

На основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" број 47/2003) и члана 19. тачка 1. Статута града Ниша ("Службени лист града Ниша", бр. 14 и 34/2000),

Скупштина града Ниша, на седници од _____2004.године донела је

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ " Б Е О Г Р А Д М А Л А " У НИШУ

I

Планом генералне регулације "Београд мала" у Нишу (у даљем тексту: План генералне регулације) ближе се прецизирају правила регулације и градње из Генералног плана Ниша 1995-2010 ("Службени лист града Ниша" бр. 13/95 и 2/2002) ради утврђивања услова просторног уређења, регулације и грађења у границама обухвата Плана генералне регулације.

План генералне регулације обухвата подручје површине 71,15 ха.

Планом генералне регулације се разрађује подручје од **71,15** ха, у границама: на југу до северне границе регулације Нишаве; на западу до источне границе Војне економије; на северу до северне регулационе линије Сарајевске улице; на истоку до западне регулационе линије Булевара "12. фебруар".

II

Саставни делови елабората Плана генералне регулације су:

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

1.0. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

1.1. ОПШТИ УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ

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

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

Генералном урбанистичком плану Ниша 1995 - 2010. год. ("Службени лист града Ниша", бр. 13/95 и 2/2002), којим је за подручје обухваћено Планом предвиђена различита намена простора:

- центар насеља,
- пратећи објекти јавне намене: школе и дечије установе,
- зеленило - паркови,
- градско становање густине 100-200 ст/ha,
- радне зоне у функцији сервиса и складишта.

Подручје обухваћено Планом дефинише се као подручје са више намена: центра насеља, становања, јавних функција, сервиса и складишта. Основне принципе планске интервенције представља реконструкција постојећег грађевинског фонда уз повећање пословних функција, поштовање постојеће - традиционалне уличне матрице, усклађивање планираних урбанистичких параметара и изграђене физичке структуре до нивоа прописаних ГП-ом Ниша и пратеће комунално и инфраструктурно опремање.

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

1.2. ПОДЕЛА ПОВРШИНЕ ОБУХВАЋЕНЕ ПЛАНOM 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, школа, дечија установа, јавне зелене површине и железнице.

Јавно грађевинско земљиште обухвата следеће кат. парцеле и делове кат. парцела К.О. Црвени крст - Ниш:

Д.Л. 004

к.парцеле: 82/1, 6106, 6108/4, 6108/5, 6108/7, 6109/7, 464/4, 6109/21, 1/1.

Д.Л. 005

к.парцеле:

82/1, 6106, 6110/8, 6110/9, 1/1, 98/1, 6108/16, 6108/1, 6108/8, 6108/3, 6108/45, 6108/44, 6108/25, 6108/26, 6108/11, 6108/10, 6108/12, 6108/18, 6110/1, 6108/30, 6109/8, 6110/36, 6109/2, 6110/37, 6044/1, 6044/3, 122, 123/6, 6108/1, 6108/9, 6108/38, 6108/10, 6108/42, 6108/41, 6108/17, 6108/24, 6108/5, 6108/4, 464/4, 6109/7, 6109/49, 6109/21, 3108/34, 6109/20, 6109/5, 6108/23, 6108/2, 6109/27, 6109/9, 6109/26, 6109/25, 6109/45, 6109/43, 6109/40, 6109/4, 6109/14, 6109/8, 6109/2, 6110/30, 6110/31, 6110/29, 6110/27, 6044/1, 6109/18, 6110/27, 6044/1, 6109/18, 6110/27, 6108/3, 6108/5, 6108/4, 6108/1, 6108/16, 6109/18, 6109/3, 6109/13, 6109/12, 6109/11, 6109/1, 6109/4, 6113, 164/3, 123/6, 464/5, 6045/13, 6045/15, 6045/12, 6045/14, 6045/16, 6045/17, 6045/5, 6045/19, 6045/8, 6045/21, 6045/9, 6045/22, 6045/23, 6046/5, 6046/6, 6046/7, 6047/2, 6047/3, 6046/4, 6048/3, 6048/5, 6049/6, 6049/8, 6049/10, 6049/1, 6047/1, 6048/1, 6048/2, 6049/11, 6049/13, 6050/1, 6050/5, 6050/7, 6050/9, 6050/11, 6050/12, 6050/10, 6050/8, 6051/3, 6114/18, 6114/19, 6114/11, 6051/5, 6051/2, 6114/12, 6114/13, 6114/19, 6114/9, 6114/8, 6114/3, 6050/4, 6050/3, 6050/2, 6050/1, 6049/13, 6049/3, 6049/2, 6049/1, 6048/2, 6048/1, 6047/1, 6046/7, 6046/5, 6045/23, 6045/10, 6046/3, 6045/7, 6045/6, 6045/1.

Д.Л. 006

к.парцеле:150, 149, 148/1, 147/2, 147/1.

Д.Л. 011

к.парцеле:

144/37, 144/21, 144/32, 144/31, 144/30, 144/29, 144/28, 144/27, 144/40, 338/1, 144/20, 144/19, 144/18, 338/5, 339/13, 362, 360, 338/6, 144/38, 144/36, 82/1, 343/5, 343/4, 144/39, 144/14, 144/15, 345, 344/1, 343/8, 343/1, 343/2, 375, 343/3, 343/11, 343/10, 346/1, 346/2, 347, 348, 35, 349, 352, 354, 361, 362, 370, 342, 341/1, 365.

Д.Л. 012

к.парцеле:

372, 371, 370, 369, 368, 367, 361, 356, 354, 1/1, 151, 376, 377, 378/1, 378/2, 379, 382, 383/5, 383/4, 462/1, 402, 421/2, 420, 419, 418/1, 383/5, 406, 407, 405, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 419, 421/1, 436, 450, 449, 441, 440, 439, 438, 385, 385/2, 386/1, 393/2, 393/1, 394, 402.

Д.Л. 019

к.парцеле:

939, 940, 941, 942, 943, 375, 944, 945, 1/1, 1021/2, 1021/1, 1167, 1017, 1016, 1015, 1019, 1013, 1007, 1006, 1003, 1000, 999, 980, 982, 977, 975, 1025, 1168, 1027, 1030, 1041, 1043, 1042, 1014, 984/1, 983, 987, 976, 989/1, 990, 991, 992/1, 992/2, 995/2, 972, 811, 964, 955, 452, 448, 439, 437, 947, 961/2, 438, 948/2, 949, 950, 952.

Д.Л. 020

к.парцеле:

462, 1019, 1216/17, 1216/32, 1216/18, 1216/19, 1216/20, 1216/21, 1216/23, 1216/24, 1216/25, 1216/26, 375, 1216/27, 1216/28, 1216/31, 6970, 1201, 946, 945, 1207, 1208, 1203, 1209/1, 1216/4, 1216/2, 1215, 1216/33, 1210, 1216/2, 1211/1, 1212, 341/1, 342, 341/5, 1185, 1187, 1188, 1190, 341/2, 1193, 1194, 1203, 1192, 1191, 1190, 370, 1195, 373, 1201, 942, 1200, 1196, 1202, 1198, 1199.

Д.Л. 024

к.парцеле: 1022, 462, 934/1, 125/2, 1216/17, 1/1.

Д.Л. 025

к.парцеле: 1049/2, 1048/1, 1045/2, 1047, 1168, 1587, 1585, 1167, 1584, 1022, 1025.

Д.Л. 106

к.парцеле:

464/4, 464/3, 6109/12, 6114/1, 6114/5, 6114/15, 6191/2, 6114/16, 6114/6, 6114/4, 6191/1, 6114/17, 6114/12, 6114/11, 6114/19, 6114/18, 6114/2, 6114/10, 6114/9, 6114/8, 6114/3, 6051/4, 6051/5, 6051/3, 6050/12, 6050/10, 6050/8, 6050/6, 6049/4, 6047/3, 6048/5, 6049/1, 6049/6, 6049/2, 6049/8, 6049/10, 6049/11, 6049/2, 6049/13, 6049/12, 6050/1, 6050/5, 6050/2, 6050/7, 6050/3, 6050/9, 6050/4, 6050/11, 6051/22, 6051/1, 464/6.

1.3.2. Остало грађевинско земљиште

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

1.4. ЦЕЛИНЕ ОДРЕЂЕНЕ ПЛАНОМ ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Планом генералне регулације предметни простор подељен је на више целина, према намени дефинисаној Генералним планом, и посебним планским, морфолошким и обликовним карактеристикама простора и то:

Целина А1 - Целина дефинисана за породично становање са делатностима;

Целина А2 - Целина дефинисана за вишепородично становање са делатностима;

Целина Б1 - Целина дефинисана у намени центра насеља са становањем;

Целина Б2 - Целина дефинисана у намени центра насеља са становањем;

Целина В - Целина дефинисана у намени сервиса и складишта са становањем;

Целина Г - Целина дефинисана у јавној намени за школство;

Целина Д - Целина дефинисана у јавној намени за дечију установу;

Целина Ђ - Целина дефинисана у јавној намени парковске површине;

Целина Е - Целина дефинисана у јавној намени парковске површине приобалног појаса Нишаве;

Целина Ж - Целина дефинисана у јавној намени железнице.

Земљиште обухваћено предметним планом представља грађевинско земљиште.

1.5. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ И ЈАВНЕ ОБЈЕКТЕ

Планом генералне регулације одређене су посебне целине које ће се разрађивати плановима нижег реда. Те целине су:

Целина "Б2", предвиђене намене центра насеља са становањем, чија ће разрада бити дефинисана Планом детаљне регулације.

Целина "В", предвиђене намене сервиса и складишта са становањем, чија ће разрада бити дефинисана Планом детаљне регулације.

Целина "Г", предвиђене намене школства чија ће разрада бити дефинисана Планом детаљне регулације.

Целина "Д", предвиђене намене дечије установе, чија ће разрада бити дефинисана Планом детаљне регулације.

Целина "Ђ", предвиђене намене парковске површине, чија ће разрада бити дефинисана Планом детаљне регулације.

Целина "Е", предвиђене намене парковске површине, чија ће разрада бити дефинисана урбанистичким пројектима (са могућим дефинисањем под целина).

Целина "Ж", предвиђене намене железнице, чија ће се разрада дефинисати Планом детаљне регулације.

1.6. ОДРЕДБЕ О ПОСТОЈЕЋИМ И ИНФРАСТРУКТУРНИМ ОБЈЕКТИМА

1.6.1. Саобраћајна мрежа

Стамбено насеље "Београд мала" налази се на десној обали реке Нишаве и представља значајну просторну целину овог подручја града по свом положају и саобраћајним токовима.

Постојећа саобраћајна мрежа у овом комплексу формирана је и условљена постојећом изграђеношћу која је без икаквог урбанистичког плана и стручне контроле била изведена.

У вези са тим стхијски је формирана и улична мрежа.

Регулациони елементи већине формираних саобраћајница не омогућавају нормално функционисање колског и пешачког саобраћаја и не испуњавају захтеве противпожарне заштите.

За саобраћајнице у делу насеља "Шљака" постоје урбанистичко - технички елементи. Улица Сарајевска је изграђена и њен положај треба задржати, као и положај улица уз железничку пругу.

Основа нове саобраћајне мреже биће саобраћајнице условљене постојећом изграђеношћу (на делу од железничке пруге до Бул. 12. фебруар), саобраћајнице у насељу "Шљака" и улице чији правци одређују мрежу саобраћајница, а то су: Сарајевска, Овчеполска и Бул. 12. фебруар.

1.6.2. Електроенергетска мрежа

У захвату плана изграђене се следеће трафостанице 10/0.4 kV :

- "Сплитска", снаге 1 x 630 kVA, типа МБТС ,
- "Бетонски мост" , снаге 1 x 630 kVA, типа МБТС ,
- "Моравска 1" , снаге 1x 400 kVA , типа кула,
- "Моравска 2" , снаге 1 x 630 kVA, типа МБТС,
- "Моравска 3" , снаге 1 x 630 kVA, типа МБТС,
- "Овчеполска" , снаге 250 kVA, типа стубна,
- "Шљака" , снаге 1 x 630 kVA, типа МБТС,
- "Сарајевска" , снаге 400 kVA, типа кула.

У налеглим просторима изграђене су следеће трафостанице 10/0.4 kV и из којих се врши снабдевање објеката у комплексу разраде:

- "Београд мала" , снаге 1 x 630 kVA, лимена ,која се укида,
- "Шуматовачка, снаге 1 x 630 kVA, типа МБТС,
- "Комитет омладине " , снаге 250 kVA, лимена
- "Блок Сигнал".

Све ове трафостанице су везане на дистрибутивну 10 kV-ну мрежу ТС 35/10 kVA "Црвени Крст". Мрежа 10 kV је мешовита , тако да је мрежа у улици Сарајевској и кроз насеље до ТС "Овчеполска" изведена као ваздушна, а остале трафостанице су повезане кабловским водовима 10 kV.

Кроз захват плана пролазе два далековода 35 kV и то :

- ДВ од ТС 110735/10 kV "Ниш 1" - ТС 35/10 kV "Црвени Крст",
- ДВ од ТС 35/10 kV "Станко Пауновић" -ТС 35/10 kV "Црвени Крст".

У зони ширине 15,0 метара (7,5 + 7,5) око далековода није дозвољена градња објеката до њиховог каблирања . Траса по којој ће се полагати кабловски водови 35 kV дата је на графичком прилогу.

Планирање потреба за електричном енергијом извршено је према Техничким препорукама бр. 14 (Пословна заједница Електродистрибуције Србије), тип насеља 5: Организована породична (индивидуална) градња без централног грејања.

На основу ових прорачуна за потребе снабдевања електричном енергијом нових потрошача у захвату плана изгради ће се 20 (двадесет) нових трафостаница 10/0,4 kV, снаге 1 x 630 kVA . Планиране трафостанице су приземни објекти, са локацијама у блоковима према графичком прилогу. Исте се могу лоцирати у оквиру објекта, на грађевинској парцели и на јавној површини.

Новопланиране трафостанице 10/0,4 kV ће се повезати на дистрибутивну 10 kV-ну мрежу ТС 35/10 " Црвени Крст". На графичком прилогу су дате трасе по којима је могуће полагање кабловских водова 10 kV, а овакав предлог омогућава да свако техничко решење буде реализовано без додатних утврђивања траса. Начин повезивања (техничко решење) трафостаница биће условљен редоследом градње и условима "Електродистрибуције" Ниш.

Трасе кабловских водова 10 kV су у тротоарском делу саобраћајница.

Постојећи ваздушни вод 10 kV од ТС 35/10 kV "Црвени Крст" до ТС 10/0.4 kV "Овчеполска" ће се укинути, и извршити полагање кабловског вода по трасама датим на графичком прилогу . Далековод 10 kV који је изграђен у северном тротоару улице Сарајевске каблираће се по постојећој траси.

Све мреже (0,4 kV и осветљење) у комплексу разраде у првој фази се задржавају као мешовите, а у другој извешће се као кабловске. Мрежу 0,4 kV пројектовати као "антенску" са прихватањем објеката преко кабловских прикључних кутија (КРК) "улаз-излаз" на овим објектима.

Улично осветљење радити као и мрежу 0,4 kV, тј. као кабловску. Инсталацију осветљења изводити на цевастим етажним или канделабр стубовима и јачине светиљки које задовољавају светлотехничке захтеве за одговарајући тип саобраћајнице.

1.6.3. Телефонска мрежа

Подручје плана спада у конзумно подручје реонске телефонске централе "Центар".

У источном тротоару у Булевару 12 фебруар изграђена је кабловска тт канализација са 6 (2 x 3) отвора.

Кроз постојећу кабловску тт канализацију положени су претплатнички каблови, а затим из окана кабловске тт канализације положени су приводи до извода за прикључивање објеката.

За потребе нових корисника у захвату разраде положиће се претплатнички тт кабл из АТЦ "Центар" кроз кабловску канализацију и од кабловских окана до телефонских концентрација у објектима .

Прикључна и разводна тт мрежа у комплексу извешће се као кабловска, а полагање нових каблова вршиће се по трасама постојећих каблова и по новим трасама.

1.6.4. Мрежа гасних инсталација и обезбеђење

Кроз подручје плана пролази гасовод средњег притиска-део прстена примарне градске гасоводне мреже. Гасовод улази у захват плана из правца улице

Београдске, прелази Булевар 12 фебруар, и иде улицама Моравска, Бованска и Брегалничка, када излази из захвата плана и прелази реку Нишаву.

Подручје обухваћено планом је планирано као подручје (зона) гасификације. За потребе снабдевања потрошача са подручја плана природним гасом изградиће се мерно-регулациона станица "12 фебруар", са локацијом у целини "Б" (парковска површина). Гасовод за прикључивање мернорегулационе станице "12 фебруар" на прстен примарне градске гасоводне мреже изградиће се од прикључне шахте на раскрсници улица Бованске и Моравске улицом Моравском на запад до објекта МРС-а.

Гасоводна мрежа за широку потрошњу извешће се од пластичних цеви, пречника према главном пројекту. Са ових гасовода ће се вршити прикључивање објеката у захвату плана.

1.6.5. Водоводна мрежа

Водоводна мрежа изграђена је у источном делу насеља и у делу насеља "Шљака". Пречници изграђене мреже не задовољавају услов за заштиту од пожара тако да је неопходна реконструкција свих профила мањих од $\varnothing 150\text{mm}$.

Планира се изградња магистралног цевовода I висинске зоне Медиана-Виник-Бубањ I (као преузета обавеза) кроз новопланирану улицу која спаја Булевар 12. фебруар и Овчеполску улицу и даље паралелно регулацији реке Нишаве.

Кроз све саобраћајнице планирана је дистрибутивна водоводна мрежа са које ће се вршити појединачни прикључци.

1.6.6. Канализациона мрежа

Канализациона мрежа општег типа изграђена је у источном делу насеља и у делу насеља "Шљака". Сва изграђена мрежа уклопиће се у план. Кроз све новопланиране саобраћајнице планирана је канализациона мрежа минималног профила $\varnothing 300\text{mm}$ на коју ће се вршити појединачни прикључци.

У делу насеља Шљака изграђена је и дренажна канализациона мрежа са испустом у отворени канал који води до реке Нишаве. Планира се њено измештање у новопланирану саобраћајницу и прикључак на планирану канализацију за атмосферске воде кроз зону сервиса и складишта. Канализација за атмосферске воде треба да прихвати и све дренажне воде са сливног подручја и одведе их до реке Нишаве. Минималан профил канализације за атмосферске воде је $\varnothing 400\text{mm}$.

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 прецизиране у пројекту уређења слободних површина. Ове локације треба да су:

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

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

1.6.8. Регулација мрежа озелењених, слободних и рекреационих површина

Зеленило у оквиру Плана генералне регулације је решено без крутих класификација као линеарно зеленило.

Водило се рачуна о композицији, естетској и заштитној функцији и проветравању према реци.

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

- јавне зелене површине: дрвореди на паркинг простору, зеленило уз саобраћајнице;

Овим планом се предвиђа формирање зеленила, и то:

- у оквиру саобраћајница (дрвореди), паркинг простора.

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

Од лишћарских врста заступљене су: *Acer sp.* и *Cercis siliquastrum*, као физичка преграда између објеката и паркинг простора, а од жбунастих су заступљени *Berberis thunbergi* и *Juniperus horizontalis*.

Избор и количина садног материјала дефинисаће се кроз израду пројекта уређења слободних простора који се даје према условима из овог Плана генералне регулације - у свему према адекватном графичком приказу.

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

Правила грађења у плану генералне 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, Правилником и Планом дефинисаних принципа и параметара приликом спровођења кроз извод из урбанистичког плана а ради добијања одобрења за изградњу утврђују се следећи додатни критеријуми:

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

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

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

Нови, реконструисани, дограђени, надграђени објекти морају својим изгледом, габаритом, спратношћу, материјалима и односом према регулационој и грађевинској линији бити уклопљени у постојећу урбану матрицу и позитивне амбијенталне и архитектонске карактеристике окружења.

Реализација објеката и других планираних садржаја на основу предметног Плана може се одвијати по фазама уз услов да свака фаза представља засебну просторну и функционалну целину и да својом реализацијом не угрожава постојеће и планирано коришћење предметног простора.

1.6.10. Амбијенталне целине од културно - историјско или урбанистичког значаја

На подручју обухваћеном границама Плана генералне регулације, налазе се проглашене и евидентирани културне вредности, и то:

- на поменутом подручју обухваћеном границама Плана генералне регулације, налази се заштићени објекат са адресом Кеј Мике Палигорића 18, зграда Ханта Мумџијана, познатија као зграда Грчког конзулата (објекат се налази у целини "Б1" дефинисаној овим Планом).

- зграда у Булевару 12. фебруар број 21 (бивша улица Београдска) је у статусу претходне заштите и за њу важе исте законске одреднице, као и за заштићен објекат у периоду до доношења одлуке о проглашењу у Влади Републике Србије. (објекат се налази у целини "А2", дефинисаној овим Планом генералне регулације).

- Осим заштићених објеката на самом ободу подручја обухваћеног овим Планом генералне регулације налази се значајан археолошки локалитет средњевековне метрополе, још увек недовољно испитане и образложене. Простор на коме се могу очекивати најинтензивнији налази је дуж Булевара 12. фебруар и то на потезу од аутобуске станице према Комрену (северно од улице Зеке Буљубаше) до железничке пруге (на западу). Инвеститори који планирају земљане радове на парцелама у поменутом подручју дужни су да обавесте Завод за заштиту споменика културе Ниш о почетку радова и да, уколико има налаза, буду спремни да финансирају археолошке радове у обиму који одговара њиховом

интересу (предметно подручје налази се у целини "А2", дефинисаној овим Планом генералне регулације).

1.6.11. 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.

Како се ради о специфичном простору радне зоне сервиса и складишта као и производних функција, обавеза инвеститора је и израда Анализе утицаја објеката односно радова на животну средину према Закону о заштити животне средине ("Сл. гласник Р.Србије", бр. 66/91, 83/92, 44/95 и 53/95), односно за неке, намене према Правилнику Анализе утицаја објеката односно радова на животну средину ("Сл. гласник Р. Србије", бр. 61/92), довољна је само предходна Анализа утицаја.

Планом се предвиђа унапређење површина зеленила и уређење нових.

Евакуација одпадака решава се сагласно са условима Градске чистоће планирањем потребне количине судова, контејнера и времена њиховог пражњења.

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

Ради заштите од пожара обезбеђена је могућност за рад интервентних возила (ватрогасна возила, хитна помоћ, милицијска кола), планирањем ширине саобраћајница: за двосмерни саобраћај 6,0м; за једносмерна 5,0м., са потребним радијусом мин.7,0м и обезбеђивањем удаљености саобраћајница омогућена је интервенција до планираних објекта са платоа за гашење од 5,5м. са ових саобраћајница омогућена интервенција до планираних објеката, јер удаљеност истих не прелази макс. дужину од 60м., а према Правилнику о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара ("Сл. лист СФРЈ", бр. 7/84).

1.6.11.1. 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

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

1.6.11.3. Услови и мере за заштиту и унапређење животне средине

Са становишта заштите животне средине констатовано је да је планирана изградња, односно надградња постојећих објеката прихватљива уз следеће услове:

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

1.6.12. Биланси површина

Табела 1.

Целина	Намена површина	Површина (ха)	Учешће (%)
	Површина плана	71,15	100%
A1	Породично становање са пословањем мах. спратности П+2	31,44	44,19
A2	Породично становање са пословањем мах. спратности П+3	9,28	13,05
Б1	Центар насеља са становањем мах. спратности П+3	1,08	1,51
Б2	Центар насеља са становањем	8,94	12,56
В	Сервиси и складишта		
Г	Школски комплекс		
Д	Комплекс дечје установе		
Ђ	Парковска површина		
Е	Парковска површина приобалног појаса Нишаве	3,15	4,43
Ж	Комплекс железнице	2,67	3,75
	Саобраћајне површине	14,59	20,51

Табела 2.

Целина	Развијена површина објеката (брuto) м ²	
A1	Стамбена површина	141.200
	Пословна површина	35.300
A2	Стамбена површина	110.800
	Пословна површина	94.000
Б1	Стамбена површина	16.200
	Пословна површина	16.200
Б2	Укупно	/
В	Укупно	/
Г	Укупно	/
Д	Укупно	/
Ђ	Укупно	/
Е	Укупно	/
Ж	Укупно	/

Табела 3.

УКУПНА БРУТО РАЗВИЈЕНА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА (M ²)	
Стамбена површина	268.200
Пословна површина	145.500

ПРОЦЕНТУАЛНО УЧЕШЋЕ БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ПОВРШИНЕ (%)	
Стамбена површина	0,43
Пословна површина	0,23

Табела 4.

Изведени урбанистички параметри за целокупно подручје плана	
бруто густина становања	160 ст/ха
нето густина становања	202 ст/ха
степен или индекс изграђености - бруто	0,73
степен или индекс изграђености - нето	1,04
степен или индекс заузетости - бруто	0,32%
степен или индекс заузетости - нето	0,45%

2.0. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

2.1. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

2.1.1. Општа правила парцелације

Подручје Плана генералне регулације је у саставу грађевинског реона утврђеног Генералним урбанистичким планом Ниша 1995 - 2010 и изграђено је грађевинско земљиште, намењено за изградњу објеката јавног карактера, становања, као и за изградњу сервиса и складишта.

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

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

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

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

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

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

Грађевинска парцела се може укрупнити до максимума утврђеног применом правила парцелације према планираној или постојећој изграђености, односно планираној или постојећој намени грађевинске парцеле, што се може утврдити и урбанистичким пројектом, ако су испуњени услови за примену општих правила парцелације, регулације и намене одређених овим Планом.

2.1.2. Парцеле за породично становање

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

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

- величина грађевинске парцеле: 110-500,00м² - зависно од типа изградње (слободно стојећи објекат, двојни објекти, у непрекинутом низу, груписани објекти), односно других регулационих и просторних услова:

- величина најмање грађевинске парцеле за слободностојећи објекат 280,00м², двојни 380,00 (2x190,00)м², полуатријумски 110,00м², за објекат у непрекинутом низу 130,00м² и у прекинутом низу 180,00м²;

- величина највеће грађевинске парцеле. за слободностојећи објекат 500,00м², двојни 650,00 (2x325,00)м², полуатријумски 180,00м², за објекат у непрекинутом низу 210,00м² и у прекинутом низу 250,00м²;

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

2.1.3. Парцеле за вишепородично становање

За нове парцеле за вишепородично становање важе услови дати у "Правилнику о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини, условима у поступку издавања акта о урбанистичким условима за објекте за које одобрење за изградњу издаје општинска односно градска управа" (за дозвољене минимуме и максимуме величине парцела).

Грађевинске парцеле вишепородичног становања за спратности до П+3 не могу бити мање од 450м².

2.2. ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛАМА

2.2.1. ЦЕЛИНА А 1

Правила изградње објекта на парцелама за породично становање

Поред услова из "Правилника о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини, условима у поступку издавања акта о урбанистичким условима за објекте за које одобрење за изградњу издаје општинска односно градска управа", правила за изградњу објекта за изградњу и надградњу по посебним правилима из овог плана омогућује се, у делу Плана генералне регулације, западно од пруге:

- 2.2.1.1. Објекат поставити на датој граници грађења приказаног за сваку појединачну парцелу у графичким прилозима елабората и поштујући минимално удаљење од границе са суседном парцелом од 1,5м;
- 2.2.1.2. Спратност објекта П+1+Пк (максимално П+2), апсолутна висина изграђености: до 12,0м;
- 2.2.1.3. Коефицијент изграђености на парцели мах.1,0.
- 2.2.1.4. Проценат изграђености на парцели мах. 50%;
- 2.2.1.5. Стационирање возила према нормативу за сваки стан мин 1 паркинг место, решити у оквиру припадајуће парцеле (у саставу објекта, као посебан објекат на парцели, на отвореном простору у оквиру парцеле);
- 2.2.1.6. Уз поштовање наведених урбанистичких показатеља могуће је у оквиру објекта, као анекс уз постојећи објекат или као посебан објекат на парцели планирати простор за пословање при чему је однос становања и

пословања мин. 70%, мах. 30%. Избор делатности мора у потпуности бити у складу са карактером подручја и не сме умањити постојећи квалитет животне средине (начином коришћења, одржавања, буком, загађењем и др.);

2.2.1.7. Објекте радити од трајних и квалитетних материјала;

2.2.1.8. Све нове објекте пројектовати тако да буду усклађени са постојећим амбијентом и архитектуром поднебља у коме настају, а који су већ јасно препознатљиви у слици града;

2.2.1.9. У заштитном коридору далековода 35 kV, ширине 16м. (по 8м. осовински) није дозвољена изградња објеката високоградње, до њиховог каблирања.

ЦЕЛИНА А 1

Табеларни показатељи капацитета изградње породичног становања

Степен или индекс заузетости (мах.)	50%
Степен или индекс изграђености не већи од	1,0
Спратност објеката (мах.)	П+1+Пк, мах.П+2
Висина објеката (мах.)	12,0м

2.2.2. ЦЕЛИНА А 2

Правила за изградњу на парцелама за вишепородично становање

2.2.2.1. Локације које се задржавају као стечена обавеза

Задржавају се сви постојећи објекти са могућношћу реконструкције и надоградње у циљу побољшања услова коришћења објеката, уз поштовање постојећих граница грађења.

Промена броја стамбених јединица могућа је само у случају надоградње, тј. претварања заједничких просторија зграде на последњој етажи у стамбене јединице.

Могућа је пренамена заједничких просторија зграде, станова или дела стана у пословни простор, који неће умањити постојећи квалитет животне средине, под условом да однос становања и пословања на локацији буде мин. 70%, макс. 30%.

2.2.2.2. Новоформиране локације

Предвиђа се изградња објеката вишепородичног становања уз поштовање следећих правила. У делу простора према новопланираној саобраћајници паралелној са улицом Сарајевском, око 8м. јужније и у дужини од око 350м. објекте поставити унутар парцеле поштујући задате границе грађења приказане у

прилогу: "План саобраћајница, нивелације и регулације 1:1000". У делу простора источно од пруге до Булевара 12. фебруар, грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом (ивична блоковска изградња).

- 2.2.2.2.1. Дозвољени коефицијент изградње на парцели мах. 2,4;
- 2.2.2.2.2. Максимално дозвољени проценат изграђености на парцели 70%;
- 2.2.2.2.3. Максимална спратност објекта П+3;
- 2.2.2.2.4. Стационирање возила према ГП-у за свака два стана и 500м² ефективног пословног простора мин 1 паркинг место, решавати у оквиру објекта или на парцели;
- 2.2.2.2.5. Није потребна сагласност суседа за изградњу објекта на међи, сем у случају отварања прозорских и других отвора;
- 2.2.2.2.6. Обавезна је изградња противпожарног зида за сваки објект грађен на међи;
- 2.2.2.2.7. Све планиране објекте радити од трајних и квалитетних материјала у складу са постојећом архитектуром и амбијентом;
- 2.2.2.2.8. Пословне просторе планирати у приземљу, односно на прве две етажe у блоковима источно од пруге до булевара 12. фебруар;
- 2.2.2.2.9. Апсолутна висина објекта 18м;
- 2.2.2.2.10. Код парцела мањих површина и уличног фронта важнији услов је поштовање висинске регулативе (спратности) тј. висине венца суседних објеката;
- 2.2.2.2.11. Могућа је етапна изградња објеката;
- 2.2.2.2.12. Зелене површине чине мин. 30% слободне површине;
- 2.2.2.2.13. За потребе планираних објеката топлотном и електричном енергијом обезбедити у оквиру парцеле простор за топлотну подстанцију и трафостаницу одговарајућих капацитета.

ЦЕЛИНА А 2

Табеларни показатељи капацитета изградње вишепородичног становања

Степен или индекс заузетости (мах.)	70%
Степен или индекс изграђености не већи од	2,4
Спратност објекта (мах.)	П+3
Висина објекта (мах.)	18,0м

2.2.3. ЦЕЛИНА Б 1

Правила за изградњу објеката на парцелама у намени центра насеља

У делу Плана генералне регулације који је наменом одређен као центар насеља између улица: Бул. 12. фебруар, Кеј Мике Палигорића (Нишаве), Цетињске и Шуматовачке, поред задржавања дефинисаних правила изградње у алинеји 2.2.2 врши се промена:

- 2.2.3.1. у делу дозвољеног коефицијента изградње на парцелама који износи мах. 3,2;
- 2.2.3.2. код парцела које су мање површине од 600м² проценат изграђености на парцели може бити 80%;
- 2.2.3.3. дозвољена максимална спратност П+3, код парцела мањих површина важнији услов је задржати приближне висине венца према суседним објектима;
- 2.2.3.4. није потребна сагласност суседа за изградњу објекта на међи, сем у случају отварања прозорских и других отвора;
- 2.2.3.5. обавезна је изградња противпожарног зида за сваки објекат грађен на међи;
- 2.2.3.6. однос становања и пословања - до 50% становања, до 100% пословања;
- 2.2.3.7. под кровном косином (не већом од 30 степени или класичном мансардном конструкцијом), у таванском делу (без назидка) уколико задовољава стандарде изградње, могуће је простор дефинисати кроз изградњу апартмана и атељеа у функцији пословања, са осветљењем простора кровним прозорима (у равни кровне косине).

ЦЕЛИНА Б 1

Табеларни показатељи капацитета изградње у намени центра насеља

Степен или индекс заузетости за парцеле мање од 600м ² (мах.)	80%
Степен или индекс заузетости за парцеле 600м ² и више (мах.)	60%
Степен или индекс изграђености не већи од	3,2
Спратност објеката (мах.)	П+3
Висина објеката (мах.)	18,0м

2.2.4. ЦЕЛИНА Б 2

Овим планом целина "Б2", предвиђене намене центра насеља, биће разрађена Планом детаљне регулације.

2.2.5. ЦЕЛИНА В

Овим планом целина "В", предвиђене намене сервиса и складишта са становањем, биће разрађена Планом детаљне регулације.

2.2.6. ЦЕЛИНА Г

Овим планом целина "Г", предвиђене намене школства, биће разрађена Планом детаљне регулације.

2.2.7. ЦЕЛИНА Д

Овим планом целина "Д", предвиђене намене за дечју установу, биће разрађена Планом детаљне регулације.

2.2.8. ЦЕЛИНА Ђ

Овим планом целина "Ђ", предвиђене намене за парковску површину, биће разрађена Планом детаљне регулације.

2.2.9. ЦЕЛИНА Е

Правила за изградњу објеката на парцелама у јавној намени парковске површине

Овим Планом целина "Е", предвиђена за изградњу парковске површине у приобалном појасу Нишаве, између будуће регулације корита Нишаве и улица Овчеполске, Блачке, Брегалничке и Кеја Мике Палигорића, улица паралелних са правцем пружања корита Нишаве, биће дефинисана урбанистичким пројектом.

Урбанистички пројекти за целину "Е" могу бити сегментарно израђивани, у зависности од дефинисања различитих просторних целина и интереса инвеститора (града).

2.2.10. ЦЕЛИНА Ж

Правила за изградњу објеката на парцелама у јавној намени железнице

Овим Планом целина "Ж" је предвиђена као простор за реализацију железничког саобраћаја у функцији решавања нишког железничког чвора. Предвиђена целина ће бити разрађена планом детаљне регулације у периоду који следи а везано за коначно решење нишког железничког чвора.

Целина "Ж" обухвата простор садашњих железничких колосека као и земљаног насипа - шкарпе, до ножице насипа, изузев делова који су у функцији денивелисаног колског и пешачког саобраћаја, дефинисаних овим Планом.

2.2.11. Остала правила изградње

- 2.2.11.1. Све интервенције на парцели (доградња, надградња и изградња новог објекта) морају се изводити у оквиру простора планираног за изградњу.
- 2.2.11.2. Површина постојећих и дограђених делова објеката може бити већа за 20% од макс. дозвољене површине планиране за изградњу, стим да се не повећава степен или индекс заузетости.
- 2.2.11.3. Услови смештаја возила за потребе власника складишта и сервиса обезбеђује се на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута.
- 2.2.11.4. Обезбеђење суседних објеката - у току извођења радова (и при експлоатацији) водити рачуна о техничким и еколошким условима на суседним парцелама и о безбедности објеката изграђених на њима (при копању темељних зидова, одводњавању површинске воде, гаражирању возила, изношењу пута, смећа и др.)
- 2.2.11.5. Ако се нови објекат изводи непосредно уз суседни, инвеститор је дужан да преузме све мере да се објекат не оштети.
- 2.2.11.6. Уколико су темељи нове зграде дубљи од темеља суседне зграде, морају се предузети све мере да се објекат не оштети.
- 2.2.11.7. Ако се на суседној згради појаве пукотине, инвеститор је дужан да надокнади изазвану штету.

2.2.12. Доградња изграђених објеката са грађевинском дозволом и одобрењем за изградњу утврђеним овим планом

Који се објекти на подручју Плана могу доградити одлучује надлежни орган управе у поступку издавања одобрења за изградњу.

Доградња постојећих објеката може се утврдити под следећим условима:

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

- Планирану намену површина,
- Прописану спратност,
- Прописану висину објекта,
- Прописан степен или индекс заузетости земљишта,
- Прописан степен или индекс изграђености.

НАПОМЕНА: При прорачунавању степена или индекса изграђености и степена или индекса заузетости за предметну парцелу, узети у обзир површину дограђеног објекта и објеката који се задржавају.

Уколико је на предметној парцели Планом предвиђена изградња новог објекта одређене површине хоризонталног габарита, (а инвеститор то не жели), инвеститору је омогућено да постојеће објекте задржи, уз услов промене намене дела стамбеног простора у пословни, (не гради нов), догради и надгради, при чему површина постојећих објеката, дограђеног и надграђеног објекта може бити мања или једнака планираној Планом, али никако већа од ње.

2.2.13. Општи услови хоризонталне урбанистичке регулације:

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

2.2.13.2. Међусобна удаљеност пословних објеката износи мин. 0,3 висине вишљет објекта сем код ивичне (блоковске) изградње.

2.2.13.3. Минимално растојање грађевинске од регулационе линије приказано је у одговарајућем графичком прилогу, у зонама где је планирана изградња нових објеката.

2.2.14. Општи услови вертикалне урбанистичке регулације:

2.2.14.1. Спратност објеката се креће од П до П+3.

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

2.2.14.2. Висина објеката представља растојање од нулте коте до коте слемена (за објекте са косим кровом) и не може прећи 18,0м.

2.2.14.3. Кота приземља се одређује на следећи начин:

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

2.3. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

2.3.1. Општи услови изградње инфраструктуре

Све инфраструктурне мреже налазиће се у регулационом појасу саобраћајнице са распоредом који је дефинисан планом сваке инфраструктурне мреже. Могуће је да се одређене инфраструктурне мреже воде и кроз парцеле објеката вишепородичног становања, ако је рационалније и услови полагања и усклађивања са другим инфраструктурним мрежама то траже. Промена положаја инфраструктурних мрежа у регулационом профилу саобраћајнице се не сматра изменом плана и дозвољена је кроз израду урбанистичких пројеката за урбанистичку дозволу, уз поштовање важећих техничких услова о дозвољеним растојањима код паралелног полагања и укрштања инфраструктурних водова.

2.3.2. Регулација мрежа саобраћајних површина

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

На подручју плана Генералне регулације "Београд мала" у Нишу у северно - источном делу Генералним планом Ниша предвиђена је градска саобраћајница булеварског профила као део саобраћајног прстена око ширег централног градског подручја. Један од четири најзначајнија укрштаја тог прстена је у делу саобраћајница булевара 12. фебруар, будућег булевара Александра Медведева и новопланираног булевара (паралелног са пругом Ниш - Београд, источно и западно). Укрштај је у нивоу постојеће раскрснице, са значајним проширењима а према југу, новопланирана булеварска саобраћајница прати нивелету железнице (железничких колосека) на приближно 4.5 м висине у односу на нивелету терена, те на тој коти премошћава реку Нишаву и наставља трасу уз железницу према југу ("тријангли"). Осим ових у насељу "Београд мала" Генералним планом Ниша нису планиране саобраћајнице вишег реда. Ул. 12. фебруар, која је категорисана као регионални пут Р - 214, а чини источну границу плана а остала улична мрежа у насељу углавном има локални значај и служи прикупљању изворног и развођењу циљног саобраћаја као и одвијању саобраћаја у оквиру насеља тј. служи за повезивање улица нижег и вишег ранга. Улица Сарајевска са северне стране и улице Овчеполска, Блачка, Брегалничка и кеј Мике Палигорића са јужне стране, Винаверова и Херцеговачка са источне стране као и Новопроектвана са западне стране чине прстен примарних саобраћајница и имају пре свега улогу повезивања насеља са ширим простором града првенствено са улицом 12. фебруар преко које се остварују све остале везе са ширим градским подручјем.

2.3.2.2. Функционални ранг саобраћајница и њихови елементи регулације

Насеље "Београд мала" тангира са источне стране градска саобраћајница улица 12. фебруар, категорисана као Р - 124, којом се осим локалног и транзитног саобраћаја одвија и јавни градски саобраћај.

Унутар насеља саобраћајну мрежу формирају сабирне и приступне улице.

2.3.2.3. Саобраћајни транзит и саобраћајни прилази

Ободни прстен насеља, који представљају улице, Новопроектвана, Сарајевска, Винаревова, Херцеговачка, Овчеполска, Блачка, Брегалничка и кеј Мике Палигорића, служи за повезивање улица у насељу са центром и зонама активности и ослања се на пут регионалног дмета. Улица 12. фебруар која тангира ово насеље као градска магистрала представља висококапацитетну саобраћајницу која пролази кроз активно градско ткиво и ослања се на ванградске путне правце, повезује градске целине различитог садржаја и на њој се одвија јавни градски превоз а служи и за каналисање теретних токова. Ове улице истовремено представљају капацитетне потезе који су намењени у првом реду индивидуалном путничком и могућем јавном саобраћају.

Мрежа улица у насељу "Београд мала" не садржи саобраћајнице вишег реда, градске магистрале и градске саобраћајнице већ само саобраћајнице нижег реда, сабирне и приступне улице.

2.3.2.4. Техничке карактеристике саобраћајница

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

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

Регулациона линија је на граници земљишта које је у функцији саобраћаја и земљишта које је намењено становању.

Радијуси хоризонталних кривина су у границама дозвољених.

Застори на коловозима и тротоарима су од савремених материјала - асфалта и бетона.

Оивичење је бетонским ивичњацима.

Укрштаји су регулисани одговарајућом хоризонталном и вертикалном сигнализацијом.

2.3.2.5. Посебне обавезе коридора и улица према јавном саобраћају, бицикличком саобраћају и кретању пешака

Јавни градски саобраћај путника планира се на примарним саобраћајницама у насељу.

Кретање бициклиста је планирано у оквиру тротоара или коловоза.

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

2.3.2.6. Посебне обавезе према кретању хендикепираних

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

2.3.2.7. Регулација мирујућег саобраћаја

Паркирање возила у оквиру стамбених, стамбено - пословних и пословних парцела обавља се у гаражама у објекту или на посебним површинама парцела.

У сабирним и приступним улицама није дозвољено паркирање на коловозу.

Власници вишепородичних објеката обезбеђују на грађевинској парцели једно паркинг гаражно место на два стана.

Паркирање возила регулисаће се одговарајућом хоризонталном и вертикалном сигнализацијом.

2.3.2.8. Нивелациона решења

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

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

2.3.3. Услови прикључења на јавне инфраструктурне мреже

2.3.3.1. Електроенергетска мрежа

Трафостанице 10/0,4 kV могу бити монтажни или зидани. Зидани или монтажни објекат ТС 10/0,4 kV је површине од 25m² до 35 m².

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

Димензије рова за полагање електроенергетских водова (35 kV, 10 kV и 0,4 kV) су: ширина 0,4-0,95м и дубине 0,8-1,0м. У исти ров дозвољено је полагање каблова 35 kV, 10 kV и каблова 0,4 kV.

2.3.3.2. Телефонска мрежа

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

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

2.3.3.3. Гасоводна мрежа

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

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

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

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

2.3.3.4. Водоводна мрежа

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

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

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

До изградње (реконструкције) цевовода јавне уличне водоводне мреже на минимални пречник од 150мм прикључивање објеката вршиће се на постојеће цевоводе.

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

2.3.3.5. Канализациона мрежа

Прикључивање објекта извршиће се на јавну уличну мрежу према којој су орјентисани, односно висински гравитирају, преко граничног ревизионог шахта лоцираног на 1,5м у односу регулациону линију, ка парцели.

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

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

3.0. ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

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

3.1. Графички приказ постојећег стања:

лист 1: постојеће стање са границом разраде 1:2 500

3.2. Графички приказ планираног стања:

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

лист 3: план намене површина 1 : 2 500

лист 4: план режима коришћења грађевинског земљишта
и разраде урбанистичким плановима 1 : 2 500

лист 5/1: план саобраћајница, нивелације и регулације 1 : 1 000

лист 5/2: план саобраћајница, нивелације и регулације 1 : 1 000

лист 6/1: план мреже и објеката инфраструктуре
електро енергетска мрежа 1 : 2 500

лист 6/2: план мреже и објеката инфраструктуре
телефонска мрежа..... 1 : 2 500

лист 6/3: план мреже и објеката инфраструктуре
гасоводна мрежа 1 : 2 500

лист 6/4: план мреже и објеката инфраструктуре
водоводна мрежа..... 1 : 2 500

лист 6/5: план мреже и објеката инфраструктуре
канализациона мрежа 1 : 2 500

лист 6/6: план мреже и објеката инфраструктуре
зелене површине 1 : 2 500

4.0. ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО

Документациони део Плана садржи:

- Одлуку о изради плана са образложењем;
- Програм - пројектни задатак за израду плана;
- Условне и документацију надлежних институција и завода;
- Документацију и податке о обављеној стручној контроли и јавном увиду;
- Образложење плана са ставом обрађивача и Комисије о достављеним примедбама на план.

III

ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Израда плана је започета пре ступања на снагу закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 47/2003) доношењем одлуке о изради претходног Регулационог плана "Београд мала" у Нишу ("Службени лист града Ниша", број 3/2002).

Према одредби члана 170. став 3. Закона о планирању и изградњи поступак израде и доношења Плана генералне регулације је настављен по одредбама овог закона под називом "План генералне регулације "Београд мала" у Нишу".

План генералне 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 и један примерак у Министарству урбанизма и грађевине.

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

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

БРОЈ: _____

НИШ, _____ 2004.г.

СКУПШТИНА ГРАДА НИША

ПРЕДСЕДНИК,

Горан Ћирић

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "БЕОГРАД МАЛА" У НИШУ

Израда плана је започета пре ступања на снагу закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 47/2003) доношењем одлуке о изради претходног Регулационог плана "Београд мала" у Нишу ("Службени лист града Ниша", број 3/2002).

Према одредби члана 170. став 3. Закона о планирању и изградњи поступак израде и доношења Плана генералне регулације је настављен по одредбама овог закона под називом "План генералне регулације "Београд мала" у Нишу".

Носилац израде Плана генералне регулације је Градска управа града Ниша - Секретаријат за урбанизам и комуналне делатности. Израда плана поверена је ЈП Заводу за урбанизам Ниш, а средства за израду плана обезбеђује град Ниш преко ЈП Дирекције за изградњу Ниша.

Планом генералне регулације се обухвата подручје површине од 71,15 ха у границама: на југу до северне границе регулације Нишаве; на западу до источне границе Војне економије; на северу до северне регулационе линије Сарајевске улице; на истоку до западне регулационе линије Булевара "12. фебруар".

Већи део подручја обухваћеног Планом дефинише се као подручје становања али и као део центра насеља, школства, парковских површина, сервиса и складишта. Основне принципе планске интервенције представља реконструкција постојећег грађевинског фонда уз повећање пословних функција и уз поштовање постојеће - традиционалне уличне матрице, повећање степена искоришћености земљишта и коефицијента изграђености земљишта до нивоа прописаних ГП-ом Ниша као и пратеће комунално и инфраструктурно опремање.

Планом генералне регулације се утврђују услови под којима се планско подручје просторно и функционално дефинише. Концепција решења Плана генералне регулације одређена је на основу природних и стечених услова и дефинише генерална правила изградње и коришћења земљишта. Решења и правила Плана генералне регулације фиксирају само она решења којима се утврђује јавни (општи) интерес.

План генералне регулације утврђује услове за уређење простора и изградњу кроз извод из урбанистичког плана а ради добијања одобрења за изградњу.

Поступак разматрања и доношења Плана: Одлука о изради - 15.01.2002. године (Скупштина града Ниша); Стручна контрола (утврђивање нацрта) - 27.01.2004. године (Комисија за планове града Ниша); Оглашавање јавног увида у Народним новинама - 12.02.2004. године; Јавни увид - од 12.02. до 26.02.2004. године; Сумирање јавне расправе и утврђивање предлога Плана - 02.03.2004. године (Комисија за планове града Ниша).

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

ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ