

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

Скупштина града Ниша, на седници од \_\_\_\_\_2003. године, донела је

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ БЛОКА  
"БОРА ПРИЦА"  
ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ДУП-а РЕКОНСТРУКЦИЈЕ  
СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ БЛОКА "БОРЕ ПРИЦЕ" У НИШУ**

**I**

Планом детаљне регулације стамбено - пословног блока "Бора Прица"-измене и допуне ДУП-а реконструкције стамбено - пословног блока "Боре Прице" у Нишу (у даљем тексту: План) ближе се разрађују поставке Генералног плана Ниша 1995 - 2010 ( "Службени лист града Ниша, бр.13/95 и 2/2002) ради утврђивања услова просторног уређења, регулације и грађења у границама обухвата Плана детаљне регулације.

План детаљне регулације обухвата подручје површине од 2,27 ха.

Граница планског подручја дефинисана је на графичком прилогу Д2 "Геодетска подлога са границом захвата, 1:1000", и описно: са севера - улица Генерала Милојка Лешјанина, са запада - улица Данила Прице Боре, са југа - Трг краља Александра са истока - улицом кнегиње Љубице .

У случају неподударности меродавна је ситуација са графичког приказа Д2.

**II**

Саставни делови Плана детаљне регулације су:

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

## 1.0. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

### 1.1. Опис и објашњење графичког дела

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

Планирани број становника износи 847, планирани број станова је 326, бруто густина становања је 375 ст./ха. У погледу изведених урбанистичких параметара добијени показатељи за степен заузетости земљишта износе 28%, а за степен изграђености 1,31. Укупна бруто развијена површина постојећих и планираних објеката је 37.436,00м<sup>2</sup>, од чега је бруто развијена стамбена површина 24.231,00м<sup>2</sup>, а бруто развијена пословна површина 2.520,00м<sup>2</sup>; јавне функције износе 10.775,00 м<sup>2</sup>. Планирано учешће стамбене површине у укупној површини објеката је 64%, а учешће пословне површине у укупној површини објеката на подручју Плана детаљне регулације је 7%. Јавне функције чине 29% учешћа.

Планом детаљне регулације се утврђују услови под којима се планско подручје просторно и функционално дефинише. Концепција решења Плана одређена је на основу природних и стечених услова и дефинише генерална правила изградње и коришћења земљишта.

#### 1.1.2. Постојеће стање изграђености и намена површина

Подручје Плана детаљне регулације обухвата јединствен урбанистички блок површине од 2,27 ха.

У блоку преовлађују објекти вишепородичног становања, али се налазе и објекти јавог интереса: ЈКП Naissus, комплекс специфичне намене; пословни објекат Института "1. мај". Од делатности преовлађује пословање које чине локали унутар стамбено - пословних објеката: пословница "Политике" са складиштем за новине, Војно - грађевинска дирекција, апотека, банка и сл. Трговина је слабо заступљена.

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

Продајни простор исказује кроз локале у приземљима вишеспратних објеката.

У границама плана нема парковских површина, али је јужну границу тангира сквер.

#### 1.1.2.1. Параметарски показатељи постојећег стања

1	Површина подручја	2,27 ха
2	Комуникације ( улице, тротоари, јавни пролази)	0,25 ха
3	Зеленило	0,08 ха
4	УКУПНО под објектима	8828 м <sup>2</sup>

#### 1.1.2.2. Објекти који се задржавају

##### а) Улични објекти

Кнегиње Љубице бр.1, 3, 7

Трг краља Александра бр. 6 и објекат специфичне намене

Боре Прице бр.2, 4, 6, 8, 10

Табела 1

БРГП	становање (м <sup>2</sup> )	делатности и јавне функције (м <sup>2</sup> )	укупно (м <sup>2</sup> )	број станова
укупно м <sup>2</sup>	14.057,73	2.345,92	16.403,65	143

#### 1.1.2.3. Објекти који се надзиђују

##### а) Улични објекти

Генерала Лешјанина бр. 41,47, 47а, 49, 49а, 49б

##### б) Дворишни објекти

Генерала Лешјанина бр. 43

Дозвољена надзиђивања извршити према уцртаним регулацијама у графичким прилозима.

**Табела 2**

<b>БРГП</b>	<b>становање (м<sup>2</sup>)</b>	<b>делатности (м<sup>2</sup>)</b>	<b>укупно (м<sup>2</sup>)</b>	<b>број станова</b>
<b>укупно м<sup>2</sup></b>	8.232,60	105,00	8.337,60	110

#### 1.1.2.4. Објекти предвиђени за рушење

##### а) Улични објекти

Трг краља Александра бр. 4

##### б) дворишни објекти

Трг краља Александра бр. 4а

**Табела 3**

<b>БРГП</b>	<b>становање (м<sup>2</sup>)</b>	<b>делатности (м<sup>2</sup>)</b>	<b>укупно (м<sup>2</sup>)</b>	<b>број станова</b>
<b>укупно м<sup>2</sup></b>	854,16	250,00	1.104,00	8

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

Положај, величина и геометрија објеката који се задржавају, надзиђују и руше приказани су у графичком прилогу бр. П5 "Намена површина - новопланирани објекти, 1:500".

#### 1.1.3. Планирана намена површина

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

У простору Плана издвајају се као јавне површине, површине саобраћајница унутар блока и јавне зелене површине.

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

Учешће појединачних намена у укупној површини Плана од 2,27ха:

- **Границе:** блок је омеђен улицама: Милојка Лешјанина, Тргом краља Александра, Боре прице и Кнегиње Љубице.
- **Намена по ГП-у Ниша:** центар насеља
- **Планирани карактер блока:** стамбено - пословни комплекс (30 до 50% делатности)
- **Степен реконструкције:** задржавање постојећег стања са делимичном реконструкцијом
- **Намена:** вишепородично становање, пословање, јавне функције, специјалне намене
- **Број становника:**.....847
- **Број станова:** .....326
- **Густина становања - бруто:** .....373 ст./ха
- **Изграђена површина:** .....1,21 ха
- **Неизграђена површина:** .....1,06 ха
- **Степен заузетости:** .....39 %
- **Степен изграђености:** .....1,65
- **Укупна развијена површина објеката - бруто:** .....37.436,00 м<sup>2</sup>
- **Развијена стамбена површина - бруто:** .....24.231,00 м<sup>2</sup>
- **Развијена пословна површина - бруто:** .....2.520,00 м<sup>2</sup>
- **Развијена површина јавних функција - бруто:** .....10.775,00 м<sup>2</sup>
- **Учешће стамбене површ. у укупној површ. објеката:** .....64 %
- **Учешће пословне површ. у укупној површ. објеката:** .....7 %
- **Учешће површ. јавн. функција у укупној површ. објеката:**...29%

## 1.2. Општи урбанистички услови

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

а) Генералном плану Ниша 1995-2010. ("Службени лист града Ниша", бр. 13/95 и 2/2002) којим је за подручје обухваћено планом предвиђена основна намена: центар насеља, а подручје се налази у II урбанистичкој зони - вишепородични стамбени објекти са пословном функцијом (реконструкција градског центра).

### 1.2.1. Извод из Генералног плана

Централне функције опште намене: објекти управе, администрације, банке, поште, објекти културе, снабдевања, трговине, угоститељства и услужног занатстава, могу се градити као засебни објекти у оквиру простора предвиђених за централне функције (... , насељски центар ), и у оквиру стамбено - пословних зона (шире централно градско подручје предвиђено за реконструкцију).

Полазећи од услова да до 2010. године свако домаћинство треба да има један стан, односно сваки становник да има једну собу, просечна величина стана треба да буде 60м<sup>2</sup>, а корисна површина стана 20м<sup>2</sup> по становнику.

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

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

Услови за изградњу објеката посебне намене утврђују се у складу са посебним захтевима и нормативима за ту врсту објеката, и општим условима утврђеним у оквиру ГП-а.

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

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

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

Земљиште обухваћено предметним планом представља градско грађевинско земљиште.

#### **1.3.1. Подлоге за израду Плана**

План детаљне регулације је рађен на следећим подлогама:

- |   |        |
|---|--------|
| - Аерофотограметрија (дигитална)                    | 1:1000 |
| (прелет 1988.године)                                |        |
| - Катастарски план (аналоган)                       | 1:500  |
| (ДЛ 34, ДЛ 25, Републички геодетски завод, 1959.г ) |        |

#### **1.3.2. Јавно грађевинско земљиште**

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

1583 (део)	1665/1	1669/1	1669/2	1692 (део)	1693(део)
3184/2 (део)					

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

### 1.3.3. Остало грађевинско земљиште

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

1658/2	1659	1664/2	1665/1	1665/3	1666
1669/1	1669/2	3141/1	3142		

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

### 1.4. Целине и зоне одређене Планом детаљне регулације

План је подељен на пет зона:

- зона I – објекти од јавног интереса
- зона II – објекти специјалне намене
- зона III – пословни објекти
- зона IV – стамбено - пословни објекти
- зона V – надградње

### 1.5. Урбанистички услови за јавне површине и јавне објекте

Као јавне површине се издвајају тротоари, паркинг простор, пасажи, јавно зеленило.

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

Пасажи већ постоје код појединих постојећих објеката. Минимална ширина пасажа износи 4,0м.

Услови јавног зеленила су дати у тачки 1.6.

Забрањено је постављање било каквих помоћних, монтажних и сталних објеката, киоска и сл. на тротоару испред.

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

### **1.6.1. Саобраћајне површине**

#### **16.1.1. Пuteви, улице и приступи**

Предметни плански документ задржава постојећу саобраћајну мрежу.

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

На источном ободу плана простире се улица Кнегиње Љубице која је у функцији примарне саобраћајнице и остаје у постојећој позицији и регулацији.

Улица Боре Прице остаје стамбена улица са постојећом регулацијом.

#### **16.1.2. Услови саобраћаја и саобраћајних површина**

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

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

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

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

#### **16.1.3. Услови за стационарни саобраћај**

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

За стамбено - пословне објекте потребно је обезбедити 1 ПМ на 2 стана, и по 1 ПМ на 500м<sup>2</sup> пословног простора.

Остварен паркинг простор за новопланиране објекте од укупно 15 паркинг места решен је на отвореним паркинг површинама унутар парцела.

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

Димензије паркинг места на отвореним паркиралиштима су 2.30/5.00m.



#### 16.1.4. Преглед капацитета за паркирање у простору Плана

број новопланираних станова	делатности и јавне функције	потребни капацитети	за паркирање	према нормативима ГП-а	остварени	капацитети	биланс
-	БРГП	становање	делатности и јавне функције	укупно	укупно	%	суфицит / дефицит
66	864	33	2	35	15	40	-20

Напомена: КАПАЦИТЕТИ СЕ ОДНОСЕ САМО ЗА НОВОПЛАНИРАНЕ ОБЈЕКТЕ.

#### 1.6.1.5. Услови за подсистем јавног превоза путника

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

- стајалишта јавног градског превоза
- аутобуске линије

#### 1.6.1.6 Стајалишта јавног градског превоза

У захвату Плана дефинисано је једно стајалишно место у улици Кнегиње Љубице и исто је приказано у графичком прилогу П7.

#### 1.6.1.7 Аутобуске линије

Границом локације пролазе 4 постојећа аутобуска подсистема које као такве треба задржати: дуж улице Генерала Лешјанина, линија 1 (Нишка Бања - Ледена стена) , дуж Кнегиње Љубице линије 4 (Железничка станица - Дуваниште), 2 (Бубањ - Доња врежина), 13 (Булевар Немањића - Трг краља Александра), и кружним током Трга ВЈ непосредном окружењу границе комплекса линије 3, 9 и 11.

### **1.6.1.9. Обезбеђење противпожарних услова**

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

### **1.6.1.10. Услови за несметано кретање инвалидних лица**

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

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

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

Пешачки прелаз је постављен под правим углом према тротоару.

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

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

### **1.6.2. Водоснабдевање**

Ободним саобраћајницама изграђена је водоводна мрежа на следећи начин:

- у улици Генерала Милојка Лешјанина цевовод пречника 150 мм,
- у улици Књегиње Љубице магистрални цевовод пречника 300 мм и секундарни пречника 150 мм ,
- у северном делу Трга Војске магистрални цевовод пречника 300 мм и секундарни пречника 80 мм,
- у улици Боре Прице магистрални цевовод пречника 300мм и секундарни пречника 80 мм са кога су извршена прикључивања објеката који налажу на улицу Боре Прице.

Сва водоводна мрежа пречника мањег од 150 мм реконструисаће се на пречник од 150 мм на који ће се извршити прикључивање нови објеката. Прикључни цевовод мора бити минималног пречника од 100 мм.

### 1.6.3. Канализација

Канализациона мрежа у комплексу разраде је општег типа.

Прикупљање употребљених вода из блока "Боре Прице" врши се из два сегмента, и то : објекти који налажу на улици Боре Прице и Трг Војске одводе се у цевовод димензија 70/105 у улици Боре Прице који се улива у цевовод димензија 150/225 у улици Генерала Милојка Лешјанина у који се одводе и употребљене воде из објеката који налажу на ову улицу и цевовод из улице Књегиње Љубице.

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

### 1.6.4. Електроенергетска мрежа

У захвату разраде лоциране су следеће трафостанице 10/0.4 kV :

- "Боре Прице" , снаге 2 x 630 kVA, слободностојећа,
- "Водовод" , снаге 1 x 400 kVA, у објекту.

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

- "Бориса Кидрича 2" , снаге 2 x 400 kVA , у објекту ,
- "Октобарске револуције" , снаге 2 x 400 (400+250) kVA, подземна,
- "Шивара" , снаге 1 x 400 kVA, подземна.

Све ове трафостанице су везане на дистрибутивну 10 kV-ну мрежу ТС 35/10 "Центар 2".

За потребе снабдевања електричном енергијом нових потрошача у захвату плана изгради ће се нова трафостаница 10/0,4 kV снаге 1x630 kVA, у оквиру дворишта пословно-стамбених објеката. Новопланирана трафостанице 10/0,4 kV ће се повезати на постојећу дистрибутивну 10 kV-ну мрежу, пресецањем постојећих каблова и увођењем у трафостанице системом "улаз-излаз", а према условима "Електродистрибуције" Ниш.

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

### 1.6.5. ТТ мрежа

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

- у улици Боре Прице у западном тротоару кабловска канализација са 2 отвора,
- у улици Генерала Милојка Лешјанина у јужном тротоару кабловска канализација са 2 x 4 отвора,
- у улици Књегиње Љубице у источном тротоару кабловска канализација са 2 x 3 отвора,
- у северном тротоар парка на Тргу Војске са 4 отвора.

Из окана кабловске тт канализације полољени су приводи за прикључивање објеката.

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

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

### **1.6.6. Топлификација**

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

- из шахте бр.10 на углу улица Петра Вучинића и Јована Ристића. грана пречника DN 150 иде улицом Боре Прице (коловозном траком , на 1,0 м од ивице западног тротоара) до пословно-стамбених објеката на источној страни улице Боре Прице ( које су прикључене на исти), и пролази у двориште за прикључивање стамбених објеката у ул. Генерала Милојка Лешјанина.

У комплексу су у раду још три локалне котларнице, и то :

- "Станка Пауновића бр. 43-45", снаге 0,53 MW , на угаљ и са паром, (година инсталисања 1965),

- " Водовод-Октобарске револуције", снаге 1,36 MW, на угаљ и са водом, (година инсталисања 1963),

- "Команда армије", снаге 1,16 MW, на угаљ и са водом, (година инсталисања 1963).

Ове локалне котларнице је потребно угасити , а објекте прикључити на топоводну мрежу.

Укупне потребе ови и нових објеката за топлотном енергијом износе 3,5MW. Обезбеђење ове количине топлотне енергије извршиће се са топовода у улици Боре Прице, изградњом прикључних топовода одговарајућих пречника.

### **1.6.7. Слободне површине**

#### **1.6.7.1. Услови за организацију слободних и зелених површина**

##### **– Улични дрвореди**

- Задржавају се сви улични дрвореди с обавезом да се изврши њихова ревитализација.
- Нове дрвореде пројектовати у свим улицама где то дозвољава профил улице у коридору подземних инсталација.
- Избор врсте садница за дрвореде је у директној функцији очувања амбијенталних вредности као и природних и створених услова средине.

- **Зона становања**
  - Зелене површине предвиђене су као стилски јединствене целине са претежно партерним уређењем.
  - Дворишта иза објеката морају бити озелењене и уређене с тим што је избор биљних врста и њихово композиционо решење потпуно слободан.
- **Зона паркирања**
  - Површине намењене паркирању возила озелењене су тако да се уклопи модул мреже растера зеленила и организација паркинг места - висока стабла у јасном растеру: на два паркинг места једно стабло.

#### 1.6.7.2. Концепција уређења

Планом пејсажа на површини Плана формира се висока вегетација. Врсте садница у оквиру ових површина треба да обезбеде санитарно - хигијенске, техничке и естетске услове.

Све саднице високе вегетације уклопити у околно окружење, тј. ускладити са граничном планском документацијом, тако да се усклађује избор врста на ширем подручју.

Од листопадног дрвећа, шире крошње, за засену од сунца и заштиту од ветра, користити саднице липе ( *Tilia sp.* ), јавора ( *Acer sp.* ), кестен ( *Aesculus hippocastanum* ).

### 1.7. Амбијенталне целине од културно - историјског или урбанистичког значаја

Са аспекта заштите културно-историјских споменика, као споменик под претходном заштитом, евидентиран је објекат:

- **Зграда Команде гарнизона** на углу Трга краља Александра и Кнегиње Љубице.

Планом је објекту у улици Генерала Лешјанина бр.41, тзв. **Политика**, предвиђена надградња, с тим да се исти објекат задржи у постојећем габариту са реконструисаном фасадом, са специфичним условима за изградњу, који су дати у тачки 2.1.2. Поменути објекат би требало задржати као објекат ауторске архитектуре.

На предметном подручју се не очекују археолошки налази.

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

На подручју Плана није предвиђена израда Урбанистичког пројекта.

## **1.9. Услови заштите**

### **1.9.1. Заштита животне средине од различитих видова загађења**

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

- Извршити нивелисање, насипање, препокривање и одводњавање свих површина око објеката чије озелењавање није планирано и изградити довољан број канала и ригола за сакупљање површинских и атмосферских вода са простора стамбеног блока који се требају прикључити на колектор кишне канализације.
- Извршити засенчење паркинга.
- Забранили изградњу и постављање киоска и других привремених објеката мале привреде.
- Забранили уступање и доделу простора унутар стамбених објеката за све делатности које могу бити извор загађења ваздуха и комуналне буке и вибрације, као и делатности при којима може доћи до деградације делова животне средине.
- Порушити објекат на Тргу краља Александра бр.4 и помоћне објекте на истој парцели који су оштећени током НАТО агресије 1999. године.
- Извршити садњу квалитетног високог зеленила дуж улице Генерала Лешјанина и Кнегиње Љубице, ради апсорпције буке.
- Омогућити неометано кретање хендикепираних лица.
- Изградити засебан простор за смештај контејнера за скупљање чврстог отпада.
- Све саобраћајнице, пешачке стазе и паркиралишта прописно осветлити и опремити одговарајућом сигнализацијом.

### **1.9.2. Заштита живота и здравља људи**

Технологија евакуације отпада, састава као кућно смеће, примењена на овом простору је у судовима-контејнерима запремине 1100 литара - габаритних димензија 1,37x1,45x1,70м на локацијама које ће бити прецизиране у пројекту уређења слободних површина. Ове локације треба да су:

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

Број потребних контејнера за новоостварен садржај одредити према нормативу: 800м<sup>2</sup> стамбеног простора - 1 контејнер. У оквиру нове изградње,

обезбедити посебну просторију за дневно депоновање смећа лоцирану на максимално 15м од места приступа комуналног возила.

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

### **1.9.3. Заштита од пожара**

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

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

### **1.9.4. Заштита од непогода**

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

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

Објекти морају бити реализовани у складу са Правилником за електроинсталације ниског напона ("Службени лист СФРЈ", бр. 28/95 и Правилником за заштиту објеката од атмосферског пражњења ("Службени лист СРЈ", бр. 11/96).

### **1.9.5. Заштита од уништавања**

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

## 1.10. Ограничења за извођење одређене врсте радова

### 1.10.1. Условљености при реализацији

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

- Објекти В и Г, могу се надградити етапно.
- Изградња објеката А и Б подразумева истовремену изградњу и уређење паркинг простора и противпожарног пута, односно приступа.

### 1.10.2. Степен обавезности

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

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

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

бр.	Намена површина	Површина (ха)	Учешће (%)
1	површина плана	2,27	100
а	становане са делатностима	0,43	19
б	делатности	0,18	8
б	јавне функције	0,27	12
в	саобраћајне и слободне (зелене) површине	0,26	11

2	Развијена површина објеката	37.436,00	100
а	брuto развијена стамбена површина	24.231,00	64
б	брuto развијена пословна површина	2.520,00	7
в	брuto развијена површина јавних функција	10.775,00	29



<b>3</b>	<b>Укупан број објеката</b>	<b>15</b>	<b>100</b>
а	породични објекти	1	6
б	стамбено - пословни објекти	10	67
в	објекти специјалне намене	1	6
г	објекти јавних функција	3	21
д	спратност објеката - минимална	П	-
е	спратност објеката - максимална	П+8	-

<b>4</b>	<b>Становање</b>	-	-
а	број станова	326	100%
а1	број станова у породичним објектима	3	1%
а2	проценат укупног броја станова	1%	-
а3	број станова у вишепородичним објектима	325	99%
а4	проценат укупног броја станова	99%	-
б	број становника	847	100%

<b>4</b>	<b>Изведени урбанистички параметри</b>	
а	брuto густина становања	373
б	нето густина становања	419
в	степен изграђености - брuto	39%
г	степен изграђености - нето	44%
д	степен заузетости земљишта - брuto	1.65
ђ	стапен заузетости земљишта - нето	1.85

## **2.0. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

### **2.1. Врста и намена објеката**

#### **2.1.1. Грађење под условима одређеним Планом детаљне регулације**

##### **2.1.1.1. Општа правила**

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

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

#### 2.1.1.2. Општа правила за изградњу стамбено-пословних објеката

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

објекат А

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

8. Обавезно је пројектовање лифта код објеката спратности веће од П+4, а код ексклузивних објеката лифт је обавезан неовисно од спратности.

Објекат А се планира са две пословне етажe и остале стамбене. Препоручена спратност објекта је П+5, с тим да се приближно формира хоризонтала са висином суседних објеката, јер дати објекат се планира као интерполација. Објекат мора бити одмакнут 4,00м од објекта специјалне намене, који има отворе према суседу на граници парцеле.

### **2.1.1.3. Правила за надзиђивање**

Овим Планом се предвиђа надзиђивање следећих објеката:

Генерала Лешјанина 43, 47 и 49 - постојећи објекти спратности П+4 могу се надзидати до максималне спратности П+4+Пк, односно П+5, уколико то потврди статички прорачун.

Ускладити надограђени део са постојећим објектом да изгледа као целина. Боје фасада изабрати пастелне, светле. Могуће је и постављање зид завесе као фасаде или челичне мреже. Забрањено је застакљивање фасада осим, у случају да то застакљење испројектује архитекта, тако да се уклопи у објекат. У случају спрата кров предвидети са благим нагибом сакривен иза венца објекта и у тавану предвидети оставе. Сходно са нагибом крова предвидети и покривач.

### **2.1.2. Грађење под посебним условима**

Објекат Б се планира као реконструкција постојећег објекта у са акцентом на фасади, са распоредом просторија које не морају да прате првобитни распоред, али не смеју да угрожавају квалитет становања, односно да долази до формирања стамбених јединица испод свих норматива, ради повећања броја истих. Најмања могућа стамбена јединица (гарсоњера) треба да износи 28 м<sup>2</sup>. Строго је забрањено формирање стамбених јединица од 18 до 28м<sup>2</sup>.

Могућа је пренамена стамбених у пословне просторије.

Надградња не мора да прати стил постојећег објекта. Препоручљив је савремен стил изградње са конструкцијом која не сме да нарушава изглед самог објекта. Конструкција не би требало да се ослања на постојећи објекат, већ да се постави независно изнад објекта (монтажна - челична конструкција). Максимална спратност објекта је П+4. Обавезан је паркинг простор у оквиру парцеле или објекта по нормативу.

Кров пројектовати са благим нагибом сакривен иза венца (бленде) објекта, тако да је он невидљив из визуре пешака са мало веће удаљености.

### **2.1.3. Забрањена изградња**

Није дозвољена изградња објеката, а посебно:

- зграде намењене привременом становању,
- производне грађевине или постројења која би заузимала више од 200м<sup>2</sup> БРГП,
- грађевине и уређаји који могу штетно утицати на здравље становника, ако на посебан начин нису регулисане мере заштите,
- складиште отровних и запаљивих материја,
- отворена складишта секундарних сировина,
- складишта отпадног материјала, старих возила и сл.,
- грађевине и намене које могу да ометају обављање јавног саобраћаја и приступ другим грађевинама и наменама,
- помоћне зграде.

## 2.2. Услови за образовање грађевинске парцеле

Овим планским документом не утврђује се никаква нова парцелација земљишта за објекте јавне намене.

### 2.2.1. Табеларни преглед грађевинских и катастарских парцела по адресама

улица	грађевинска парцела	катастарска парцела
КНЕГИЊЕ ЉУБИЦЕ (тротоар)	I	део 1693
ТРГ КРАЉА АЛЕКСАНДРА (тротоар)	II	део 3184/2
БОРЕ ПРИЦЕ (тротоар)	III	део 1692
ГЕНЕРАЛА ЛЕШЈАНИНА (тротоар)	IV	део 1583
ОБЈЕКТИ ЈАВНИХ ФУНКЦИЈА	V	1665/1, 1669/2
ОБЈЕКАТ СПЕЦИЈАЛНЕ НАМЕНЕ	VI	1669/1

### 2.2.2. Правила за ограђивање парцела

1. У оквиру плана предвиђа се ограђивање парцела породичног становања ради обезбеђења њиховог независног коришћења. Дати предност транспарентним оградама.
2. Није дозвољено ограђивање парцела унутарблоковских јавних површина. Парцеле пословних и стамбених намена је дозвољено ограђивати.

3. У складу са Правилником ("Службени лист СРЈ", број 37/98), пожељно је да се уколико више корисника споразумеју, простор не ограђује како би се добили већи зелени комплекси.

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

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

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

##### **1. регулационом линијом**

##### **2. грађевинском линијом**

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

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

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

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

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

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

- У блоку, при изградњи нових објеката обавезно је поштовање грађевинске линије као линије до које је дозвољена изградња објекта. Новопланирани објекти постављају на дате грађевинске линије уз поштовање услова да подземна грађевинска линија не сме прећи грађевинску линију објекта (приземља).

#### **2.3.2.Постављање зграда у односу на границе парцела**

Зграде могу бити постављене у:

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

Изградња зграда у полуконтинуираном реду предвиђа се за објекат А - интерполација.

Изградња објеката у континуираном реду се планира за надградње.

Остали објекти су слободностојећи.

## 2.4. Највећи дозвољени индекси заузетости и индекси изграђености грађевинске парцеле

### 2.4.1. Степен заузетости земљишта

Максимално дозвољени степен заузетости земљишта у зони изградње је 80% за стамбено пословне објекте, односно 50% за породичне објекте.

#### 2.4.1.1. Приказ планираног степена заузетости земљишта по грађевинским парцелама

Локација	површина (м <sup>2</sup> )	површина под објектом (м <sup>2</sup> )*	степен заузетости (%)	напомена
објекат А				
укупно	1197,82	око 432	максимално 80	интерполација
објекат Б				
укупно	352,26	око 275	максимално 80	надградња

Напомена : ВРЕДНОСТИ СЕ ОДНОСЕ НА ПРЕТПОСТАВЉЕНЕ ОПТИМАЛНЕ ПОВРШИНЕ ОСНОВА ОБЈЕКТА.

### 2.4.2. Степен изграђености

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

#### 2.4.2.2. Приказ планираног степена изграђености по грађевинским парцелама

Локација	површина	БРГП*	степен изграђености	напомена
објекат А				
укупно	1197,82	око 2600	2.16 ( макс. 4,0)	интерполација
објекат Б				
укупно	352,26	око 1375	3,90 ( макс. 4,0)	надградња

Напомена: ВРЕДНОСТИ СЕ ОДНОСЕ ЗА ПРЕТПОСТАВЉЕНЕ СПРАТНОСТИ И ОПТИМАЛНЕ ПОВРШИНЕ ОСНОВА ОБЈЕКТАТА.

#### 2.5. Највећа дозвољена спратност и висина објеката

На подручју Плана, у постојећем стању, заступљена је спратност од П+1 до П+8.

Предвиђена максимална спратност новопланираних зграда је:

- у блоку - П+7 за стамбено-пословне објекте, П+2+Пк за породичне и П+4+Пк, односно П+5 за надградње вишепородичних објеката.

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

Спратност гаража у оквиру парцеле је П.

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

#### 2.6. Најмања дозвољена спратност и висина објеката

Предвиђена минимална спратност новопланираних зграда је:

- у блоку - П+2+Пк за породичне објекте, П+5 за вишепородичне и П+4+Пк за надградње.



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

## **2.7. Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката**

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

### **2.7.1.Постављање зграда у односу на суседне зграде**

Објекат А треба да буде одмакнут 4м од објекта специјалне намене, односно формира се пролаз - улаз у двориште објекта, где се формира противпожарни прилаз. Надградња постојећих вишепородичних објеката мора бити уз поштовање коначног изгледа и функције зграде као целине.

## **2.8. Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели**

Дозвољава се изградња гаража на свим парцелама, као и објеката за смеће. Спратност ових објеката може бити приземна са или без подрума.

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

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

Свака парцела мора да има приступ са јавне површине, а новопланирани објекти се налазе на линији регулације.

## **2.10. Услови прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру**

### **2.10.1. Општи услови изградње инфраструктуре**

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

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

### **2.10.2.2 Електроенергетска мрежа**

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

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

### **2.10.2.3. Телефонска мрежа**

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

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

### **2.10.2.4. Топлификациона мрежа**

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

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

### **2.10.2.5. Водоводна мрежа**

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

Код свих намена од водомерног шахта изградити две засебне водоводне мреже ( санитарну и противпожарну) са минималним пречником прикључног цевовода од 100 мм.

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

Водомерни шахт поставити на 1,5 м од регулационе линије. Код изградње водоводне мреже минимална дубина укопавања је 1,0 м (надслој) плус пречник цеви. До изградње (реконструкције) цевовода јавне уличне водоводне мреже на минимални пречник од 150 мм прикључивање објеката вршиће се на постојеће цевоводе.

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

#### **2.10.2.6. Канализациона мрежа**

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

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

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

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

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

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

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

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

Нова зграда (А) се предвиђа лепљена са једне стране са објектом спратности П+4+Пк. Препоручена спратност објекта П+5, постављеног на регулацији, наставља континуитет постојећих објеката на Тргу краља Александра. Дозвољава се изградња еркера према улици, као и према дворишту. Објекат мора да буде репрезентативан и препознатљив као репер Трга са улазом у пословне просторе са истог. Фасаду обложити лаганим материјалима као што је зид завеса.

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

#### **2.12. Услови за обнову и реконструкцију објеката**

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

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

Подрумске просторије се планирају као двонаменска склоништа и морају да имају вентилацију, ручну и аутоматску дојаву пожара и паничну расвету (као и степеништа).

#### **2.14. Посебни услови за изградњу објеката**

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

### 3.0 ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

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

#### 3.1. ГРАФИЧКИ ПРИКАЗИ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

П1.	Постојеће стање - намена површина са статусом објеката.....	1:1.000
П2.	Постојеће стање - бонитет објекта .....	1:1.000
П3.	Постојеће стање - обим рушења и заштите објекта.....	1:1.000

#### 3.2. ГРАФИЧКИ ПРИКАЗ ПЛАНИРАНОГ СТАЊА

П4.	Намена површина са поделом на зоне.....	1:500
П5.	Намена површина са приказом новопланираних објеката .....	1:500
П6.	Регулационо нивелационо решење .....	1:500
П7.	Приказ саобраћајница са елементима регулације и геодетско аналитичким елементима .....	1:500
П8.	Решење техничке инфраструктуре - синхрон план .....	1:500
П9.	Приказ зелених површина.....	1:500
П10.	Предлог моделовања фасада .....	

### 4.0. ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО

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

Документација Плана детаљне регулације садржи:

1. Одлуку о изради ("Службени лист града Ниша", број 20/2003)
2. Условне и мишљења надлежних органа
3. Податке о обављеном јавном увиду, стручној расправи
4. Примедбе грађана са ставом обрађивача о свакој достављеној примедби на план
5. Извештај Комисије за јавни увид

#### Графички део

Д1.	Катастарска подлога .....	1:1.000
Д2.	Аерофотограметрија са границом захвата.....	1:1.000
Д3.	Извод из Генералног плана Ниша .....	1:10.000

### III

Израда Плана је започета пре ступања на снагу Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 47/2003) доношењем одлуке о изради Регулационог плана стамбено - пословног блока "Бора Прица" - измене и допуне ДУП-а реконструкције стамбено - пословног блока "Боре Прице" у Нишу ("Службени лист града Ниша", број 20/2003).

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

План детаљне регулације стамбено - пословног блока "Бора Прица" - измене и допуне ДУП-а реконструкције стамбено - пословног блока "Боре Прице" у Нишу.

План детаљне регулације је оверен потписом председника и печатом Скупштине града Ниша и урађен је у седам примерака, од којих се по два примерка налазе у Секретаријату за урбанизам и комуналне делатности, Јавном предузећу Завод за урбанизам Ниш и Јавном предузећу Дирекција за изградњу града Ниша и један примерак у Министарству урбанизма и грађевина.

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

Овим Планом се ставља ван снаге Детаљни урбанистички план реконструкција стамбено - пословног блока "Боре Прице" у Нишу ("Међуопштински службени лист Ниш", бр. 33/82).

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

БРОЈ: \_\_\_\_\_  
У НИШУ, \_\_\_\_\_ 2003. год.

**СКУПШТИНА ГРАДА НИША**

**ПРЕДСЕДНИК,  
Горан Ђирић**

**ОБРАЗЛОЖЕЊЕ**  
**ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**  
**СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ БЛОКА "БОРА ПРИЦА"**  
**- ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ДУП-а РЕКОНСТРУКЦИЈЕ**  
**СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ БЛОКА "БОРЕ ПРИЦЕ" У НИШУ**

Израда плана је започета пре ступања на снагу закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 47/2003) доношењем на основу утврђене Одлуке о изради Регулационог плана стамбено - пословног блока "Бора Прица" - измене и допуне ДУП-а реконструкције стамбено - пословног блока "Боре Прице" у Нишу која је објављена у "Службеном листу града Ниша", број 20/2003).

Према одредби члана 170. став 3. Закона о планирању и изградњи поступак израде и доношења Плана детаљне регулације је настављен по одредбама овог закона под називом План детаљне регулације стамбено - пословног блока "Бора Прица" - измене и допуне ДУП-а реконструкције стамбено - пословног блока "Боре Прице" у Нишу.

План детаљне регулације обухвата јединствен урбанистички блок површине од 2,27 ха у границама: са севера - Улица генерала Милојка Лешјанина, са запада - Улица Данила Прице Боре, са југа - Трг краља Александра са истока - Улицом кнегиње Љубице .

У блоку преовлађују објекти вишепородичног становања, али се налазе и објекти јавног интереса: ЈКП Naissus, комплекс специфичне намене; пословни објекат Института "1. мај". Од делатности преовлађује пословање које чине локали унутар стамбено - пословних објеката: пословница "Политике" са складиштем за новине, Војно - грађевинска дирекција, апотека, банка и сл. Трговина је слабо заступљена.

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

У складу са Одредбама члана 53. Закона о планирању и изградњи, о Нацрту овог плана спроведен је јавни увид у периоду од 30.07.2003. до 20.08.2003. године, а расправа пред Комисијом за јавни увид и стручну расправу одржана је 26.08.2003. године. Примедбе и сугестије из јавног увида, које је Комисија прихватила, уграђене су у план (примедбе су одбијене, а прихваћена је сугестија која се односи на детаљнији опис услова за надграђивање објеката).

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

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

**ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ**