевовод су повезани цеводи пречника 80 мм у улици Џвијићевој, и пречника 110 мм у јужном делу улице Војводе Танкосића-наставак, а са цевовода пречника 300 мм у улици Краља Стевана Првовенчаног Војводе Танкосића-наставак.

За задовољење потреба у захвату разраде извршиће се реконструкција водоводне мреже пречника 80 мм.

1.6.2.5.Канализациона мрежа

Канализациона мрежа у комплексу разраде је општег типа.

Улицом 7 јули пролази колектор димензија 100/150 цм на који је прикључен цевовод пречника 500 мм у улици Војводе Танкосића и објекти који налажу на улицу 7 јули. Овај колектор наставља и северним делом улице 7 јули ка колектору у улици Ивана Милутиновића. Из објеката који налажу на улицу Џвијићеву прикупљање и одвођење употребљених вода

врши се са цевоводом пречника 400 мм који се посебним цевоводом у улици 7 јули прикључује на колектор у улици Првوماјској и преко њега на колектор у улици Краља Стевана Првовенчаног.

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

1.6.2.6. Општи услови изградње инфраструктуре

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

1.6.3. Систем прикупљања и евакуације отпадака

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

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

1.6.4. Регулација мрежа озелењених, слободних и рекреационих површина

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 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.

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

- 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.

1.6.6. Амбијенталне целине од културно - историјско или урбанистичког значаја

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

1.6.7. Услови заштите

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

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

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

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

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

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

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

1.6.7.1. Услови заштите од елементарних и других већих непогода

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

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

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

Објекти морају имати одговарајућу спољну и унутрашњу хидрантску мрежу, која се по протоку и притиску воде у мрежи планира и пројектује према Правилнику о техничким

нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара ("Службени лист СФРЈ", бр. 33/91). Објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила, сходно Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве ("Службени лист СРЈ", бр. 8/95), по коме најудаљенија тачка објекта није даља од 25 м од саобраћајнице.

1.6.7.2. Услови заштите од ратних разарања

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

1.6.7.3. Услови и мере за заштиту и унапређење животне средине

- Са становишта заштите животне средине констатовано је да је планирана изградња објеката прихватљива уз следеће услове:

- Уклонити све објекте лошег бонитета
- Планирати посебне урбанистичке дендролошке и грађевинско-техничке мере за заштиту стамбених објеката од буке у улицама
- Све саобраћајнице, пешачке стазе и паркиралишта прописно осветлити и опремити одговарајућом сигнализацијом.

1.6.8. БИЛАНСИ ПОВРШИНА И УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ

Табела 1. Намена површина

бр.	Ред.	Намена површина	Површина (ха)	Учешће (%)
	A.	ПОВРШИНА ПОДРУЧЈА ПЛАНА	0,94 ха	100,00
				%
	1.	ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ	0,50 ха	5,31 %
	1.1.	саобраћајне површине	0,40 ха	
	1.2.	трафостаница	0,01 ха	
	2.	ОСТАЛЕ ПОВРШИНЕ	0,89 ха	94,68
				%
	2.1.	Целина А	0,16 ха	
	2.2.	Целина Б	0,06 ха	
	2.3.	Целина В	0,04 ха	
	2.4.	Целина Г	0,21 ха	
	2.5.	Целина Д	0,11 ха	
	2.6.	Целина Ђ	0,32 ха	
	3.	Број стамбених ламела - укупно постојеће и план	5	100 %
	3.1.	Број постојећих стамбених ламела - зоне А и Д	2	40 %
	3.2.	Број планираних стамбених ламела - зоне Б, В и Г	3	60 %
	4.	Развијена површина објеката - бруто укупно	32.040 м²	
	5.	Изграђена површина - под објектима	0,56 ха	
	6.	Број станова - постојећи и планирани	340	
	6.1.	Број станова - постојећи	135	
	6.2.	Број станова - планирани	205	
	7.	Број становника - планирани	850	

Табела 2. Урбанистички параметри

Ред. бр.	Изведени урбанистички параметри	вредност
1.	бруто густина становања	450 ст/ха

2.	степен изграђености	макс. 3,6
3.	степен искоришћења земљишта - бруто	59%

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

2.1. Правила парцелације

2.1.1. Општа правила парцелације

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

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

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

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

Границе парцела са терена у смислу поштовања фактичке границе парцела, уз доказ и сагласност суседа, биће дефинисана израдом урбанистичког пројекта за парцелацију целог блока или појединачно за сваку парцелу, а према захтеву корисника.

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

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

2.1.2. Парцеле за породично становање

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

2.1.3. Парцеле за вишепородично становање

За нове парцеле за вишепородично становање важе следећи услови:

- Минимална величина парцела за вишепородичне стамбене објекте спратности од П+6 је 600 м².

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

- Свака парцела мора имати излаз на јавно земљиште, односно на приступну саобраћајницу.

2.2. ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛАМА

2.2.1. Правила изградње објеката на парцелама за породично становање (намена објеката је пословно - стамбена), правила важе за целину Д и Ђ

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

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

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

- намена објекта је пословно стамбена у односу по правилу 25% : 75%; (минимум пословног 25%)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Висина породичног стамбеног објекта не може прећи 18,00 м.

- изградња гараже утврдиће се урбанистичком дозволом под условом да величина грађевинске парцеле не буде мања и то: за слободно стојећи објекат од 300,00 м², за двојни 450,00 (2х225) м², за објекат у непрекинутом низу 180,00 м² у прекинутом низу од 225,00 м²;

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

- Једно паркинг или гаражно место на један стан и на 70м² пословног простора;

- Слободан простор: 0,2-0,5 м² по м² стана;

- Уређене зелене површине у стамбеним блоковима: минимум 30% од површина слободног простора;

- Игралишта за децу и одрасле: 0,1 м² по м² стана.

2.2.2. Правила за изградњу на парцелама за вишепородично становање (намена објекта је пословно - стамбена), правила важе за целине А, Б, В, Г, Д и Ђ

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

- намена објекта је пословно стамбена у односу 25% - 75% (минимум пословног 25%);

- Спратност објекта до П+4+Пк (важи за целину В);

- Спратност објекта до П+6+Пк (важи за целину Б, Г, Д и Ђ)

- Спратност објекта до П+7+Пк (важи за целину А)

- У објектима у којима се предвиђа пословни простор у приземљу и мезанину могуће су комбинације П+М+5+Пк, са становима или одговарајућим другим функцијама у поткровљу;

- Степен заузетости: максимум 80%;

- Степен изграђености: максималан 3,60;

- Међусобна удаљеност слободно стојећих објеката, и објеката у прекинутом низу не може бити мања од једне четвртине вишег објекта;

- Сагласност корисника суседног објекта на међи није потребна за изградњу у прекинутом и непрекинутом низу;

- Једно паркинг или гаражно место на један стан и на 70м² пословног корисног простора;

- Слободан простор: 0,15-0,5 м² по м² стана;

- Уређене зелене површине у стамбеним блоковима: минимум 20% од површина слободног простора;

- Игралишта за децу и одрасле: 0,05 м² по м² стана.

2.3. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

2.3.1. Општи услови изградње инфраструктуре

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

2.3.2. Услови прикључења на јавне инфраструктурне мреже

кабловима које полагати у ров димензија 0,4 м х 0,8 м.

2.3.2.1. Електроенергетска мрежа

Трафостанице 10/0,4 kV су слободностојећи објекти, за које обезбедити парцелу димензија 5,5 х 6,5 метара, са обавезним обезбеђењем приступа за камион до трафобоксова.

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

Димензије рова за полагање електроенергетских водова (10 kV и 0,4 kV) су : ширина 0,4-0,6 м и дубине 0,8-1,0 м. У исти ров дозвољено је полагање каблова 35 kV, 10 kV и каблова 0,4 kV.

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

2.3.2.2. Телефонска мрежа

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

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

2.3.2.3. Топлификациона мрежа

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

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

Димензије рова за полагање топловода зависно пречнике цеви износе:

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

2.3.2.4. Кабловски дистрибутивни систем

Прикључивање објеката на ТВ кабловски дистрибутивни систем извршити одговарајућим

2.3.2.5. Водоводна мрежа

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

Од водомерног шахта изградити посебне водоводне мреже (санитарну за стамбене потребе, санитарну за пословне потребе и противпожарну), са посебним водомерима за сваку намену. Минимални пречник цеви за противпожарну воду износи $\varnothing 100$ мм.

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

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

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

2.3.2.6. Канализациона мрежа

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

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

Прикључивање објеката извршиће ЈКП за водовод и канализацију "Naissus" Ниш.

3. ПОПИС ГРАФИЧКИХ ПРИКАЗА ПЛАНА

Графички део плана детаљне регулације чине следећи графички прикази:

1. Извод из Генералног плана Ниша 1:10.000
2. Извод из Регулационог плана централне зоне Ниша - Исток 1:5.000
3. Геодетска подлога са границом подручја Плана 1:1.000
4. Анализа стања и намене објеката 1:1.000
5. Намена површина и режим коришћења грађевинског земљишта 1:1.000
6. Регулационо и нивелационо решење саобраћајница 1:1.000
7. Решење техничке инфраструктуре - водовод и канализација 1:1.000

8. Решење техничке инфраструктуре -
електроенергетска, телефонска и
топлификациона мрежа 1:1 000
9. Решење јавног зеленила..... 1:1 000

4. ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО

Документациони део Плана садржи:

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

III ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

План детаљне регулације је оверен потписом председника и печатом Скупштине града Ниша и урађен је у седам примерака, од којих се по 2 примерка налазе у Секретаријату за урбанизам и комуналне делатности, Јавном предузећу Дирекција за изградњу града Ниша и Јавном предузећу Завод за урбанизам Ниш, и 1 примерак у Министарству за капиталне инвестиције Републике Србије.

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

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

Број: 06-229/2004-13/4
У Нишу, 8. јул 2004. године

СКУПШТИНА ГРАДА НИША

Председник
Горан Ћирић, с.р.