

**8.**

На основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи ( "Службени гласник РС", број 47/2003 и 34/2006) и члана 37. тачка 6. Статута Града Ниша ("Службени лист Града Ниша, 88/2008),

Скупштина Града Ниша, на седници од 25. септембра 2009. године донела је

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
ДЕЛА ПРОСТОРА "ДУВАНИШТЕ III"  
У НИШУ**

**I**

Планом детаљне регулације дела простора "Дуваниште III" у Нишу (у даљем тексту: План детаљне регулације) ближе се прецизирају правила регулације и градње из Генералног плана Ниша 1995-2010 ("Службени лист Града Ниша", бр. 13/95, 2/2002, 41/2004 и 51/2007) ради утврђивања услова просторног уређења, регулације и грађења у границама обухвата Плана детаљне регулације.

План детаљне регулације обухвата подручје површине 1,20 ха.

Планом детаљне регулације се разрађује подручје од 1,20 ха, у границама: између новопроектване улице на југу и западу према школи Душко Радовић, улице Радоја Дакића на северу и унутарблоковске саобраћајнице на истоку.

## II

Саставни делови елабората Плана детаљне регулације су:

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

### 1.0. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

#### 1.1. ОПШТИ УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ

План је у складу са условима задатим ГП-ом Ниша и као такав треба да обезбеди побољшање квалитета живота и рада на поменутом простору, кроз урбану обнову која подразумева следеће:

Плански основ за израду и доношење предметног Плана садржан је у Генералном плану Ниша 1995 - 2010. год. ("Службени лист Града Ниша", бр. 13/95, 2/2002, 41/2004 и 51/07), којим је за подручје обухваћено Планом предвиђена намена простора за градско становање са пословањем, густине 200 до 250 ст/ха.

Подручје обухваћено Планом дефинише се као подручје намене градског становања са пословањем. Основне принципе планске интервенције представља могућност изградње стамбеног и пословног простора, објекта православног храма парохијског карактера, изградњу инфраструктурних мрежа и објеката и уређење простора до нивоа прописаних ГП-ом Ниша.

Планом се утврђују услови под којима се планско подручје просторно и функционално дефинише. План не садржи физичку структуру за реализацију, изузев елемената градске примарне инфраструктуре: саобраћајница и мрежа комуналних система и инсталација. Концепција решења Плана одређена је на основу природних и стечених услова и дефинише генерална правила изградње и коришћења земљишта. Решења и правила Плана фиксирају само она решења којима се утврђује јавни (општи) интерес.

#### 1.2. ПОДЕЛА ПОВРШИНЕ ОБУХВАЋЕНЕ ПЛАНОМ НА ГРАЂЕВИНСКИ РЕОН

У границама Плана целокупно земљиште је дефинисано као грађевински реон.

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

#### 1.3.1. Јавно грађевинско земљиште

У простору Плана издвајају се као јавно грађевинско земљиште површине саобраћајница у њиховом регулационом профилу и паркинзи, на делу К.П. бр. 1354/2, 1363/1, 1364/5 и 1368/1 К.О. Ниш-Пантелеј.

#### 1.3.2. Остало грађевинско земљиште

Површине за друге намене обухватају остало грађевинско земљиште различитих облика становања и пословања, чији су нормативи и стандарди условљени Генералним планом Ниша ("Сл.лист Града Ниша", бр. 13/95, 2/2002, 41/2004 и 51/2007) као и део парковске површине између блоковских саобраћајница са објектом православног храма у североисточном делу плана, на делу К.П. бр. 1368/1 К.О. Ниш-Пантелеј.

### 1.4. ЦЕЛИНЕ ОДРЕЂЕНЕ ПЛАНОМ ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Планом детаљне регулације предметни простор подељен је на две целине, према намени дефинисаној Генералним планом, и посебним планским, морфолошким и обликовним карактеристикама простора, и то:

просторна целина дефинисана у намени градског становања са пословањем и

просторна целина парковске површине са објектом православног храма.

Земљиште обухваћено предметним планом представља грађевинско земљиште.

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

Просторна целина предвиђене намене градског становања са пословањем не предвиђа потребу детаљније разраде. За целину у делу намене парковске површине и православног храма парохијског карактера вршиће се разрада урбанистичким пројектом за препарцелацију и изградњу.

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

#### 1.6.1. Регулација мрежа саобраћајних површина

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

Саобраћајнице у захвату Плана су ранга приступних саобраћајница Регулациона ширина

ових саобраћајница је одређена на основу садржаја попречног профила у зависности од функционалног значаја.

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

Кроз предметни комплекс не очекујемо друмски транзит.

Колски прилази унутар комплекса планирани су преко приступних саобраћајница.

#### **1.6.1.3. Техничке карактеристике саобраћајница**

Садржај попречног профила приступних саобраћајница унутар предметног комплекса чине коловоз и тротоари као и паркинг простори. Коловоз је ширине 5,00 и 5,50м. Тротоари су променљиве ширине од 2,00м. до 5,00м.

Нивелационо решење нове деонице се усклађује са непосредним окружењем.

#### **1.6.1.4. Посебне обавезе коридора и улица према јавном саобраћају, бициклистичком саобраћају и кретању пешака**

Јавни градски саобраћај се може организовати на примарним саобраћајницама по ободу комплекса.

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

Кретање пешака је предвиђено на тротоарима, обележеним пешачким прелазима.

#### **1.6.1.5. Посебне обавезе према кретању хендикепираних лица**

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

У новопланираним објектима као и на пешачким стазама омогућити несметано кретање хендикепираних лица.

#### **1.6.1.6. Регулација мирујућег саобраћаја**

Паркирање возила обавља се на посебним површинама - паркинг просторима. Норматив за паркирање на грађевинској парцели је једно паркинг - место на један стан, односно једно паркинг - место на 70 м<sup>2</sup> пословног простора.

Функционисање саобраћаја регулисаће се одговарајућом хоризонталном, вертикалном и светлосном сигнализацијом.

#### **1.6.1.7. Нивелациона решења**

Коте нивелете свих саобраћајница, подужни нагиби и дужине одређени су у апсолутним вредностима и исти су приказани на графичком приказу.

#### **1.6.2. Електроенергетска мрежа**

За снабдевање електричном енергијом објеката у комплексу разраде изграђена је трафостаница 10/0.4 kV "Дуваниште 3", снаге 2 x 630 kVA, у објекту.

Ове трафостаница је везана на дистрибутивну 10 kV-ну мрежу трафостанице 35/10 kV "Медијана" и трафостаницу 110/10 kV "Ниш 13-Врежина". Сва мрежа 10 kV је кабловска.

Снабдевање електричном енергијом нових објеката извршиће се из ове трафостанице, полагањем кабловских водова 0,4 kV, одговарајућег пресека. У случају да постоји могућност преоптерећења наведена трафостаница извршити замену једног трафоа снаге 630 kVA трафоом од 1.000kVA.

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

#### **1.6.3. Телефонска мрежа**

Објекти у захвату плана повезани су на претплатничку мрежу АТЦ "Дуваниште", и то полагањем одговарајућих привода од кабловских окана до унутрашњих извода.

Обезбеђење нових телефонских прикључака извршиће се полагањем нових претплатничких каблова кроз постојећу кабловску тт канализацију из АТЦ "Дуваниште" и развођењем до објеката.

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

Постојеће кабловско окно бр.26 изместити у простор западног тротоара новопланиране саобраћајнице и извршити сва потребна превезивања каблова.

#### **1.6.4. Топлификациона мрежа**

Захват разраде припада конзумном подручју топлане "Криви Вир". Топловодна мрежа је изграђена на следећи начин:

- из правца улице Ђердапске, источно од школе, крак топловода пречника DN 250 мм иде на север, до шахте бр. 21 где се рачва и један крак пречника DN 200 мм иде на исток, а други крак пречника DN 150 мм иде на север и са њега је извршено прикључивање постојећих објеката у захвату разраде.

### 1.6.5. Водоводна мрежа

#### Снабдевање водом

Подручје Плана припада I зони водоснабдевања.

Водоводна мрежа пречника Ø200мм је изграђена у северо-западној и југозападној саобраћајници.

Анализом максималних потреба за санитарном и водом за заштиту од пожара у планском периоду, и постојећих количина, добијени су следећи резултати:

Потребно:  $Q_{san}=0,56\text{ l/s}$

$Q_{pp}=10,0\text{ l/s}$

$Q_{uk}=10,56\text{ l/s}$

има: Ø200⇒  $Q_{max}=35\text{ l/s}$

Изграђена водоводна мрежа задовољава тренутне и планске потребе блока за санитарном и водом за потребе противпожарне заштите.

### 1.6.6. Канализациона мрежа

#### Каналисање отпадних вода

Канализациона мрежа у овом делу града изведена је као сепаратна.

Употребљене воде сакупљају се дуж попречних саобраћајница у колектор у Чердапској улици. Атмосферске воде оријентисане су ка колектору у улици Мајаковског и даље ка Нишави. Минимални профил канализације за употребљене воде је Ø300 мм, а канализације за атмосферске воде је Ø400 мм.

У свим новопланираним саобраћајницама планирана је канализација за атмосферске воде. Положај мреже дефинисан је на графичком прилогу.

### 1.6.7. Систем прикупљања и евакуације отпадака

За скупљање отпадака састава кућног смећа поставити судове - контејнере, запремине 1100 литара - габаритних димензија 1,37 x 1,45 x 1,70м на локацијама које ће бити прецизирани у пројекту уређења слободних површина. Ове локације треба да су:

- максимално удаљене од улаза за припадајући објект 25м, а минимално 5м,
- подлога за гурање контејнера мора бити од чврстог материјала (бетон - асфалт) без иједног степеника и са највећим дозвољеним успоном од 3% при чему је максимално гурање контејнера 15м,
- судови визуелно скривени зеленилом или у боксовима заштићени од атмосферских падавина.

Све друге врсте отпадака (осим кућног смећа) евакуисати на начин одређен посебним

уговорима, уз претходно дат налаз и мишљење Градске санитарне инспекције.

### 1.6.8. Регулација мрежа озелењених, слободних и рекреационих површина

#### 1.6.8.1. Концепција мреже зелених и слободних површина и начин одржавања

У складу са општом концепцијом организације уређења и коришћења простора у комплексу који се планом разрађује, зеленило је углавном постојеће, а иначе, функције зеленила третиране су према следећим условима:

- очување постојеће квалитетне вегетације (односи се углавном на зеленило где је становање, као и зеленило паркинг простора) и парковска површина са верским објектом - црквом - православним храмом;
- повећање зеленила у односу на постојеће стање, где је то могуће;
- повећање квалитета зелених површина избором адекватних врста зеленила;
- обезбеђење повољних санитарно-хигијенских услова простора у целом блоку где је планирано становање са пословањем;
- обезбеђење погодних услова за формирање и одржавање вегетације.

У оквиру подручја плана и могућих грађевинских парцела, слободне и јавне зелене површине решавање су према просторно-функционалним могућностима и дефинисане су аналитички, то јест процентуално, и треба да буду заступљене са мин. 20% од укупне површине комплекса.

Композиционо и просторно решење зеленила решити слободно, усклађено са наменом површине.

Планом детаљне регулације се разрађује подручје од 1,20 ха, у границама: између новопроектване улице на југу и западу према школи Душко Радовић, улице Радоја Дакића на северу и унутарблоковске саобраћајнице на истоку.

Избор садног материјала извршити према владајућим условима средине и уклопити га у амбијент и намену простора.

Нивелационо-регулационим решењем терена и системом попречних и подужних падова на стазама и платоима, помоћу ригола и сливника, атмосферску воду одвести до кишне канализације или на слободне зелене површине.

Животну средину на овом простору угрожавају, издувним гасовима и буком, моторна возила и у зимском периоду, многобројна кућна ложишта на чврсто гориво у ширем окружењу.

Из тог разлога са циљем заштите животне средине придржавати се следећих услова:

- Ослободити унутрашњост целине од нехигијенских и помоћних објеката;
- Загревање објеката вршити искључиво централизовано;
- Зелене насаде пажљиво планирати, тако да имају високу биолошку, функционалну и естетску вредност;
- Омогућити кретање хендикепираним и инвалидним лицима на свим пешачким стазама и прелазима, обезбеђењем рампе са дозвољеним падом, ради несметаног приступа колица објекту као и паркинзима;
- На пешачким прелазима поставити оборене ивичњаке, а на семафорима поставити звучну сигнализацију.

#### **1.6.8.2. Врсте зелених и слободних површина**

У складу са Законом о подизању и одржавању зелених површина са биолошком основом по значају на подручју Плана, уређење зеленила посматрано је као значајан аспект укупног уређења простора, где се формирају:

- јавне зелене површине: парковска површина са објектом православног храма, улични дрвореди, паркинг простор;
- пратеће зеленило - у зони становања са пословањем.

#### **1.6.8.3. Зелене површине**

У оквиру подручја плана и могућих грађевинских парцела, јавне зелене површине дефинисане су аналитички, то јест процентуално.

На подручју плана заштићени су и задржани постојећи засади квалитетне вегетације, као и уређене зелене површине у зони становања и пословних делатности.

Планирана је допуна, постепена реконструкција или замена неодговарајућих врста.

У оквиру јавних зелених површина није дозвољена изградња ни постављање привремених или сталних објеката који нису у складу са правилима овог плана, нити било каква интервенција у простору која није у складу са функцијом јавног зеленила и која нарушава еколошке, естетске и амбијенталне вредности јавног градског простора.

#### **Опис догађања на простору**

Планирана намена у овој зони је зелена парковска површина са објектом православног храма-сквер у стамбеном насељу.

Појмом сквера обухваћене су зелене површине које се налазе у изграђеном градском ткиву, величине испод 1,0ха и користе се за пешачки транзит, за одмор и игру. Ово је у ствари полуотворени простор који се састоји од више простора, уређених, са карактером мирних парковских површина удаљених од саобраћаја и галаме.

Рекомпозицијом и ревитализацијом озелењене и поплочане површине у оквиру овог плана, а у градском ткиву, оформити као простор намењем краћем предаху и мирном одмору становника са уређеним партерним површинама и површинама под садницама шибља и дрвећа.

Основу биљног фонда треба да чине саднице високог дрвећа, као и дрвеће које се већ налази на локацији и у потпуности се задржава, а то су: *Betula verucosa*, *Tilia parvifolia*, *Pinus nigra*, *Fraxinus ornus*, *Ljuverljus ceris*.

Овај јавни зелени простор обликовати парковским решењем, уз примену појединачних садница високе зимзелене и листопадне вегетације, украсних и цветних форми шибља, пузавица, перена и партерног травњака и ускладити их са постојећом задржаном високом вегетацијом. Пешачке стазе и платое поплочати квалитетним, декоративним застором за покривање стаза, затим, поставити широке рампе благих нагиба за лакше кретање инвалидних и хендикепираних лица, уз могућност примене вртних елемената - чесма, фонтана, скулптура као и одговарајући парковски-урбани мобилијар за седење, корпе за отпатке, осветљење (канделабре), справе за игру деце, мурали, мозаици и слични радови који би могли афирмисати ауторе из области примењене уметности.

#### **Улични дрворед (Јавно зеленило у регулацији саобраћајница)**

У циљу унапређења система градског зеленила и успостављања природног процеса ваздушних струјања, планирано је задржавање постојећих квалитетних дрворедних садница и дрворедних места, допуна, евентуална постепена реконструкција или замена неодговарајућих врста.

Планира се замена оштећених и оболелих садница, допуна недостајућих и мере неге за постојеће дрворедне саднице.

На планираном паркингу дуж обе стране улица, положај паркинга прилагодити позицији постојећег дрвећа. Тачан број паркинг места и њихов положај утврдиће се кроз израду техничке документације, а на основу претходно утврђеног геодетског снимка и валоризације постојећег дрвећа.

Предвидети замену оштећених и оболелих садница, допунску садњу недостајућих и мере неге за постојеће дрвеће.

Врсте дрвећа за дрвореде, изабрати по критеријуму отпорности на штетне гасове, затим по густини крошње, њеном правилном облику, понашању у односу на супстрат и отпорност на биљне болести и штеточине, а потребно је да не изазивају алергијске реакције код локалног становништва у периоду цветања и плодоношења.

Дрворедне саднице поставити ближе улици у непрекинутом низу (изузев када су планом

предвиђене уливно-изливне и помоћне саобраћајнице).

За физиолошки презрела стабла предвидети сукцесивну замену младим, расаднички однегованим дрворедним садницама.

#### **Озелењавање паркинга**

Паркирање возила обавља се на посебним површинама - паркинг просторима.

Обавезно извршити засенчавање отворених паркинг простора.

На паркинг просторима планира се застор од рециклирајућих полиетиленских или бетонских растер елемената са затрављеним спојницама и садња посебно однегованих дрворедних садница нижих лишћара пречника крошњи око 5(7) метара, за засену паркинг места. Дрвореде садити на паркинзима тако да свако стабло ствара засену на најмање два паркинг места.

Врсте које се могу користити за озелењавање су: *Acer campestre*, *Acer platanoides* "Globosa", *Carpinus betulus* "Fastigiata", *Tilia cordata* и др.

Предност над бетонским елементима имају растер елементи од рециклирајућих полиетиленских материјала. Отвори за саднице дрвореда су ширине 0,75-1 м, у равни са котом подлоге, уоквирени одговарајућим ивичњацима, покривени решеткастим заштитницима од ливеног гвожђа или застором од крупније ризле.

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

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

Осим општих Законом, Правилником и Планом дефинисаних принципа и параметара приликом спровођења кроз извод из урбанистичког плана а ради добијања одобрења за изградњу утврђују се следећи додатни критеријуми:

Посебни услови за постојеће објекте: на основу осталих правила регулације и прописаних параметара **није могућа доградња и надградња објеката**. Није предвиђена доградња анекса као проширења капацитета основне намене објеката.

За спровођење Плана, недостајуће или пограшне аналитичке податке, обрађивач Плана је обавезан да допуни односно исправи на основу графичких приказа у дигиталном и аналогном облику. Наведена допуна и исправка не сматра се изменом усвојеног Плана.

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.

Приликом издавања одобрења за изградњу за сваки од објеката на подручју плана, мора се приложити положај и изглед суседних објеката.

1.6.10. Амбијенталне целине од културно - историјско или урбанистичког значаја

На подручју обухваћеном границама Плана детаљне регулације, не налазе се проглашене и евидентирани културне вредности. У случају наилазак на археолошке културне слојеве инвеститор је у обавези да о томе обавести Завод за заштиту споменика културе да би се упутили стручњаци за праћење земљаних радова.

1.6.11. Услови заштите

У оквиру граница Плана не налазе се, нити се Планом планирају, садржаји који негативно утичу на квалитет животне средине (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).

Планом се предвиђа унапређење површина зеленила и уређење нових.

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

Ради заштите од пожара обезбеђена је могућност за рад интервентних возила (ватрогасна возила, хитна помоћ, милицијска кола), планирањем ширине саобраћајница: за двосмерни саобраћај од 5,50 и 6,00м. са потребним радијусом мин.7,0м; са ових саобраћајница омогућена је интервенција до планираних објеката, према Правилнику о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара ("Сл. лист СФРЈ", бр. 7/84).

**1.6.11.1. Услови заштите од елементарних и других већих непогода**

У циљу заштите људи, материјалних добара и других добара од елементарних и других непогода и опасности, укупна реализација у предметном простору мора бити условљена

применом одговарајућих превентивних просторних и грађевинских мера заштите.

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

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

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

#### 1.6.11.2. Услови заштите од ратних разарања

Приликом издавања Извода из Плана ради добијања одобрења за изградњу, у поступку спровођења Плана, обавезна је примена уредбе о организовању и функционисању цивилне заштите ("Службени гласник РС", бр. 21/92).

У вези са цивилном заштитом, у смислу изградње заштитних објеката за склањање становништва, на предметном подручју применити одредбе из "Сл. војни лист", бр. 13/98, те се могу планирати и двонаменска склоништа у новопланираним објектима.

#### 1.6.11.3. Услови и мере за заштиту и унапређење животне средине

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

- 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.

### 1.6.12. Биланси површина

**Табела 1.**

Намена површина	Површина(ха)	Учешће (%)
Површина плана	1,20	100%
Градско вишепородично становање са пословањем спратности до П+6+Пк	0,85	70,83
Саобраћајне површине и остале јавне површине	0,35	29,17
Површина плана са припадајућом површином саобраћајница и слободних површина по ободу комплекса у обрачуну за изведене урбанистичке параметре	2,28	190,00

**Табела 2.**

Укупна развијена површина објеката (брuto)м <sup>2</sup> на подручју плана	
Стамбена површина	16980
Пословна површина	1088
Укупна површина	18068

**Табела 3.**

Изведени урбанистички параметри за подручје плана	
укупан број становника на подручју плана	602
брuto густина становања	264 ст/ха
нето густина становања	708 ст/ха
степен или индекс изграђености - брuto	2,15
степен или индекс изграђености - нето	2,78
степен или индекс заузетости - брuto	54%
степен или индекс заузетости - нето	68%

## **2.0. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

### **2.1. ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА**

Планом детаљне регулације се предметни простор дефинише као зона вишепородичног становања са пословањем и садржајем духовног карактера, објекта православног храма у зеленој - парковској површини.

У оквиру стамбених садржаја дозвољено је формирање пословних садржаја, у приземљу и првим етежама објекта, у зависности од процентуалне заступљености у односу на становање, компатибилних са становањем, уколико у физичком и еколошком смислу не угрожавају околину или функцију суседних парцела. Планом детаљне регулације се утврђују услови за изградњу стамбених, стамбено-пословних и пословних објеката и то према важећим прописима који регулишу заштиту околине од загађења и буке.

Могући су пословни садржаји у приземљу за објекте новоградње као и изградња чисто пословних објеката. Дозвољава се промена намене из стамбеног у пословни простор уз услов да загађење и бука не буду већи од прописаних према важећим прописима.

### **2.2. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ**

Положај парцеле утврђен је регулационом линијом у односу на јавну површину и разделним границама парцеле према суседним парцелама. Парцела мора имати непосредан колски приступ на јавну саобраћајну површину.

Величина: Планом се омогућава формирање грађевинских парцела спајањем целих или делова, или деобом парцеле, изградом урбанистичких пројеката препарцелације у складу са Законом о планирању и изградњи.

#### **2.2.1. Парцеле за породично становање**

Овим планом не предвиђају се грађевинске парцеле за породичну градњу.

#### **2.2.2. Парцеле за вишепородично становање**

Грађевинске парцеле вишепородичног становања за максималне спратности П+6+Пк не могу бити мање од 600 м<sup>2</sup>. Могуће је на већој грађевинској парцели формирати већи број објеката-ламела уколико остали урбанистички параметри дефинисани овим планом то дозвољавају (за дату величину парцеле: спратност, степен изграђености, степен заузетости...)

Најмања дозвољена ширина уличног фронта грађевинске парцеле за вишепородичне стамбене објекте у прекинутом низу је 15 м., сем у случајевима када постојећа парцелација и изграђеност не омогућава повећање уличног фронта а при чему су остали урбанистички параметри дефинисани овим планом задовољени.

Изузетно код потребе изградње новог објекта, односно у случају градње у прекинутом или непрекинутом низу у већ изграђеном урбаном ткиву, нови се објекат може градити и на грађевинској парцели мањој од прописане величине али под условом да је величина тог објекта у складу са са одредницама плана у делу поштовања регулационе и грађевинске линије, висинске регулативе (висине венца према суседним објектима) и адекватног архитектонског односа према изграђеној физичкој структури.

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

#### **2.3.1. Генерална правила изградње предвиђене намене градског становања са пословањем, густине 200 до 250 ст/ха**

Поред услова из "Правилника о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини ...", предвиђа се изградња објекта вишепородичног становања уз поштовање следећих правила:

- Објекат поставити на датој граници грађења - грађевинској линији приказаној у графичким прилозима елабората.

Новопланирани објекти постављају се на дефинисане грађевинске линије уз поштовање услова да подземна грађевинска линија не сме прећи регулациону линију;

- Спратност објекта од П+1 до П+6+Пк;
- Дозвољени степен изграђености на парцели мах. 3,2;

- Дозвољени степен искоришћености земљишта на парцели мах. 80%;

- Апсолутна висина објекта 24,0м;

- Максимална висина венца објекта је 20,0м;

- За објекте вишепородичног становања могуће је градити објекте до 100% становања као и са пословањем до 25% од укупне површине објекта;

- Пословне просторе планирати у приземљу, односно на прве две етаже;

- У оквирима намене до 100% пословања могућа је изградња пословних садржаја као анекса стамбених објеката или засебних објеката, максималне спратности П+1, уз задовољење датих општих урбанистичких услова;



- На подручју плана за градњу објеката у намени 100% пословања дозвољава се степен изграђености до 4,2 и степен искоришћености земљишта до 90%, под условом да остали урбанистички параметри из овог плана буду задовољени (регулациона и грађевинска линија, спратност, паркирање и гаражирање...);

- За потребе стамбено - пословних и пословних објеката обезбедити на свакој парцели или у објекту:

а) за објекте вишепородичног становања једно гаражно или паркинг место на један стан, или за објекте вишепородичног становања једно паркинг место на 70 м<sup>2</sup> корисне стамбене површине, с тим да је најмање трећина укупног броја у гаражама, у габариту стамбеног објекта или ван њега, и подземно или надземно, или у виду паркинга у приземљу објекта;

б) за објекте пословног карактера једно гаражно или паркинг место на 70м<sup>2</sup> ефективног корисног простора (не рачунају се површине

ветробрана, улазних холова, гардероба, санитарии, ходника, остава, магацина и других помоћних просторија);

- Међусобна удаљеност слободностојећих вишеспратница или објеката који се граде у прекинутом низу је најмање једна половина вишег објекта.

Удаљеност се може смањити за четвртину ако објекти на наспрамним странама не садрже наспрамне отворе на просторијама.

- Код парцела мањих површина и уличног фронта важнији услов је поштовање висинске регулативе (спратности) тј. висине венца суседних објеката;

- Зелене површине чине мин. 20% слободне површине;

- Могућа је етапна изградња објеката;

- Све планиране објекте радити од трајних и квалитетних материјала у складу са постојећом архитектуром и амбијентом.

#### Табеларни показатељи капацитета изградње вишепородичног становања

Степен или индекс заузетости (мах.)	80%
Степен заузетости (мах.) за 100% пословање	90%
Степен или индекс изграђености не већи од	3,2
Степен изграђености за 100% пословање не већи од	4,2
Спратност вишепородичних објеката	мах. П+6+Пк
Спратност пословних објеката	мах. П+1
Висина објеката (мах.)	24,0м

#### 2.3.2. Посебна правила изградње за појединачне целине-блокове

На подручју плана предвиђена је изградња објекта православног храма на осталом земљишту, планом дефинисаном као парковско зеленило за православним храмом, у северном делу плана. Објекат цркве је парохијског карактера приближног габарита 20,0х10,0м. Димензије су орјентационе са могућношћу промене од ±10% од предвиђеног габарита, дефинисане у зависности од архитектонског обликовања као и висина објекта.

#### 2.3.3. Остала правила изградње

- Све интервенције на парцели (изградње нових објеката) морају се изводити у оквиру простора планираног за изградњу.

- Обезбеђење суседних објеката - у току извођења радова (и при експлоатацији) водити рачуна о техничким и еколошким условима на суседним парцелама и о безбедности објеката изграђених на њима (при копању темељних зидова, одводњавању површинске воде, гаражирању возила, изношењу шута, смећа и др.)

- Сваки објекат мора бити постављен предњом фасадом на постојећу грађевинску линију осим оних објеката где је до одступања дошло из функционалних, еколошких или естетских разлога.

- Висина објекта је растојање од коте нивелете улице до коте слемена код косих, односно коте венца код равних кровова.

- Испади на објектима предметног комплекса не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60 м и то на делу објекта вишем од 3,50 м под условом да је удаљење између грађевинске и регулационе линије мин. 2,00 м.

- Испади или делови објекта са испадима (еркери) на вишеспратним објектима могу прећи регулациону линију под условом да је објекат оријентисан према улици, према тргу, пјачети, углу блока или неком другом проширеном простору, али тада не више од 1,20 м.

- 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.

- Ако суседни објекат има испад непосредно уз планирани објекат тада се еркер новог објекта може поравнати са суседним;

- Могућа је изградња подземних етежа у целом габариту приземља објекта, а уколико се ради о подземној гаражи дозвољена је њена изградња на површини грађевинске парцеле, уз обавезно предузимање адекватних мера заштите објекта на суседним парцелама.

- Дозвољено је паркирање возила на деловима парцела између регулационих и грађевинских линија.

- Грађевинске парцеле вишепородичних стамбених и стамбено - пословних или пословних објеката дуж саобраћајница предметног комплекса не могу се ограђивати.

- До сваке парцеле треба обезбедити колски приступ, с тим што се исти превасходно треба дефинисати из унутрашњих блоковских улица.

- Уколико је потребно изградити пасаж кроз објекат, где је то и противпожарни пут, исти је ширине 4,00 м и светле висине 4,30 м.

#### **2.3.4. Ограничења за извођење одређене врсте радова**

У условима поштовања власништва и парцелације није могуће инсистирати на обједињавању катастарских парцела, нити предвидети редослед активирања градње новопланираних објеката. Међутим, на просторима већих и сложенијих интервенција (изградња објеката у непрекинутом и прекинутом низу), неопходно је указати, на условљености при реализацији:

- објекти се могу градити етапно по ламелама,

- изградња објекта подразумева истовремену изградњу и уређење дворишта, паркинг простора и противпожарног пута, односно приступа.

#### **2.3.5. Забрањена изградња**

Није дозвољена изградња објекта:

- објекта намењених привременом становању,

- производне грађевине или постројења,

- грађевина и уређаја који могу штетно утицати на здравље становника, ако на посебан начин нису регулисане мере заштите,

- складишта отровних и запаљивих материјала,

- отворена складишта секундарних сировина,

- складишта отпадног материјала, старих возила и сл.,

- грађевина и намена које могу да ометају обављање јавног саобраћаја и приступ другим грађевинама и наменама.

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

У границама предметног плана нису предвиђени услови доградње и надградње објеката.

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

- Положај објекта у односу на грађевинску линију може бити такав да објекат или делови објекта могу бити на већем одстојању од дефинисане грађевинске линије, мерено од регулационе линије улице.

- Минимално растојање грађевинске од регулационе линије приказано је у одговарајућем графичком прилогу.

- У случају неслагања или недостатка аналитичких података меродавни су графички прикази плана у дигиталном и аналогном облику.

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

- Спратност новоизграђених објеката се креће од П+1 до П+6+Пк. Сваки новопланирани објекат може имати подрумске просторије уколико не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.

- Висина објекта преставља растојање од нулте коте до коте слемена (за објекте са косим кровом) и не може прећи 24,0м.

- Кота приземља се одређује на следећи начин: кота приземља нових објеката не може бити нижа од коте нивелете јавног пута; кота приземља може бити највише 1,2м. виша од нулте коте; за објекте који имају индиректну везу са јавним путем преко приватног прилаза, кота се утврђује урбанистичком дозволом и применом одговарајућих претходно наведених ставова.

#### **2.3.9. Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објеката (материјали, фасада, кровови, ....)**

Све објекте пројектовати тако да буду међусобно усклађени у целини и по

архитектонским детаљима и да стварају јединствен, квалитетан амбијент и градити их од трајних и квалитетних материјала.

Архитектура објеката треба да се ослањају на традиционалне вредности, примерене савременим условима грађења и карактеристикама поднебља.

Кровови: двоводни и вишеводни, покривач: цреп, лим или тегола; фасада: са термичком заштитом објеката.

## **2.4. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ**

### **2.4.1. Општи услови изградње инфраструктуре**

Све инфраструктурне мреже налазиће се у регулационом појасу саобраћајнице са распоредом који је дефинисан планом сваке инфраструктурне мреже. Могуће је да се одређене инфраструктурне мреже воде и кроз парцеле објеката вишепородичног становања, ако је рационалније и услови полагања и усклађивања са другим инфраструктурним мрежама то траже.

Промена положаја инфраструктурних мрежа у регулационом профилу саобраћајнице се не сматра изменом плана и дозвољена је кроз израду урбанистичких пројеката за урбанистичку дозволу, уз поштовање важећих техничких услова о дозвољеним растојањима код паралелног полагања и укрштања инфраструктурних водова.

### **2.4.2. Регулација мрежа саобраћајних површина**

#### **2.4.2.1. Техничке карактеристике саобраћајница**

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

Све сабирне улице су са ширином коловоза за двосмерни саобраћај и са ширином тротоара која задовољава очекивану фреквенцију пешака и њихову безбедност. Сабирне и приступне улице су са максималном ширином коловоза и тротоара коју дозвољава постојећа изграђеност и терен.

Регулациона линија је на граници земљишта које је у функцији саобраћаја, као јавно, и земљишта које је намењено као остало.

Радијуси хоризонталних кривина су у границама дозвољених. Застори на коловозима и тротоарима су од савремених материјала - асфалтбетона. Оивичење је бетонским ивичњацима. Укрштаји су регулисани одговарајућом хоризонталном и вертикалном сигнализацијом.

2.4.2.2. Посебне обавезе коридора и улица према јавном саобраћају, бициклистичком саобраћају и кретању пешака

Јавни градски саобраћај планира се на примарним саобраћајницама.

Кретање бициклиста је планирано у оквиру тротоара или коловоза.

Кретање пешака се одвија на тротоару или евентуално на коловозу где постојећа изграђеност не допушта изградњу тротоара.

#### **2.4.2.3. Посебне обавезе према кретању хендикепираних**

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

#### **2.4.2.4. Регулација мирујућег саобраћаја**

Паркирање возила у оквиру стамбених, стамбено - пословних и пословних парцела обавља се у гаражама у објекту или на посебним површинама парцела. У сабирним и приступним улицама није дозвољено паркирање на коловозу. Власници вишепородичних објеката обезбеђују на грађевинској парцели једно паркинг гаражно место на један стан. Паркирање возила регулисаће се одговарајућом хоризонталном и вертикалном сигнализацијом.

#### **2.4.2.5. Нивелациона решења**

Коте нивелета осовинских тачака свих саобраћајница су одређене у апсолутним вредностима и исте су одређене на преломима нивелета.

Апсолутне вредности кота нивелете темена, подужни нагиби и дужине на којима су нагиби дефинисани су приказани на одговарајућем графичком прилогу.

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

#### **2.4.3.1. Електроенергетска мрежа**

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.

Полагање каблова на осталом земљишту вршити на основу пројектне документације.

**2.4.3.2. Телефонска мрежа**

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

Мрежа 0,4 kV је кабловска. Тип и пресек кабла дефинисати главним пројектом. Мрежу 0,4 kV пројектовати као "антенску" са прихватањем објеката преко кабловских прикључних кутија (КРК) "улаз-излаз" на овим објектима.

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

Полагање каблова на осталом земљишту вршити на основу пројектне документације.

**2.4.3.3. Топлификациона мрежа**

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

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

Димензије рова за полагање топовода зависно пречнике цеви износе:

- за пречник DN 65 је 0,73 x 0,84,
- за пречник DN 80 је 0,92 x 0,86.

**2.4.3.4. Водоводна мрежа**

Врста и класа цевног материјала за водоводну мрежу који ће бити уграђен, треба да испуни све потребне услове у погледу очувања физичких и хемијских карактеристика воде, притиска у цевоводу и његове заштите од спољних утицаја, како у току самог полагања и монтаже, тако и у току експлоатације.

Минимална дебљина надслоја земље изнад горње ивице цеви не сме бити мања од 1,0м.

Монтажу цевовода извршити према пројекту са свим фазонским комадима и арматуром. Након монтаже извршити испитивање цевовода на пробни притисак. Пре пуштања у експлоатацију, извршити испирање и дезинфекцију цевовода.

Хидранте поставити према Правилнику о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара.

Пре израде пројектне документације за појединачне објекте неопходно је прибавити услове ЈКП за водовод и канализацију "Наиссус" Ниш.

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

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

**2.4.3.5. Канализациона мрежа**

Избор грађевинског материјала од кога су начињене цеви, пад цевовода и остале техничке карактеристике, препушта се пројектанту на основу хидрауличног прорачуна.

За контролу рада канализације и могућност благовремене интервенције на месту вертикалног прелома цевовода, на месту промене хоризонталног правца пружања цевовода и на месту улива бочног огранка, предвидети ревизионе силазе.

Радове око ископа рова, разупирања зидова рова, полагања и међусобног повезивања цеви, затрпавања цевовода и рова песком и ископаним материјалом, испитивања цевовода и пуштања у рад, извршити на основу важећих техничких прописа и услова за ову врсту радова и инсталација.

Прикључивање нових објеката вршиће се на постојећу или планирану мрежу према којој су оријентисани, односно висински гравитирају.

Пре израде пројектне документације за појединачне објекте неопходно је прибавити услове ЈКП за водовод и канализацију "Наиссус" Ниш.

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

**3.0. ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**

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

**3.1. Графички приказ постојећег стања:**

лист 1: геодетска подлога са границом разраде ..... 1:1000

**3.2. Графички приказ планираног стања:**

лист 2: функционално решење организације простора (извод из ГП-а) ..... 1 : 10 000  
 лист 3: намена површина ..... 1 : 1000  
 лист 4: режим коришћења грађевинског земљишта и парцелација ..... 1 : 1000  
 лист 5: саобраћајнице са регулационим, нивелационим и аналитичко – геодетским елементима ..... 1 : 1000  
 лист 6: мреже и објекти инфраструктуре: електроенергетска, телефонска и топоводна мрежа ..... 1 : 1000  
 лист 7: мреже и објекти инфраструктуре: водоводна и канализациона мрежа ..... 1 : 1000  
 лист 8: озелењавање ..... 1 : 1000

#### 4.0. ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО

Документациони део Плана садржи:

- Одлуку о изради плана са образложењем;
- Програм - пројектни задатак за израду плана;
- 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 два примерка налазе у Управи за планирање и изградњу, Јавном предузећу Завод за урбанизам Ниш и Јавном предузећу Дирекција за изградњу града и један примерак у Министарству животне средине и просторног планирања.

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.

Ступањем на снагу овог плана престаје да важи ПДР "Дуваниште III" у Нишу ("Службени лист Града Ниша", бр. 104/2004) у границама предметног плана.

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

Број: 06-592/2009-11-02

У Нишу, 25. септембар 2009. године

#### СКУПШТИНА ГРАДА НИША

Председник  
Проф. др Миле Илић, с.р.