

**6.**

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

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

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
СТАМБЕНОГ БЛОКА  
"СВЕТОПРЕОБРАЖЕНСКА"  
У НИШУ**

**I**

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

Изради плана детаљне регулације приступа се на основу иницијативе Главног архитекте Града, број 782/08 - 01А од 27.03.2008. године. Одлука о изради овог плана је донета 26.05.2008.године и објављена у "Службеном листу Града Ниша" број 52/2008.

Планом детаљне регулације се разрађује подручје од 2,26 ха КО Ниш - Бубањ у прелиминарним границама: са севера и северозапада јужном регулационом линијом улице Душана Поповића, са истока источном

регулационом линијом улице Палилулске, са југа сече к.п. 6753/1 све до Светиниколске чесме, затим прати источну међну линију к.п. бр.4942, југозападну међну линију к.п. бр.4942, 4941/1, 4940/2, 4939, 4926/1, 4925, западну међну линију к.п. бр.4925 све у К.О. Ниш - Ћеле Кула и југозападну регулациону линију улице Светопрображенске.

## II

Саставни делови елабората Плана детаљне регулације су:

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

### 1.0. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

#### 1.1. ОПШТИ УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ

##### 1.1.1. Извод из Генералног плана Ниша

План детаљне регулације треба да буде у складу са условима задатим Генералним планом Ниша и као такав треба да обезбеди, кроз урбану обнову, побољшање квалитета живота и рада на наведеном простору.

Генерални план Ниша 1995-2010. на простору подручја Плана детаљне регулације предвиђа градско становање са (брuto) густином насељености 200-250 ст/ха.

Подручје обухваћено Планом дефинише се као подручје са јединственом наменом становања. Основне принципе планске интервенције представља реконструкција постојећег грађевинског фонда, поштовање постојеће-традиционалне уличне матрице, усклађивање планираних урбанистичких параметара и изграђене физичке структуре до нивоа прописаних Генералним планом Ниша 1995-2010 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 дефинишу само она решења којима се утврђује јавни (општи) интерес.

##### 1.1.2. Важећа планска документација

За предметно подручје важећа планска документација је Генерални план Ниша 1995-2010 год.

За ободне контактне блокове важећа планска документација је:

- Урбанистички пројекат стамбеног блока "Аугуст Цесарец" у Нишу ("Службени лист Града Ниша", бр.10/2003).

-План детаљне регулације "Палилула-исток" у Нишу ("Службени лист Града Ниша", бр. 70/2003).

##### 1.1.3. Постојећа намена и начин коришћења земљишта

Претежна намена у оквиру подручја плана је становање, а према типологији заступљени су видови становања: породично и вишепородично у слободностојећим, двојним и у низу објектима, као и у пословно-стамбеним.

У већој мери у оквиру објеката за становање (улица Душана Поповића) је заступљена намена за пословање и углавном је у приземљу.

Највећи део неуређеног зеленог фонда је у унутрашњости блока.

##### - Целина "А":

1. У целини "А" су породични објекти спратности до П+1. За објекат број 1 у улици Светопрображенска издато одобрење за изградњу, реконструкцију и претварање стамбеног простора у пословни спратности П+1 (у току је изградња).

##### - Целина "Б":

1. У целини "Б" су породични објекти спратности од П до П+3. У приземљу појединих објеката у предњем делу према улици Душана Поповића налази се пословни простор (сервис-радионица). Само један објекат у улици Светопрображенска је спратности П+3.

##### - Целина "В":

1. У целини "В" су породични објекти и вишепородични објекти спратности од П до П+3+Пк. У приземљу појединих објеката у предњем делу према улици Душана Поповића налази се пословни простор (угоститељски објекти, пекара и фризерски салон). Објекат на углу улица Светопрображенска и Душана Поповића и објекат на углу улица Светопрображенска и Палилулска је спратности П+3+Пк.

##### - Целина "Г":

1. У целини "Г" су породични објекти спратности од П до П+1.

**- Целина "Д":**

1. У целини "Д" је заштитно зеленило.

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

Целокупно земљиште обухваћено Планом детаљне регулације је грађевинско земљиште у грађевинском реону Града Ниша.

**1.3. ПОДЕЛА ГРАЂЕВИНСКОГ РЕОНА НА ЈАВНО И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ****1.3.1. Јавно грађевинско земљиште**

На простору Плана детаљне регулације издвајају се као јавно грађевинско земљиште површине под саобраћајницама и обухватају следеће катастарске парцеле:

Улица Светопреображенска - катастарске парцеле број 4766/1, 4766, 4765/1.

Улица Палилулска - катастарска парцела број 7507, и

-постојећа трафостаница 10/0,4 кV "Душана Поповића" (к.п. бр.4764),

- новопланирана трафостаница 10/0,4 кV "Палилулска" (к.п.бр.8937),

- објект "Светиниколска чесма" (к.п. бр. 8937).

Граница јавног земљишта која није дефинисана координатама прати границе катастарских парцела.

У случају неподударности овог списка са графичким приказом "Режим коришћења простора и парцелација", важи графички приказ.

**1.3.2. Остало грађевинско земљиште**

Остало грађевинско земљиште обухвата површине различитих густина становања и пословања, чији су нормативи и стандарди условљени Генералним планом Ниша 1995-2010.

Остало грађевинско земљиште обухвата следеће катастарске парцеле и делове катастарских парцела К.О. Ниш-Бубањ.

- За целину "А" К.П. број: 4927, 4928, 4929, 4930, 4931/1, 4931/2, 4931/3,

- Прилаз К.П. број: 4932,

- За целину "Б" К.П. број: 4933/1, 4933/2, 4933/3, 4934/1, 4934/2, 4934/3, 4935, 4936, 4937, 4938/1, 4938/2, 4757/2, 4757/1, 4756, 4754, 4755,

- За целину "В" К.П. број: 4759/4, 4759/3, 4759/2, 4759/1, 4758, 4763/8, 4763/1, 4760/1, 4760/2, 4761, 4762/1, 4762/2, 4763/5, 4763/7, 4763/4, 4763/6, 4763/3, 4763/2,

- За целину "Г" К.П. број: 4925, 4926/1, 4929, 4940, 4941/1, 4941/2, 4942, 6760.

- За целину "Д" К.П. број: 6760.

**1.4. КОНЦЕПЦИЈА ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА**

Планом детаљне регулације се утврђују услови којима се планско подручје просторно и функционално дефинише. Концепција решења Плана детаљне регулације одређена је на основу природних и стечених услова и дефинише детаљна правила изградње и коришћења земљишта. Услови уређења и грађења регулишу само она решења којима се утврђују јавне површине и изградња јавних објеката од општег интереса.

Организација простора дефинисана је саобраћајном инфраструктуром и регулативом, тако да су формиране пет просторне целине: **целина А**, **целина Б**, **целина В**, **целина Г** и **целина Д**.

Цело подручје Плана детаљне регулације је стамбено и стамбено-пословног карактера планирано за реконструкцију стамбених и стамбено пословних објеката у дефинисаним границама.

**1.5. ЗОНЕ ОДРЕЂЕНЕ ПЛАНОМ ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**

Подручје Плана детаљне регулације обухвата изграђене површине груписане у целине (као основне просторне јединице) у оквиру јединствене урбанистичко - просторне целине, за које се утврђују правила регулације и дефинишу урбанистички параметри. Подручје плана чине пет просторних целина према природним и планираним преовлађујућим наменама. Принцип поделе подручја Плана детаљне регулације остварен је и идентификовањем целина, које су дефинисане саобраћајницама и аналитичко геодетским елементима на графичким приказима: "Намена површина и подела на целине", "Режим коришћења земљишта".

**Целина А** - претежно је стамбено - пословног карактера са објектима за: породично становање спратности до П+1. У целини А део изградње са објектима за породично становање планом се даје могућност власницима тих објеката и корисницима грађевинских парцела да граде објекте максималне спратности П+2 са пословним простором у приземљу објеката (изградња пословног простора у приземљу обавезујућа је за објекте у улици Душана Поповића). Планиран степен изграђености и степен искоришћености дефинисани су у Билансу површина и урбанистичких параметра. (Минимална спратност је П+1.)

**Целина Б** - претежно је стамбено - пословног карактера са објектима за: породично становање спратности до П+2. У целини Б део

изградње са објектима за породично становање планом се даје могућност власницима тих објеката и корисницима грађевинских парцела да граде објекте максималне спратности П+2 са пословним простором у приземљу објеката (изградња пословног простора у приземљу обавезујућа је за објекте у улици Душана Поповића).

Постојећи објекти веће спратности од П+2 се задржавају са том спратношћу. Планиран степен изграђености и степен искоришћености дефинисани су у Билансу површина и урбанистичких параметра. (Минимална спратност је П+1.)

- **Целина В** - претежно је стамбено - пословног карактера са објектима за: породично становање и вишепородично становање спратности до П+3+Пк. У целини В део изградње са објектима за породично становање планом се даје могућност власницима тих објеката и корисницима грађевинских парцела да граде објекте максималне спратности П+2 са пословним простором у приземљу објеката (изградња пословног простора у приземљу обавезујућа је за објекте у улици Душана Поповића). Постојећи објекти веће спратности од П+2 се задржавају са том спратношћу. Планиран степен изграђености и степен искоришћености дефинисани су у Билансу површина и урбанистичких параметра. (Минимална спратност је П+1.)

- **Целина Г** - претежно је стамбено - пословног карактера са објектима за: породично становање спратности до П+1. У целини Г део изградње са објектима за породично становање планом се даје могућност власницима тих објеката и корисницима грађевинских парцела да граде објекте максималне спратности П+2 са пословним простором у приземљу објеката (изградња пословног простора у приземљу обавезујућа је за објекте у улици Душана Поповића). Постојећи објекти веће спратности од П+2 се задржавају са том спратношћу. Планиран степен изграђености и степен искоришћености дефинисани су у Билансу површина и урбанистичких параметра. (Минимална спратност је П+1.)

- **Целина Д** - је заштитно зеленило.

## **1.6. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ И ЈАВНЕ ОБЈЕКТЕ ОД ОПШТЕГ ИНТЕРЕСА**

Планом детаљне регулације назначене су површине објеката за јавне функције:

- улица Светопреображенска,
- улица Палилулска,
- Прилаз I,
- Прилаз II,
- Прилаз III

## **1.7. ОДРЕДБЕ О ПОСТРОЈЕЊИМА И ИНФРАСТРУКТУРНИМ ОБЈЕКТИМА**

### **1.7.1. Регулација мрежа саобраћајних површина**

#### **1.7.1.1. Елементи саобраћајног решења из Генералног плана и актуелни и очекивани саобраћајни токови**

Генералним планом Ниша у комплексу "Светопреображенска" планиране су приступне саобраћајнице.

#### **1.7.1.2. Функционални ранг саобраћајница и њихови елементи регулације**

Предметни плански документ задржава у потпуности постојећу саобраћајну мрежу.

Приступ улицама: Светопреображенска, Палилулска, Прилазу I, Прилаз II, Прилаз III је из улице Душана Поповића.

Колско пешачки Прилаз I је ширине коловоза од 3.35м и дели целину **А** од целине **Б**.

Колско пешачки Прилаз II је ширине коловоза од 3.0м и налази се у целини **Г**.

Колско пешачки Прилаз III је ширине коловоза од 3.5м и налази се у целини **В**.

Улица Светопреображенска је ширине коловоза од 5.0м и обостраним тротоарима ширине 2.0м.

Улица Палилулска је ширине коловоза од 6.0м и обостраним тротоарима ширине 1.5м.

Саобраћајнице су дефинисане профилима, аналитичко-геодетским и нивелационим елементима.

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

Радијуси хоризонталних кривина обезбеђују неометано кретање меродавног теретног возила.

Ширине тротоара на читавој уличној мрежи задовољавају фреквенцију пешака и њихову безбедност.

Ширине саобраћајница су задовољавајуће и са аспекта заштите и спасавања људи и материјалних добара у случају елементарних непогода, техничко-технолошких несрећа и у случају рата.

Застори на коловозима и тротоарима су од савремених материјала - асфалтбетона. Оивичење је бетонским ивичњацима.

#### **1.7.1.3. Посебне обавезе коридора и улица према јавном саобраћају, бицикличком саобраћају и кретању пешака**

Јавни градски саобраћај путника је постојећи. Кретање бициклиста планирано је у оквиру коловоза.

Кретање пешака се одвија на тротоару или у оквиру колско-пешачких, односно, приступних-стамбених улица.

#### **1.7.1.4. 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).

#### **1.7.1.5. Регулација мирујућег саобраћаја**

Паркирање возила у оквиру границе плана решава се на више начина:

- у оквиру парцела,
- у оквиру постојећих гаража које се налазе у двориштима или објектима.

У комплексу није дозвољено паркирање на коловозу и тротоарима тј. на јавном грађевинском земљишту.

Потребни капацитети за стационирање возила рачунати су према следећим нормативима:

- власници породичних стамбених објеката обезбеђују на грађевинској парцели једно паркинг/гаражно место на један стан односно једно паркинг место (у даљем тексту ПМ) на 75 м<sup>2</sup> ефективног пословног простора.

- за постојеће становање које се здржава - 1 ПМ по стану,
- за новопланирано становање - 1 ПМ по стану,
- за пословање - 1 ПМ на 75 м<sup>2</sup> ефективног пословног простора.

У сабирним и приступним улицама није дозвољено паркирање на коловозу.

Паркирање возила предвиђено је на паркинг просторима у оквиру грађевинске парцеле. За новоизграђене објекте обавеза инвеститора је да се паркирање возила обезбеди у оквиру објекта или на припадајућој парцели.

#### **1.7.1.6. 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 и приказани на одговарајућем графичком приказу.

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

### **1.7.2. Мреже комуналних система и инсталација**

#### **1.7.2.1. Електроенергетска мрежа**

У захвату разраде изграђена је трафостаница 10/0.4 кV "Душана Поповића", снаге 1 x 630 кVА, типа "зидана". Ова трафостаница је везана на 10 кV-ну мрежу трафостанице 35/10 кV "Апеловац".

За потребе обезбеђења електричне енергије за нове кориснике изградиће се нова трафостаница 10/0,4 кV "Палилулска", снаге 1 x 630 кVА у блоку "В".

Ова трафостаница ће се повезати на постојећу дистрибутивну 10 кV-ну мрежу пресецањем постојећег кабла 10 кV у улици Душана Поповића и увођењем у трафостанице системом "улаз-излаз", а према условима "Електродистрибуције" Ниш.

Мрежа 0,4 кV у комплексу разраде је изведена као мешовита (кабловска и ваздушна) и убудуће ће се изводити на исти начин: кабловска за објекте вишепородичног становања и ваздушна за објекте породичног становања.

#### **1.7.2.2. Телефонска мрежа**

Постојећа телефонска мрежа у комплексу разраде изведена је из истуреног комутационог степена (АТЦ) "Палилула". Обезбеђење потребног броја телефонских прикључака извршиће се проширењем телефонске мреже АТЦ "Палилула". тт канализација. Прикључна и разводна тт мрежа у комплексу извешће се као кабловска.

Улицама Преображенска и Палилулска положен је оптички кабл који чини део јужног градског оптичког прстена.

#### **1.7.2.3. Топлификациона и гасификациона мрежа**

Кроз захват разраде пролази део прстена примарне градске гасоводне мреже, и то из правца улице Станоја Бунушевца, улицом Светопреоображенском и Душана Поповића.

У захвату разраде не постоји топловодна мрежа. Међутим, улицом Душана Поповића потребно је изградити магистрални топловод као везу између топлана "Југ" и "Апеловац". Са овог топловода ће се изградити две гране топловода и то улицама Палилулска и Светопреоображенска, са којих ће се извршити прикључивање корисника у захвату разраде.

#### **1.7.2.4. Водоводна мрежа**

Водоводна мрежа је изграђена у следећим саобраћајницама:

Душана Поповића цевовод ЛЦ Ø100мм;

Палилулској цевовод ЛЦ Ø100мм и  
Светопрображенској цевовод АЦ Ø100мм.  
Анализом максималних потреба за  
санитарном и водом за заштиту од пожара у  
планском периоду, и постојећих количина,  
добити су следећи резултати по блоковима:

**Блок А:**

Потребно:  $Q_{сан}=0,18\text{л/с}$

$Q_{пп}=10,0\text{л/с}$

$Q_{ук}=10,18\text{л/с}$

има:  $2\text{Ø}100 \Rightarrow Q_{мах}=25,4\text{л/с}$

**Блок Б:**

Потребно:  $Q_{сан}=0,51\text{л/с}$

$Q_{пп}=10,0\text{л/с}$

$Q_{ук}=10,51\text{л/с}$

има:  $3\text{Ø}100 \Rightarrow Q_{мах}=38,1\text{л/с}$

**Блок В:**

Потребно:  $Q_{сан}=0,82\text{л/с}$

$Q_{пп}=10,0\text{л/с}$

$Q_{ук}=10,82\text{л/с}$

има:  $3\text{Ø}100 \Rightarrow Q_{мах}=38,1\text{л/с}$

**Блок Г:**

Потребно:  $Q_{сан}=0,14\text{л/с}$

$Q_{пп}=10,0\text{л/с}$

$Q_{ук}=10,14\text{л/с}$

има:  $\text{Ø}100 \Rightarrow Q_{мах}=12,7\text{л/с}$ .

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

У планском периоду треба изградити  
цевовод кроз приступну саобраћајницу између  
блокова А и Б са прикључком на цевоводе у  
Душана Поповића и Палилулској, као и у блоку В  
са прикључком на цевовод у Палилулској.

Нову мрежу полагати у коловозу, на источној  
страни, на хоризонталном одстојању од 0,5 до  
1,0м од ивице коловоза.

Минимална дубина укопавања цевовода  
износи 1,0м изнад горње ивице цеви.

**1.7.2.5. Канализационанмрежа**

Канализациона мрежа у комплексу разраде  
је општег типа и изграђена је у следећим  
саобраћајницама:

У Душана Поповића колектор пречника од  
Ø400мм до Ø600мм;

У Палилулској канализациони цевовод  
Ø400мм и Ø500мм и

у Светопрображенској канализациони  
цевовод Ø500мм.

Постојећа мрежа може да прихвати и  
отпадне воде планираних намена тако да није  
потребна додатна интервенција осим редовног  
одржавања мреже.

У планском периоду треба изградити  
канализацију кроз приступну саобраћајницу  
између блокова А и Б са прикључком на колектор у

Душана Поповића, као и у приступној  
саобраћајници у блоку В са прикључком на  
канализациони цевовод у Палилулској улици.

Нову мрежу полагати у осовини коловоза.  
Дубина укопавања зависи од дубине мреже на  
местима прикључења. Пре израде инвестиционо-  
техничке документације извршити проверу датих  
кота постојеће мреже.

**1.7.2.6. Систем прикупљања и евакуације  
отпадака**

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

1. максимално удаљене од улаза за  
припадајући објект 25 м, а минимално 5 м,

2. 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,

3. судови визуелно скривени зеленилом или  
у боксовима заштићени од атмосферских  
падавина.

Контејнери за смеће могу бити у приземљу  
стамбеног, стамбено пословног и пословног  
објекта, односно у дворишту под условима  
наведеним у ставу 1. ове тачке.

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

**1.7.2.7. Регулација мрежа озелењених,  
слободних и рекреационих површина****1. Јавно зеленило****Јавне зелене површине**

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

На подручју плана заштићени су и задржани  
постојећи засади квалитетне вегетације, као и  
уређене зелене површине у зони становања, а у  
оквиру приватних окућница. Планирана је  
допуна, постепена реконструкција или замена  
неодговарајућих врста, као и планирање нових  
зелених површина као заштитно зеленило које ће  
се налазити у јужном (С) делу плана а источно (Е)  
од Светиниколске чесме.

У оквиру јавних зелених површина, у овом  
случају ту површину чини простор намењен за  
заштитно зеленило, није дозвољена изградња ни

постављање привремених или сталних објеката који нису у складу са правилима овог плана, нити било каква интервенција у простору која није у складу са функцијом јавног заштитног зеленила и која нарушава еколошке, естетске и амбијенталне вредности јавног градског простора.

### Опис догађања у блоку

Рекомпозицијом и ревитализацијом озелењене и поплочане површине у оквиру овог плана, а у градском ткиву, оформити простор намењем краћем предаху и мирном одмору становника, с' обзиром да овај блок својим југозападним (CW) делом належе на простор који припада Светиниколској цркви.

Овај јавни заштитни зелени простор обликовати парковским решењем, уз примену појединачних садница високе зимзелене и листопадне вегетације, украсних и цветних форми шибља, пузавица, перена и партерног травњака. и ускладити их са постојећом, Светиниколском, јавном чесмом Пешачке стазе и платое поплочати квалитетним, декоративним застором за покривање стаза, затим, поставити широке рампе благих нагиба за лакше кретање инвалидних и хендикепираних лица, уз могућност примене вртних елемената - скулптура као и одговарајући мобилијар за седење, корпе за отпатке, осветљење (канделабре), справе за игру деце, ...

### Улични дрворед

У циљу унапређења система градског зеленила и успостављања природног процеса ваздушних струјања, планирана је садња квалитетних дрворедних садница и постављање дрворедних места.

Планирају се мере неге за постојеће саднице, а има их свега неколико.

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

У улицама, Душана Поповића, Палилулској и Светопреображенској, не постоји дрворед, али га треба предвидети од одраслог дрвећа, и то од школованих садница, сребрнолисног јавора *Acer dasycarpum*), бреза (*Betula alba*), липа (*Tilia sp.*), јасена (*Fraxinus sp.*), прсног пречника 25-80 цм и просечне висине од 7 до 12 метара. Планиране дрворедне саднице и дрворедна места, као и положај паркинг места дуж улице прилагодити позицији планираног дрвећа, а на основу претходно урађеног геодетског снимка и валоризације садног материјала.

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

Дрворедне саднице поставити ближе улици у непрекинутом низу (изузев када су планом предвиђене уливно-изливне и помоћне саобраћајнице).

### Озелењавање паркинга

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

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

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

#### 1.8.1. Посебни захтеви и услови заштите

#### 1.8.1. Посебни захтеви, услови и прописи за издавање одобрења за изградњу - смернице за спровођење Плана детаљне регулације

Овај план представља правни и плански основ за издавање извода из плана за изградњу, замену, доградњу и реконструкцију објеката и уређење површина јавне намене у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 47/2003), а ради добијања одобрења, утврђују се следећи додатни критеријуми:

На основу правила грађења утврђена овим планом могућа је доградња, надградња и адаптација објеката у складу са амбијенталним карактеристикама. Такође је могућа доградња анекса за потребе проширења капацитета основне намене објекта;

У случајевима када су у потпуности примењена правила и параметри утврђени Планом детаљне регулације могуће је извршити корекцију облика парцеле или формирати нову,

ако не постоји сукоб интереса заинтересованих корисника, путем урбанистичког пројекта;

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 Плана детаљне регулације 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.

План представља правни и плански основ за израду урбанистичког пројекта за потребе образовања грађевинских парцела, а у складу са графичким прилогом Режим коришћења простора.

### **1.8.2. Амбијенталне целине од културно - историјског или урбанистичког значаја**

На подручју плана детаљне регулације не налазе се проглашене културне вредности, ни евидентирани објекти од значаја за културну баштину.

### **1.8.3. Услови заштите**

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

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

Планом детаљне регулације предвиђа се унапређење површина зеленила и уређење нових на јавном и осталом грађевинском земљишту.

У спровођењу Плана детаљне регулације, приликом издавања одобрења за градњу, 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, а обзиром на врсту планираних садржаја, комплекс мора бити реализован уз примену одговарајућих превентивних просторних и грађевинских мера заштите.

Евакуација отпадака решава се сагласно са условима Градске чистоће планирањем потребне

количине судова, контејнера и времена њиховог пражњења.

### **1.8.3.1. 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, 49/82, 29/83, 21/88, 52/90).

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

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

### **1.8.3.2. Услови заштите од ратних разарања**

Приликом дефинисања концепције планских решења Плана детаљне регулације, размештаја објеката од виталног значаја, конципирања система саобраћаја и инфраструктуре у планским решењима примењени су општи принципи заштите од елементарних непогода, природних катастрофа и ратних разарања.

На основу члана 55. 57. и 58. Закона о одбрани СРЈ ("Сл.лист СРЈ" бр 43/94) и члана 74. Закона о одбрани РС ("Сл. гласник РС "бр. 45/91), Уредбе о организовању и функционисању ЦЗ (Сл. гласник РС бр. 21/92) и Одлуке ОШЦЗ Ниш о рејонизацији Планом планирати следеће:

- У склопу новопланираних породичних стамбених (стамбено-пословних) објеката планирати изградњу породичних двонаменских склоништа допунске заштите капацитета до 7 склонишних места, обим заштите је 50 кПа надпритиска.



**1.8.3.3. 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.

**1.8.4. Биланси површина и урбанистички параметри**

Број	ПАРАМЕТАР	Укупно ПЛАН
1.	ПОВРШИНА ПОДРУЧЈА ПЛАНА - БРУТО (ха)	2,26
2.	ПОВРШИНА САОБРАЋАЈНИЦА (ха )	0.40
3.	ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ	
3.1.	ПОВРШИНА ЦЕЛИНЕ А (ха)	0.14
3.1.1	БРОЈ СТАНОВА + ПОСЛОВНОГ ПРОСТОРА	11+0
3.2.	ПОВРШИНА ЦЕЛИНЕ Б (ха)	0.61
3.2.1	БРОЈ СТАНОВА+ ПОСЛОВНОГ ПРОСТОРА	30+1
3.2.2	ПОВРШИНА ЦЕЛИНЕ В (ха)	0.76
3.2.3	БРОЈ СТАНОВА + ПОСЛОВНОГ ПРОСТОРА	53+4
3.2.4	ПОВРШИНА ЦЕЛИНЕ Г (ха)	0.24
3.2.5	БРОЈ СТАНОВА + ПОСЛОВНОГ ПРОСТОРА	10+0
3.3.1.	ПОВРШИНА ЦЕЛИНЕ Д (ха)( ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО)	0.11

ПЛАНИРАНО СТАЊЕ		
	ПОВРШИНА ПОДРУЧЈА ПЛАНА - БРУТО (ха)	2,26
	ПОВРШИНА САОБРАЋАЈНИЦА (ха )	0.42
4.	ПОВРШИНА ЦЕЛИНЕ А (ха)	0.14
4.1.	УКУПАН БРОЈ СТАНОВА	21

4.1.1	БРОЈ СТАНОВНИКА	<b>59</b>
4.1.2	БРУТО РАЗВИЈЕНА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА (м <sup>2</sup> )	<b>1272</b>
4.1.3	БРУТО РАЗВИЈЕНА СТАМБЕНА ПОВРШИНА (м <sup>2</sup> )	<b>1082</b>
4.1.4	БРУТО РАЗВИЈЕНА ПОСЛОВНА ПОВРШИНА (м <sup>2</sup> )	<b>190</b>
<b>5.</b>	<b>ПОВРШИНА ЦЕЛИНЕ Б (ха)</b>	<b>0.63</b>
5.0.1	УКУПАН БРОЈ СТАНОВА	<b>44</b>
5.0.2	УКУПАН БРОЈ СТАНОВНИКА	<b>123</b>
5.0.3	БРУТО РАЗВИЈЕНА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА (м <sup>2</sup> )	<b>4605</b>
5.0.4	БРУТО РАЗВИЈЕНА СТАМБЕНА ПОВРШИНА (м <sup>2</sup> )	<b>4013</b>
5.0.5	БРУТО РАЗВИЈЕНА ПОСЛОВНА ПОВРШИНА (м <sup>2</sup> )	<b>592</b>
6.1.	<b>ПОВРШИНА ЦЕЛИНЕ В (ха)</b>	<b>0.76</b>
6.1.1	БРОЈ СТАНОВА	<b>60</b>
6.1.2	БРОЈ СТАНОВНИКА	<b>168</b>
6.1.3	БРУТО РАЗВИЈЕНА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА (м <sup>2</sup> )	<b>5340</b>
6.1.4	БРУТО РАЗВИЈЕНА СТАМБЕНА ПОВРШИНА (м <sup>2</sup> )	<b>4724</b>
6.1.5	БРУТО РАЗВИЈЕНА ПОСЛОВНА ПОВРШИНА (м <sup>2</sup> )	<b>616</b>
6.2.	<b>ПОВРШИНА ЦЕЛИНЕ Г (ха)</b>	<b>0.26</b>
6.2.1	БРОЈ СТАНОВА	<b>34</b>
6.2.2	БРОЈ СТАНОВНИКА	<b>95</b>
6.2.3	БРУТО РАЗВИЈЕНА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА (м <sup>2</sup> )	<b>1752</b>
6.2.4	БРУТО РАЗВИЈЕНА СТАМБЕНА ПОВРШИНА (м <sup>2</sup> )	<b>1752</b>
6.2.5	БРУТО РАЗВИЈЕНА ПОСЛОВНА ПОВРШИНА (м <sup>2</sup> )	<b>/</b>
6.3.	<b>ПОВРШИНА ЦЕЛИНЕ Д (ха)(заштитно зеленило)</b>	<b>0.05</b>

<b>7.0</b>	<b>УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ</b>	
7.1.	Број станова - укупно	<b>159</b>
7.2.	Број становника	<b>445</b>
7.3.	Бруто густина становања (становн./ха)	<b>197</b>
7.4.	Површина под објектима - изграђена површина (ха)	<b>0.44</b>
7.5.	Површина саобраћајница (ха)	<b>0.42</b>
7.6.	Слободне и неизграђене површине (ха)	<b>1.40</b>
7.7.	Степен изграђености за градске стамбене и опште зоне већих густина	<b>до 2,40</b>
7.8.	Степен искоришћености	<b>до 60%</b>

## 2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

### 2.1. Врста и намена објеката

Планом детаљне регулације се предметни простор дефинише као зона вишепородичног и породичног становања са пословним. У оквиру стамбених садржаја дозвољено је формирање пословних садржаја, у приземљу објеката у улици Душана Поповића. Планом детаљне регулације се утврђују услови за реконструкцију, изградњу и надградњу стамбених објеката. Дозвољава се промена намене из стамбеног у пословни простор (у планираном односу) за делатности које не стварају буку и не загађују околину.

#### 2.1.1. Правила за образовање грађевинске парцеле

Грађевинска парцела (планирана и постојећа) по правилу има облик правоугаоника или трапеза, односно облик који омогућава изградњу објекта у складу са правилима уређења и правилима грађења утврђеним овим планом.

Урбанистичким пројектом, у складу са планом, деобом или укрупњавањем, парцелацијом или препарцелацијом, дефинише се грађевинска парцела која испуњава услове утврђене општим правилима парцелације и регулације за изградњу породичног, стамбено - пословног објекта и објеката од општег интереса и за јавне површине.

На предлог заинтересованог лица и уз сагласност власника - корисника земљишта Урбанистичким пројектом препарцелације врши се исправка граница суседних парцела, под условом да је таква промена у складу са правилима уређења и правилима грађења утврђених овим планом (општа правила парцелације и препарцелације).

Урбанистички пројекат за потребе парцелације и препарцелације за постојеће објекте и за нове објекте израђује се на овереном катастарско - топографском плану са аналитичко - геодетским елементима, дефинисаним регулационим и нивелационим условима и приказаном прикључку на техничку инфраструктуру.

Свака означена катастарска парцела која одговара правилима грађења из плана детаљне регулације, на тај начин се дефинише као грађевинска парцела.

Планом се омогућава формирање Грађевинских парцела: 1) спајањем катастарских парцела, целих или делова, као и 2) деобом катастарске парцеле.

Израдом урбанистичког пројекта парцелације, у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 47/2003 и 34/2006), границе грађевинских парцела се могу мењати, ако су испуњени услови за примену општих правила регулације и намене површина одређених овим Планом.

### 2.1.1.1. Положај парцеле

Положај грађевинске парцеле утврђен је регулационом линијом у односу на јавну површину и разделним границама парцеле према суседним парцелама (у блоковима са постојећим објектима на катастарским парцелама). Парцела мора имати непосредан колски приступ на јавну саобраћајну површину, директан и индиректан за једну или више парцела.

### 2.1.1.2. Величина парцеле

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

- величина најмање грађевинске парцеле: за слободностојећи објекат  $300 \text{ m}^2$ , двојни  $400 (2 \times 200) \text{ m}^2$ , за објекат у непрекинутом низу  $150 \text{ m}^2$  и у прекинутом низу  $200 \text{ m}^2$ .

- најмања дозвољена ширина грађевинске парцеле (улични фронт): за слободностојећи објекат 10 м, а за двојни 16 ( $2 \times 8$ ) м и за објекат у непрекинутом низу 7 м.

Непосредан колски приступ је:

- директан (граница парцеле се поклапа са регулационом линијом), и

- индиректан (парцела је прилазом повезана са саобраћајницом и не може бити мање ширине од 2,5 м).

Индиректан колски приступ, односно прилаз (у поседу корисника) може бити коришћен за две и више парцела намењених за изградњу породичних објеката. У овом случају најмања ширина прилаза је 3,5 м за објекте породичне градње.

### 2.1.1.3. Грађење под условима одређеним Планом детаљне регулације

1. Под кровном косином (не већом од 30 степени или класичном мансардном конструкцијом без надзидка) у таванском делу, уколико задовољава стандарде изградње, једино је могуће простор дефинисати за изградњу станарских остава, са осветљењем простора кровним прозорима у равни кровне косине;

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

3. Највећа дозвољена спратност породичног објекта је П+2 (максимална висина породичног објекта је 12,0 м).

4. Новопланираним објектима дуж улице Душана Поповића планом се даје могућност корисницима грађевинских парцела изградња породичних стамбених објеката спратности од П+1 до П+2 са пословним простором у приземљу.

5. У надградњи могуће је поновити у свему габарит постојећег објекта.

6. Грађевинске парцеле могу се оградавати зиданом оградом до висине од 0.90 м (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1.40 м.

Парцеле чија је кота нивелете виша од 0.90 м од суседне, могу се оградавати транспарентном оградом до висине од 1.40 м која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни општински орган.

Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограда и капије буду на грађевинској парцели која се оградајује.

Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1.40 м уз сагласност суседа, тако да стубови ограда буду на земљишту власника ограда.

Суседне грађевинске парцеле могу се оградавати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1.40 м, која се поставља према катастарском плану и оперативу, тако да стубови ограда буду на земљишту власника ограда.

Врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије.

## 2.2. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИЈУ И У ОДНОСУ НА ГРАДЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Постављање зграда у односу на улице, путеве и јавне површине дефинисано је у графичком приказу "Регулационе и грађевинске линије" и то:

1. регулационом линијом и

2. грађевинском линијом.

1. Регулационом линијом одваја се јавно грађевинско земљиште од земљишта предвиђеног за изградњу других намена (остало грађевинско земљиште).

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

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

## 2.3. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКСИ ИСКОРИШЋЕНОСТИ И ИНДЕКСИ ИЗГРАЂЕНОСТИ ГРАДЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Степен изграђености за породично становање, максимално до 2,40.

Степен искоришћености земљишта, максимално до 60%.

## **2.4. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ**

На грађевинској парцели поред постојећег објекта, породичног вишепородичног становања или од општег интереса не планира се изградња других објеката.

## **2.5. УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂЕЊА ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА**

Свака грађевинска парцела има обезбеђен колски или пешачки прилаз. Најмања ширина колско-пешачког прилаза је 2,50 м односно 3,50 за две и више парцела.

За потребе стамбених, стамбено - пословних објеката планирано је да се на свакој парцели или у објекту обезбеди:

а) за објекте породичног становања једно гаражно или паркинг место на један стан у оквиру парцеле или у објекту,

## **2.6. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ СУСЕДНИХ ОБЈЕКТА**

За изграђене породичне стамбене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3,00м у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

а) 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, изношењу шута, смећа и др.);

б) ако се нови објекат изводи непосредно уз постојећи суседни, инвеститор је дужан да преузме све мере да се објекат не оштети;

## **2.7. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ И ОСТАЛУ ИНФРАСТРУКТУРУ**

### **2.7.1. 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.

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

#### **2.7.2.1. Електроенергетска мрежа**

Новопланирана трафостаница 10/0.4 kV је слободностојећи објекат. За трафостаницу као слободностојећи објекат потребно је обезбедити парцелу димензија 5,5 x 6,5 м. До објекта трафостанице обезбедити приступ камионом до. Локацију трафостанице одређивати урбанистичким пројектима за парцелацију и изградњу.

Кабловске водове 10 kV полагати по трасама постојећих каблова и по новопланираним трасама.

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

Кабловски водови 10 kV и 0,4 kV могу се полагати и у простору осталог земљишта, а по трасама на основу главних пројеката.

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

#### **2.7.2.2. Телефонска мрежа**

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

Полагање телефонских каблова је могуће и у простору осталог земљишта а по трасама на основу пројекта.

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

#### **2.7.2.3. Топлификациона мрежа**

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

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

Изградња топловода је могућа и у простору осталог земљишта а по трасама на основу пројекта.

Димензије рова за полагање топловода зависно пречнике цеви износе:

- за пречник DN 65 је 0,73 x 0,84,
- за пречник DN 80 мрежа

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

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

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

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

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

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

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

#### **2.7.2.5. Канализациона мрежа**

Канализациону мрежу полагати у осовини планираних собајница. Избор грађевинског материјала од кога су начињене цеви, пад цевовода и остале техничке карактеристике, препушта се пројектанту на основу хидрауличног прорачуна.

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

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

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

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

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

#### **2.8. АРХИТЕКТОНСКО, ОДНОСНО ЕСТЕТСКО ОБЛИКОВАЊЕ ПОЈЕДИНИХ ЕЛЕМЕНАТА ОБЈЕКТА (МАТЕРИЈАЛИ, ФАСАДА, КРОВОВИ,....)**

Све објекте пројектовати тако да буду међусобно усклађени у целини и по архитектонским детаљима и да стварају јединствен, модеран амбијент и градити их од трајних и квалитетних материјала.

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

Кровови: вишеводни за вишеводне кровове, покривач је: цреп, лим или тегола; фасада: са термичком заштитом објеката.

Кота приземља изнад подрума или терена уколико се не гради подрум кота приземља изнад сутерена не може бити виша од 1.20 м од нивелете јавног пута односно нулте коте.

#### **2.9. УСЛОВИ ЗА ОБНОВУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ ОБЈЕКТА**

Дозвољава се обнова и реконструкција објеката са могућношћу реконструкције и доградње до прописане висине, удаљења од међе, удаљења између објеката, а све то у складу са параметрима дефинисаним Планом детаљне регулације.

На постојећим објектима који се не задржавају, односно нису у сагласности са решењима из Плана, а налазе се иза грађевинске линије, могуће је вршити санацију у оквиру постојећег габарита.

#### **2.10. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ, ТЕХНИЧКИ, ХИГИЈЕНСКИ, ЗАШТИТА ОД ПОЖАРА, БЕЗБЕДНОСНИ И ДРУГИ УСЛОВИ**

Приликом дефинисања концепције планских решења Плана детаљне регулације, размештаја објеката од виталног значаја, конципирања система саобраћаја и инфраструктуре у планским решењима примењени су општи принципи заштите живота и здравља људи и заштите од пожара, непогода и уништавања.

У случају природних несрећа, техничких катастрофа и евентуалног ратног разарања, људи и материјална добра склањају се у склоништа и друге заштитне објекте. У поступку спровођења Плана детаљне регулације, приликом издавања одобрења за градњу обавезна је примена свих

прописа, смерница и стручних искуства, као и Уредбе о организовању и функционисању цивилне заштите ("Службени гласник РС", бр. 21/92).

### **2.10.1. Услови заштите и унапређења животне средине**

Заштита ПОДЗЕМНИХ ВОДА обезбеђује се комплетирањем канализационе мреже. Заштита од подземних вода вршиће се техничким мерама (одговарајућим конструктивним системима, изолацијама итд).

Заштита ВАЗДУХА врши се обезбеђењем одговарајућег процента уређених зелених површина на стамбеним парцелама.

Заштита ЗЕМЉИШТА врши се утврђивањем оптималних урбанистичких параметара, комплетирањем канализационе мреже и формирањем зелених површина.

Заштита од БУКЕ обезбеђује се оптималном густином насељености, системом саобраћаја и размештајем намена, озелењавањем слободних површина и формирањем зелених тампона и допуштањем, на приватним стамбеним парцелама, само оних делатности које нису конфликтне са преовлађујућом наменом (становањем).

За заштиту од ЈОНИЗУЈУЋИХ ЗРАЧЕЊА препоручује се контрола радиоактивности у води, ваздуху и земљишту.

Заштита од ЧВРСТИХ ОТПАДАКА постиже се евакуисањем комуналног отпада на градску санитарну депонију. Размештај судова за сакупљање отпада и динамика њиховог пражњења морају се усагласити са прописима.

За КОМУНАЛНУ ХИГИЈЕНУ планира се комплетирање канализационог система, пречишћавање отпадних вода, асфалтирање улица, санитарно одлагање отпадака.

За заштиту од АКЦИДЕНТАЛНИХ ЗАГАЂЕЊА препоручују се превентивне мере и мере заштите у свим процесима живота и рада на ширем подручју, као и код складиштења претовара и транспорта опасних и штетних материја. Акциденти се спречавају и прикључењем свих објеката на мрежу техничке инфраструктуре, као и допуштањем, на приватним стамбеним парцелама, само оних делатности које не изазивају загађење воде, земље, ни ваздуха.

### **2.10.2. Одредбе о хигијенским условима**

За скупљање комуналног отпада поставити прописне судове на минималном растојању од 5м од улаза. Судове визуелно закловити зеленилом.

Положај судова за сакупљање комуналног смећа, контејнера запремине 1.100 литара - габаритних димензија 1,37x1,45x1,70 прецизирати

у пројекту уређења слободних површина под условом да:

- максимално удаљење од улаза за припадајући овјекат је 25м, а минимално 5м,
- максимално удаљење од регулационе линије је 15м, а минимално 1м,
- највећи дозвољени успон је 3% а дужина максималног гурања 15м и
- да судови (контејнери) буду скривани зеленилом или у боксовима.

Све друге врсте отпада (осим комуналног) евакуисати на начин прописан за конкретну врсту.

### **2.10.3. Заштита од пожара**

За заштиту од пожара (према Закону о заштити од пожара, "Сл. гласник СР Србије", бр. 37/88), мора се омогућити приступ интервентних возила новопланираним површинама и објектима (према Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара", "Сл. лист СРЈ", број 8/95).

### **2.10.4. Заштита од непогода**

Ради заштите од елементарних непогода при изради урбанистичких планова, реализацији планираних намена, уређењу простора и изградњи објеката, морају се обезбедити услови за заштиту од земљотреса (према Правилнику о техничким карактеристикама за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима, "Сл. лист СФРЈ", бр. 31/71, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90).

На ширем подручју нема олујних ветрова. Диспозицијом и врстом заштитног зеленила штити се простор од јаких ветрова. Диспозицијом објеката мора се избећи изложеност директном удару јаких ветрова.

## **3. ПОПИС ГРАФИЧКИХ ПРИКАЗА ПЛАНА**

Графички део Плана детаљне регулације чине следећи графички прикази:

1. Извод из Генералног плана Ниша..... 1:10.000
2. Катастарска подлога са границом захвата ..... 1:1.000
3. Постојеће стање са границом захвата 1:1.000
4. Намена површина и подела на целине и подцелине..... 1:1.000
5. Режим коришћења земљишта ..... 1:1.000
6. Саобраћајнице и нивелација ..... 1:1.000
7. Регулационе и грађевинске линије ..... 1:1.000
8. Електроенергетска, тт и топлотводна мрежа ..... 1:1.000
9. Водоводна и канализациона мрежа .... 1:1.000

### III ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

План детаљне регулације је оверен потписом председника и печатом Скупштине града Ниша и урађен је у седам примерака, од којих се по 2 примерка налазе у Управи за планирање и изградњу, Јавном предузећу Дирекција за изградњу града Ниша и Јавном предузећу Завод за урбанизам Ниш и један примерак у Министарство животне средине и просторног планирања.

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

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

Усвајањем овог плана престаје да важи:

- Урбанистички пројекат стамбеног блока "Аугуст Цесарец" у Нишу ("Службени лист Града Ниша", бр. 10/2003).

- и део Плана детаљне регулације "Палилула-исток" у Нишу ("Службени лист Града Ниша", бр. 70/2003).

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

Број: 06-592/2009-9-02

У Нишу, 25. септембар 2009. године

### СКУПШТИНА ГРАДА НИША

Председник  
Проф. др Миле Илић, с.р.