

## **810.**

На основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" број 47/2003) и члана 34. тачка 5. Статута града Ниша ("Службени лист града Ниша" број 26/2002), Скупштина града Ниша, на седници од 24. децембра 2004. године, донела је

### **ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА "И-10" ЦЕНТРАЛНЕ ЗОНЕ НИША**

#### **I УВОД**

Планом детаљне регулације блока "И-10" централне зоне Ниша (у даљем тексту: План), ближе се разрађују одреднице Генералног плана Ниша 1995-2010 (у даљем тексту: ГП), ("Службени лист града Ниша", број 13/95 и 2/2002) и Регулационог плана централне зоне Ниша ("Службени лист града Ниша", број 12/95) ради утврђивања услова просторног уређења, регулације и грађења у границама подручја Плана

детаљне регулације према намени из основног плана.

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

План ће представљати основ за издавање извода из урбанистичког плана и утврђивање урбанистичких и техничких елемената и услова у даљем поступку добијања одобрења за градњу.

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

#### а) Граница захвата

Планом се разрађује подручје од 0,64 ха у границама:

- са истока - улица Краља Стефана Првовенчаног,
- са југа - улица Милентијева,
- са запада - улица Светосавска и
- са севера - појас реке Нишаве - Кеј 29. децембар.

#### б) Извод из планова вишег реда

- Извод из Генералног плана Ниша

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

Приликом израде Плана као полазни подаци користиће се урбанистички показатељи и параметри дефинисани према решењима Генералног плана Ниша из 1995. године и изменама ГП-а из 2001. године.

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

- Извод из Регулационог плана централне зоне Ниша

Регулациони план централне зоне Ниша ("Службени лист града Ниша", број 12/95) усвојен је 25.05.1995. године.

Регулационим планом централне зоне Ниша цело подручје подељено је на 49 урбанистичка блока за које је предвиђена каснија урбанистичка

разрада. Како је новим Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" број 47/2003) детаљнији ниво планова у односу на раније регулационе планове прописан као "план детаљне регулације". Блок "И-10" дефинисан је у оквиру РП централне зоне Ниша као део урбанистичке целине "И" која се састоји из 12 урбанистичких блокова.

За Урбанистички блок И-10 поред осталог планирано је:

- Карактер блока: претежно пословни комплекс (60% - 99% пословног)
- Степен реконструкције: потпуна реконструкција
- Спратност свих објеката: од П+1 до П+4+Пк
- Спратност нових објеката: максимум П+4+Пк

#### в) Диспозиција комплекса

Комплекс се налази источно од центра Ниша на даљини од око 800 метара. Са северне стране комплекса налази се појас реке Нишаве који се уређује као наставак кејских површина из правца центра града. Са јужне и западне стране комплекса налазе се претежно стамбени блокови "И-8" и "И-11", а са источне стране је веома фреквентна градска саобраћајница улица Краља Стефана Првовенчаног.

#### г) Постојеће стање

Комплекс је углавном изграђен и то објектима спратности П до П+1. Објекти спратности П+1 постоје претежно у источном делу Кеја 29. децембар (3 објекта), у зони улице Краља Стефана Првовенчаног (2 објекта) и у централном делу улице Милентијеве (2 објекта). Остали објекти су приземне спратности, или са надгађеним поткровљем. Објекти су неуједначеног квалитета и могу се у потпуности уклањати приликом реализације планираних намена. У централном делу комплекса према кеју започета је изградња мањег гарни - хотела. Парцеле на подручју Плана су променљиве величине и то веће површине у северном делу комплекса и мање површине у јужном делу комплекса.

На простору Урбанистичког блока И-10 претежна намена је индивидуално становање ниже спратности са пословним просторима у приземљима уз ободне улице. На кеју је започета изградња хотела.

- Постојећи карактер блока: претежно стамбени комплекс (до 15% пословног)
- Бруто густина насељености - постојећа: 82 ст./ха
- Постојећи број становника: око 75
- Степен искоришћења земљишта - бруто (постојећи): 28,57 %
- Степен изграђености - бруто (постојећа): 0,24

- Учешће стамбене површине у укупној развијеној грађев. површини: 87 %
- Учешће пословне површине у укупној развијеној грађев. површини: 13 %
- Спратност постојећих објеката: до П+1+ПК

## II ПЛАН

Саставни делови елабората Плана детаљне регулације су:

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

### 1.0. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

#### 1.1. ОПШТИ УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ

- Концепт решења

Плански концепт треба да у складу са условима задатим ГП-ом Ниша и Регулационим планом централне зоне Ниша обезбеди побољшање квалитета живота и рада на поменутом простору, кроз урбану обнову која подразумева поред изградње нових објеката и надградње и доградње објеката до прописаних спратности и урбанистичких параметара. Планом се врши даља разрада Регулационог плана централне зоне Ниша ("Службени лист града Ниша", број 12/95) у циљу обезбеђења услова за изградњу пословних, стамбених и пословно-стамбених објеката и инфраструктурних мрежа, као и уређење простора према намени из основног - регулационог плана. Како се ради о једном компактном урбанистичком блоку са потпуно дефинисаним ободним саобраћајницама, приликом израде Плана као полазни подаци користиће се урбанистички показатељи и параметри за блок "И-10" дефинисани кроз РП централне зоне Ниша, кориговани према новим прописима припремљених након доношења новог Закона, као и према решењима Генералног плана Ниша из 1995. године и измена ГП-а из 2001. године.

Цело подручје блока "И-10" представља јединствени грађевински реон који је сагледан са следећим преовлађујућим наменама:

- Стамбено - пословна зона у западном и централном делу улице Милентијеве и уз раскрсницу улица Светосавске и Милентијеве. У приземљима свих нових и реконструисаних објеката у овој зони обавезан је пословни простор;
- Пословно - стамбена зона у северном делу комплекса према Кеју 29. децембар, источном

делу према улици Краља Стефана Првовенчаног и у источном делу улице Милентијеве и

- Хотел у централном делу блока према северу, односно Кеју 29. децембар.

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

Ободна саобраћајна матрица блока "И-10" је скоро у потпуности формирана и реализована, улице Филипа Кљајића, Светосавска и Милентијева реализоване су у целини према профилима плански потврђеним Регулационим планом централне зоне Ниша. То се односи и на све инфраструктурне системе који су у оквиру основног регулационог плана сагледани и усаглашени за шири простор (водоснабдевање, канализација, електроенергетика, телефонија, топлофикација).

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

Целокупно подручје Плана - блок "И-10" представљаће један грађевински реон са површином од 0,64 ха, у коме ће се фазно градити стамбени, пословни и стамбено - пословни објекти и инфраструктурне мреже, као и уређивати простор.

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

У границама Плана нема јавног грађевинског земљишта и целокупни простор у унутрашњости блока ће представљати "остало грађевинско земљиште".

#### 1.3.1. Јавно грађевинско земљиште

У границама Плана нема јавног грађевинског земљишта.

#### 1.3.2. Остало грађевинско земљиште

У унутрашњости блока неће се планирати функције које би изискивале проглашење јавног грађевинског земљишта, већ ће све представљати "остало грађевинско земљиште" са стамбеном, пословном и стамбено - пословном наменом. Планирана површина осталог земљишта износи 0,64 ха.

### 1.4. ЦЕЛИНЕ ОДРЕЂЕНЕ ПЛАНОМ ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

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

Целина А - зона површине 0,13.39 ха у северном делу комплекса према западном делу Кеја 29. децембар,

Целина Б - зона површине 0,04.79 ха - Хотел у централном делу блока према северу, односно Кеју 29. децембар,

Целина В - зона површине 0,21.80 ха у северном и источном делу комплекса према источном делу Кеја 29. децембар, према улици Краља Стефана Првовенчаног и у источном делу улице Милентијеве и

Целина Г - зона површине 0,24.08 ха у западном и централном делу улице Милентијеве и уз раскрсницу улица Светосавске и Милентијеве.

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

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

## 1.6. ОДРЕДБЕ О ПОСТОЈЕЋИМ САОБРАЋАЈНИМ И ИНФРАСТРУКТУРНИМ ОБЈЕКТИМА

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

У оквиру израде Регулационог плана централне зоне Ниша из 1995. године прикупљени су подаци надлежних комуналних и других организација, на основу којих је дефинисано планско решење ширег простора у коме је подручје блока "И-10" уклопљено и усаглашено са окружењем. Израдом овог Плана детаљне регулације неће се мењати примарни системи комуналних инфраструктура и саобраћајница, тако да ће комуналне организације само преиспитати постојећа решења из Регулационог плана централне зоне Ниша која се односе на блок "И-10".

### 1.6.1. Регулација мрежа саобраћајних површина

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

Саобраћајнице по ободу комплекса су у потпуности дефинисане Регулационим планом централне зоне Ниша из 1995. године. Једина значајна саобраћајница сагледана Генералним планом је улица Краља Стефана Првовенчаног и која ће и у планском периоду остати са до сада сагледаним саобраћајним токовима.

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

Подручје плана тангирају реализоване саобраћајнице које су Регулационим планом централне зоне Ниша дефинисане у оквиру следећих категорија саобраћајница које се Планом детаљне регулације блока "И-10" задржавају:

А) Примарна мрежа:

Градске магистрале: ул. Филипа Кљајића, у оквиру које ће се одвијати јавни градски саобраћај саобраћајницама,

Б) Секундарна мрежа:

Сабирне улице: најближа сабирна улица је ул. 7. јула. У оквиру централне зоне сабирне улице остварују непосредну везу са улицама које чине мрежу градских магистрала, са секундарним саобраћајницама и пешачко - колским саобраћајницама.

Приступне саобраћајнице: ул. Светосавска од ул. Милентијеве до ул. 7. јула. Секундарне саобраћајнице на простору централне зоне имају улогу стамбених и пословно - трговачких улица. Непосредну везу остварују са сабирним улицама и пешачко - колским саобраћајницама.

Приступне - пешачко-колске саобраћајнице: ул. Милентијева од ул. Светосавске до ул. Краља Стефана Првовенчаног и улица Светосавска од улице Милентијеве до Кеја 29. децембар. Пешачко - колске саобраћајнице су улице у којима доминантну улогу има пешачки саобраћај.

Саобраћајнице су дефинисане профилима, аналитичко-геодетским и нивелационим елементима. Код саобраћајница које су у свему задржане као у постојећем стању, у случају неусаглашености фактичког стања са Планом, може се при издавању одобрења за градњу, извршити корекција планских елемената према фактичком стању.

### 1.6.1.3. Техничке карактеристике саобраћајница

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

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

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

### 1.6.1.4. Посебне обавезе према кретању хендикепираних лица

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

#### 1.6.1.5. Регулација мирујућег саобраћаја

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

Паркирање возила регулисаће се одговарајућом вертикалном и хоризонталном сигнализацијом.

### 1.6.2. Одредбе о постројењима и инфраструктурним објектима и мрежама

#### 1.6.2.1. Електроенергетска мрежа

У захвату разраде не постоје трафостанице 10/0.4 kV, већ се објекти снабдевају из трафостаница из суседних комплекса.

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

- "Светосавска", типа МБТС, снаге 1 x 630 kVA,
- "Јагњећа пијаца", зидана, снаге 1 x 630 kVA.

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

За потребе снабдевања електричном енергијом нових потрошача у захвату плана извршиће се изградња трафостаница 10/0,4 kV, снаге 1x630 kVA, а положај ће се одредити урбанистичким пројектом. Повезивање ће се извести на постојећу мрежу 10 kV, а према условима "Електродистрибуције" Ниш.

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

#### 1.6.2.2. Телефонска мрежа

У простор јужно од захвата плана лоциран је истурени комутациони степен - АТЦ "Центар", са чије претплатничке мреже је извршено и прикључивање објеката.

Телефонска кабловска тт канализација је изграђена у улици Милентијевој са 2 отвора у простору јужног тротоара.

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

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

#### 1.6.2.3. Топлификациона мрежа

Блок "И - 10" припада конзумном подручју топлане "Криви Вир". Топловодна мрежа је изграђена на следећи начин:

- из правца топлане "Криви Вир" у простору јужног тротоара улице 7. јули долази топовод пречника ДН 250 мм са кога ће се изградити рачва улицом Светосавском и улицом Милентијевој и улицом 29 децембар, са којих ће се извршити прикључивање објеката, а према условима ЈКП "Градска топлана".

#### 1.6.2.4. Водоводна мрежа

Простор разраде припада првој висинској зони водоснабдевања.

У улици Кеј 29. децембра положен је транзитни цевовод пречника Ø400мм и издати урбанистички услови за изградњу секундарне водоводне мреже. У улицама Милентијевој и Светосавској постоји изграђена водоводна мрежа пречника Ø80мм и у улици Филипа Кљајића цевовод пречника Ø125мм.

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

#### 1.6.2.5. Канализациона мрежа

Канализациона мрежа у комплексу разраде је општег типа.

Улицом Светосавском пролази колектор димензија 60/90 цм на који је прикључен цевовод пречника 400 мм у улици Милентијевој и објекти који налажу на улицу Светосавску. У улици Кеј 29. децембра издати су услови за изградњу секундарне канализационе мреже пречника Ø300мм.

Одвођење употребљених вода из нових објеката вршиће се прикључивањем на наведене колекторе.

#### 1.6.2.6. Општи услови изградње инфраструктуре

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

#### 1.6.3. Систем прикупљања и евакуације отпадака

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 1.6.6. Амбијенталне целине од културно – историјско или урбанистичког значаја

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

#### 1.6.7. Услови заштите

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

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

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

У циљу заштите животне средине, људи, материјалних добара од ратних разарања

елементарних и других непогода и опасности у рату и миру и опасности а обзиром на врсту планираних садржаја реализације комплекса мора бити реализована уз примену одговарајућих превентивних просторних и грађевинских мера заштите.

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

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

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

#### 1.6.7.1. Услови заштите од елементарних и других већих непогода

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

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

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

#### 1.6.8. БИЛАНСИ ПОВРШИНА И УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ

Табела 1. Намена површина

Ред. бр.	Намена површина	Површина (ха)	Учешће (%)
<b>А.</b>	<b>ПОВРШИНА ПОДРУЧЈА ПЛАНА</b>	<b>0,64.06 ха</b>	<b>100,00 %</b>
<b>1.</b>	<b>ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ</b>	<b>0,00.00 ха</b>	<b>0,00 %</b>
<b>2.</b>	<b>ОСТАЛЕ ПОВРШИНЕ</b>	<b>0,64.06 ха</b>	<b>100,00 %</b>
2.1.	Целина А	0,13.39 ха	20,90 %
2.2.	Целина Б	0,04.79 ха	7,48 %
2.3.	Целина В	0,21.80 ха	34,03 %
2.4.	Целина Г	0,24.08 ха	37,59 %
<b>3.</b>	<b>Развијена површина објеката - бруто укупно</b>	<b>20.500 м<sup>2</sup></b>	

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

#### 1.6.7.2. Услови заштите од ратних разарања

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

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

- Са становишта заштите животне средине констатовано је да је планирана изградња објеката прихватљива уз следеће услове:
- Уклонити све објекте лошег бонитета
- Планирати посебне урбанистичке дендролошке и грађевинско-техничке мере за заштиту стамбених објеката од буке у улицама
- Све саобраћајнице, пешачке стазе и паркиралишта прописно осветлити и опремити одговарајућом сигнализацијом.

4.	Изграђена површина - под објектима	0,32 ха
5.	Број становника	макс. 288

Табела 2. Урбанистички параметри

Ред. бр.	Изведени урбанистички параметри	вредност
2.	нето густина становања	макс. 450 ст/ха
4.	степен изграђености - нето	макс. 3,2
5.	степен искоришћења земљишта	макс. 70%

## 2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

### 2.1. Правила парцелације

#### 2.1.1. Општа правила парцелације

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

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

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

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

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

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

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

за примену општих услова о парцелацији и изградњи.

#### 2.1.2. Парцеле за породично становање

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

#### 2.1.3. Парцеле за вишепородично становање

За нове парцеле за вишепородично становање важе следећи услови:

- Минимална величина парцела за вишепородичне стамбене објекте спратности од П+4+Пк је 600 м<sup>2</sup>.
- минимална величина парцела за вишепородичне стамбене објекте спратности до П+3 је 450 м<sup>2</sup> и
- Свака парцела мора имати излаз на јавно земљиште, односно на приступну саобраћајницу.

## 2.2. ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛАМА

#### 2.2.1. Правила изградње објеката на парцелама за породично становање (намена објеката је пословно - стамбена), правила важе за целину А, В и Г

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

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



није потребна сагласност власника односно корисника суседне парцеле.

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

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

- Величина грађевинске парцеле: 110-500 м<sup>2</sup> - зависно од типа изградње (слободно стојећи објекат, двојни објекти, у непрекинутом низу, груписани објекти), односно других регулационих и просторних услова;

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

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

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

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

- најмања ширина грађевинске парцеле: за слободностојећи објекат 12,00 м<sup>1</sup>, двојни 16,00 (2х8,00)м<sup>1</sup>, за објекат у непрекинутом низу 5,00 м<sup>1</sup> и за објекат у прекинутом низу 8,00 м<sup>1</sup>;

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

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

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

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

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

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

- изградња гараже утврдиће се урбанистичком дозволом под условом да

величина грађевинске парцеле не буде мања и то: за слободно стојећи објекат од 300,00 м<sup>2</sup>, за двојни 450,00 (2х225) м<sup>2</sup>, за објекат у непрекинутом низу 180,00 м<sup>2</sup> у прекинутом низу од 225,00 м<sup>2</sup>;

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

- Једно паркинг или гаражно место на један стан и на 70м<sup>2</sup> пословног простора;

- Слободан простор: 0,2-0,5 м<sup>2</sup> по м<sup>2</sup> стана;

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

- Игралишта за децу и одрасле: 0,1 м<sup>2</sup> по м<sup>2</sup> стана.

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

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

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

- Спратност објекта до П+4+Пк;

- Степен искоришћења земљишта: максимум 70%;

- Степен изграђености: максимум 3,20;

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

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

- Једно паркинг или гаражно место на један стан и на 70м<sup>2</sup> пословног корисног простора;

- Слободан простор: 0,15-0,5 м<sup>2</sup> по м<sup>2</sup> стана;

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

- Игралишта за децу и одрасле: 0,05 м<sup>2</sup> по м<sup>2</sup> стана.

2.2.3. Правила за изградњу на парцелама за пословне објекте, правила су обавезујућа за целину Б, а могу се примењивати за пословне објекте у целинама А, В и Г

За изградњу пословних објеката, утврђују се следећи услови:

- Спратност објекта до П+4+Пк;

- Степен искоришћења земљишта: максимум 70%;
- Степен изграђености: максимум 3,20;
- Међусобна удаљеност слободно стојећих објеката, и објеката у прекинутом низу не може бити мања од једне четвртине вишег објекта;
- Сагласност корисника суседног објекта на међи није потребна за изградњу у прекинутом и непрекинутом низу;
- Једно паркинг место на 70м<sup>2</sup> пословног корисног простора;
- Уређене зелене површине: минимум 20% од површина слободног простора;

Услови издати 2001. године за изградњу Хотела спратности до По+П+4+Пк у зони Б уклопљени су у планска решења овог Плана и остају да важе.

## 2.3. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

### 2.3.1. Општи услови изградње инфраструктуре

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

### 2.3.2. Услови прикључења на јавне инфраструктурне мреже

#### 2.3.2.1. Електроенергетска мрежа

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

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

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

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

#### 2.3.2.2. Телефонска мрежа

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

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

#### 2.3.2.3. Топлификациона мрежа

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

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

Димензије рова за полагање топловода зависно пречнике цеви износе:

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

#### 2.3.2.4. Кабловски дистрибутивни систем

Прикључивање објеката на ТВ кабловски дистрибутивни систем извршити одговарајућим кабловима које полагати у ров димензија 0,4 м x 0,8 м.

#### 2.3.2.5. Водоводна мрежа

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

Од водомерног шахта изградити посебне водоводне мреже (санитарну за стамбене потребе, санитарну за пословне потребе и противпожарну), са посебним водомерима за сваку намену. Минимални пречник цеви за противпожарну воду износи Ø100 мм.

Радни притисак је обезбеђен део свих тачећих 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.

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

#### 2.3.2.6. Канализациона мрежа

Прикључивање објекта извршиће се на јавну уличну мрежу према којој су орјентисани, 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 извешће ЈКП за водовод и канализацију "Наиссус" Ниш.

### 3. ПОПИС ГРАФИЧКИХ ПРИКАЗА ПЛАНА

Графички део плана детаљне регулације чине следећи графички прикази:

1. Извод из Генералног плана  
Ниша ..... 1:10.000
2. Извод из Регулационог плана  
централне  
зоне Ниша ..... 1:5.000
3. Геодетска подлога са границом  
подручја Плана ..... 1:1.000
4. Анализа стања и намене  
објеката ..... 1:1 000
5. Намена површина и режим коришћења  
грађевинског земљишта ..... 1:1 000
6. Регулационо и нивелационо решење  
саобраћајница ..... 1:1.000
7. Решење техничке инфраструктуре –  
водовод и канализација ..... 1:1 000
8. Решење техничке инфраструктуре –  
електроенергетска, телефонска и  
топлификациона мрежа ..... 1:1 000
9. Решење јавног зеленила ..... 1:1 000

### 4. ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО

Документациони део Плана садржи:

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

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

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

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

Број: 06-425/2004-11/7

У Нишу, 24. децембар 2004.године

### СКУПШТИНА ГРАДА НИША

Председник,  
Владимир Домазет, с.р.

### III ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ