

На основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи "Службени гласник РС" број 47/2003) и члана 19. тачка 1. Статута града Ниша ("Службени лист града Ниша" број 14/2000 и 39/2000),

Скупштина града Ниша, на седници од 20. октобра 2003. године, донела је

## **ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАМБЕНОГ БЛОКА У УЛИЦИ СТУДЕНИЧКОЈ У НИШУ**

Планом детаљне регулације стамбеног блока у улици Студеничкој Нишу (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) ради утврђивања услова просторног уређења, регулације и грађења у границама подручја Плана детаљне регулације.

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.

Елаборат Плана чине:

### **А. ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**

#### **I. Текстуални део:**

1. Увод
2. Планска решења
3. Правила уређења
4. Правила грађења
5. Завршне одредбе

#### **II. Графички део**

### **Б. ДОКУМЕНТАЦИЈА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**

1. Информациона основа
2. Студијска основа (Анализа стања)

#### **1.0. УВОД**

##### **1.1. ЦИЉЕВИ ПЛАНИРАЊА, УРЕЂЕЊА И ИЗГРАДЊЕ И ОСНОВНИ ПРОГРАМСКИ ЕЛЕМЕНТИ**

План се ради за на основу иницијативе корисника предметног земљишта који су у главном на дефинисаној парцелацији изградили или започели изградњу индивидуалних стамбених и пословних објеката.

Циљеви израде Плана су:

- примена актуелне правне и планске регулативе;
  - омогућавање корисницима земљишта - приватним лицима, коришћења земљишта у складу са одредницама првих измена ГП-а и, на тај начин, привођења земљишта планској намени;
  - примена норматива, критеријума и узанси савремене урбанистичке праксе;
  - усаглашавање просторних и функционалних односа подручја плана и налеглих површина;
- Циљеви уређења и изградње подручја Плана су:
- очување животне средине насеља;
  - очување створених вредности насеља Панталеј и Дурлан;
  - допуна постојећих и стварање нових урбаних вредности;
  - просторна организација којом се стварају квалитетнији услови живота;
  - утврђивање општег интереса на предметном подручју и, на основу њега, јавног грађевинског земљишта;
  - стварање услова за препарцелацију катастарских парцела ради формирања грађевинских у складу са важећим прописима и потребама корисника;
  - обезбеђење, изградњом или реконструкцијом, потребних капацитета објеката и мрежа инфраструктуре;
  - усклађеност изградње инфраструктуре и другог уређења грађевинског земљишта;
  - рационално коришћење простора.

Програм за израду овог Плана је (уз поштовање одредница ГП-а и оцена стања и могућности развоја) је утврђивање услова за одређивање јавног грађевинског земљишта и за формирање грађевинских парцела на земљишту приватних корисника - инвеститора израде Плана.

## 1.2. ОБУХВАТ И ГРАНИЦЕ ПЛАНА

Подручје Плана детаљне регулације обухвата површину од 0,86 ха која припада грађевинском подручју града Ниша. Земљиште је делимично изграђено.

Границе подручја Плана детаљне регулације саставни су део графичког приказа бр. 2: "Геодетска подлога - катастарско стање - са границом подручја Плана".

Границе подручја Плана су:

- са истока - улица Студеничка;
- са запада - планирани школски комплекс;
- са југа - стамбени блок у улици Хаџи Продановој и
- са севера - улица Милана Благојевића.

## 1.3. ОЦЕНА СТАЊА И РАЗВОЈНИХ МОГУЋНОСТИ

Простор обухваћен Планом представља завршетак зоне постојећег индивидуалног становања и налази се поред неизграђеног простора плански намењеног школству и централним функцијама.

На подручју Плана налази се 10 постојећих објеката, од чега је завршена изградња 3 објекта, у току је изградња 6 објеката, а 1 објекат има изграђен само подрум. Спратности постојећих објекта крећу се од П+1 до П+1+Пк. У погледу намене структура постојећих објеката је следећа: 3 стамбена објекта, 4 стамбено - пословна објеката, 1 пословни објекат и 2 објекта у изградњи са претпостављеном стамбено - пословном наменом.

Земљиште на подручју Плана је у грађевинском реону, власништво је града Ниша, а корисници су приватна лица, делимично је изграђено, а делимично неуређено. Природно-еколошком валоризацијом земљишта и укупног простора, подручје Плана детаљне регулације оцењено је као природно подобно за градњу уз примену заштитних мера у односу на људским радом створене услове. За потребе израде Плана детаљне регулације, постојеће катастарске подлоге подручја Плана допуњене су висинском представом из фотограмметријских планова и доснимљеним парцијалним локацијама.

Подручје Плана налази се на подручју Генералног плана Ниша, у простору претежно намењеном становању густина 100-200ст/ха, опремљеном комуналном инфраструктуром и са просторним, и власничким односима који допуштају реализацију планираних намена и осталих одредница ГП-а. Јавне површине и објекти за јавну употребу у области јавних служби, који су већ реализовани у ширем окружењу, задовољавају и потребе предметног подручја.

Окружење плана је саобраћајно и инфраструктурно дефинисано. Главна саобраћајница (улица Студеничка) је реализована са пуном планираном регулационом ширином и попречним профилем. Реализовани капацитети комуналне инфраструктуре углавном могу да приме додатна оптерећења, а потребне допуне се обезбеђују реализацијом планских решења и делимично у оквиру реализације планских решења за налегло подручје.

На подручју Плана нема евидентираних или заштићених објеката, споменика културе и природе или амбијенталних целина. У налеглим зонама нема објеката, споменика или целина које би утицале на коришћење овог простора.

Постоје реалне могућности за просторни развој подручја, јер ће предуслови (додатни капацитети комуналне инфраструктуре) бити реализовани, (делимично у оквиру реализације ових планских решења, а делимично у оквиру реализације планских решења за налегло подручје), укључивањем означених приоритета у

Програм уређивања грађевинског земљишта и изградње са финансијским планом за наредни период.

#### 1.4. ОПШТИ УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ

##### 1.4.1. Извод из Генералног плана Ниша

Генерални план Ниша 1995-2010 је кроз прве измене из 2001. године обухваћено подручје предвидео за градско породично становање са густином од 100 до 200 становника по хектару.

Улица Студеничка планирана је као стамбена са регулационом ширином чији садржај чине два тротоара и колавоз са две саобраћајне траке - по једном за оба смера. Планирано је прикључење на водоводну и канализациону мрежу у улици Студеничкој, снабдевање електричном енергијом са нове трафо-станице која ће се лоцирати у предметном комплексу, и топлфикација из индивидуалних извора.

##### 1.4.2. Извод из важећих планова налегних зона

Простор источно од подручја Плана обухваћен је ДУП-ом дела Месне заједнице "Ратко Павловић" и "Моша Пијаде" у Нишу, усвојеног 07.05.1993. године (СЛ 7/93), а простор северно од подручја Плана обухваћен је ДУП-ом новог стамбеног насеља у насељу "Маршал Тито", усвојеног 28.06.1985. године (СЛ 22/85). Оба наведена плана третирају су развој стамбених зона са пратећим садржајима.

## 2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

### 2.1. КОНЦЕПЦИЈА ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА - НАМЕНЕ ПОВРШИНА И РЕЖИМИ КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА -

Концепција решења Плана базирана је на природним и стеченим условима као и на одредницама плана вишег реда и потребама корисника, уз уважавање решења важеће урбанистичке планске документације контактних зона.

Претежна намена површина на подручју Плана је градско породично становање са пословним функцијама, које се развија дуж западне стране улице Студеничке.

Планом су утврђени услови под којима се његово подручје просторно и функционално дефинише и одређена су правила уређења земљишта и грађења. Решења регулације проистекла су из општег интереса, тј, фиксирају се само она решења којима се утврђује јавни (општи) интерес. Осим елемената градске примарне инфраструктуре, План не садржи физичку структуру за реализацију.

Основна концепција Плана исказана је утврђивањем зона становања и зоне пратећих функција са конкретним наменама (графички приказ бр. 6: "План намене простора"), а проверена је и потврђена билансима површина и

намена и изведеним урбанистичким параметрима..

За становање су на подручју Плана предвиђени слободностојећи и/или двојни објекти висина П+1 до П+2+Пк. Све стамбене парцеле ће ужом страном излазити на улицу Студеничку. Планским решењем омогућава се формирање 14 стамбених и стамбено - пословних пацела, односно верификовање на терену извршене парцелације.

Сходно томе, на земљиште са подручја Плана детаљне регулације, примењују се следећи режими регулације, уређења и грађења:

1. за земљиште са пратећим функцијама (саобраћајница према будућој школи и трафо-станица) - режим јавног земљишта - нова регулација, уређење и изградња;

2. за остало земљиште са основном тј. функцијом становања - режим експлоатације на тржишним основама - такође нова регулација, уређење и изградња.

### 2.2. ГРАЂЕВИНСКИ РЕОН И ПОДЕЛА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

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

На земљиште са подручја Плана примениће се следећи режими регулације, тј. уређења и грађења:

1. јавно грађевинско земљиште - режим успостављања заједничког интереса и експлоатације за опште потребе - нова регулација саобраћајнице према будућем школском комплексу и трафо станица;

2. остало грађевинско земљиште - режим експлоатације на тржишним основама - нова регулација, уређење и изградња (површине и објекти за становање и пословне функције).

Границе овако дефинисаног јавног грађевинског земљишта на подручју Плана (и његове везе са јавним грађевинским земљиштем контактних подручја) и елементи за њихово обележавање, саставни су део графичког приказа бр. 8: "План регулације".

Остало грађевинско земљиште, намењено је становању малих густина и пословним садржајима.

### 2.3. ПОДЕЛА ПРОСТОРА

Земљиште на подручју обухваћеном Планом сачињавају Јавно грађевинско земљиште и остало грађевинско земљиште.

Јавно грађевинско земљиште захватаће површину од 643 м<sup>2</sup>, од чега Трафо станица захвата 42 м<sup>2</sup>, а саобраћајне површине 601 м<sup>2</sup>.

Остало грађевинско земљиште захвата површину од 7.963 м<sup>2</sup>.

#### 2.3.1. Зона пратећих намена (Јавно грађевинско земљиште)

Парцела за трафо станицу формираће се од дела катастарске парцеле 163/20 К.О. Ниш - Панталеј.

Парцела за нову саобраћајницу према будућој школи формираће се од целих парцела 163/24 и 165/24, као и делова парцела 163/1 и 165/1, све парцеле припадају К.О. Ниш - Панталеј.

#### 2.3.2. Зона становања (Остало грађевинско земљиште)

Зона становања обухвата:  
- простор за породично становање густина 100 до 200 ст/ха, које је основна намена на подручју Плана, (остало грађевинско земљиште). У оквиру стамбене зоне налазе се и пословне функције.

### 2.4. БИЛАНС ПОВРШИНА

Намена површина..... Табела 1.

бр.	Намена површина	Површина (ха)	Учешће(%)
	ПОВРШИНА ПОДРУЧЈА ПЛАНА	(0,86 ха) 8.606 м <sup>2</sup>	100,00%
1.	ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	643 м <sup>2</sup>	7,47%
1.1.	ТРАФО СТАНИЦА	42 м <sup>2</sup>	0,49%
1.2.	САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ	601 м <sup>2</sup>	6,98%
2.	ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	7.963 м <sup>2</sup>	92,53%

Бруто развијене грађевинске површине..... Табела 2.

Редни број	Намена површина	Површина (м <sup>2</sup> )	Учешће (%)
	БРГП - укупно	6.140 м <sup>2</sup>	100,00%
1.	становање	4.650 м <sup>2</sup>	75,73 %
2.	пословни простор	1.470 м <sup>2</sup>	23,94 %
3.	трафо-стананица	20 м <sup>2</sup>	0,32 %

Урбанистички параметри..... Табела 3.

Ред. бр.	ИЗВЕДЕНИ УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ	
1.	бруто густина становања	(93 становника) 106 ст./ха
2.	нето густина становања	117 ст./ха
3.	индекс изграђености - бруто	(6.140 м <sup>2</sup> развијено) 0,71
4.	индекс изграђености - нето	0,77

5.	индекс заузетости земљишта - бруто	(0,24 ха изграђеног) 27,88 %
6.	индекс заузетости земљишта - нето	30,14 %

## 2.5. ОДРЕДБЕ О ПОСТРОЈЕЊИМА И ИНФРАСТРУКТУРНИМ ОБЈЕКТИМА И МРЕЖАМА

### 2.5.1. Саобраћај

Све будуће стамбене парцеле имају обезбеђену колску и пешачку везу са контактном јавном површином, тј изграђеном саобраћајницом - улицом Студеничком (садржај и величина регулационе ширине саобраћајнице сагледавају се на графичком приказу бр. 9: "План саобраћаја и нивелације са аналитиком" а регулациони елементи саобраћајних површина су саставни део графичког приказа бр. 8: "План регулације").

### 2.5.2. Водоводна мрежа

Подручје разраде налази се у првој зони водоснабдевања. У источном делу коловозне траке ул Студеничке изграђен је цевовод водоводне мреже пречника 150 мм, на који су прикључени постојећи објекти. Овај цевовод својим пречником задовољава постојеће и нове потребе корисника за водом у улици Студеничкој.

### 2.5.3 Канализациона мрежа

Одвођење употребљених вода вршиће се системом општег типа. Канализациона мрежа је изграђена у осовини улице Студеничке, са пречником 400 мм од улице Сомборске до улице Миленка Стојковића, а од улице Миленка Стојковића до улице Књажевачке у коју се улива ова канализација пречник је 500 мм. Овај цевовод канализације је довољан да прихвати све воде из постојећих и планираних објеката у улици Студеничкој.

### 2.5.4. Електроенергетска мрежа

Снабдевање објеката у налеглим подручјима електричном енергијом врши се из постојеће трафостанице 10/0,4 kV "Студеничка I" снаге 1x 630 kVA.

За потребе објеката у захвату плана, изградиће се нова трафостаница 10/0,4 kV снаге 1x 630 kVA. као слободностојећи објекат, која ће се везати на 10kV каблом из трафостанице "Насеље Маршала Тита VI".

Мрежа 0,4 kV је мешовита ( ваздушна и кабловска ).

Мрежа осветљења саобраћајница изведена је на стубовима мреже 0,4 kV, и неће се мењати, јер задовољава светлотехничке захтеве и естетске услове.

### 2.5.5. Телефонска мрежа

Обезбеђење потребног броја телефонских прикључака извршиће се са претплатничке мреже АТЦ "Синђелић", активирањем резерви у

претплатничкој мрежи. Претплатнички кабл полагаће се из кабловских окана кабловске тт канализације изграђене у улици Студеничкој.

Постојећа кабловска тт канализација у улици Студеничкој , северно од улице Хаџи Проданове до улице Сомборске пролази кроз простор индивидуалних парцела , односно ван регулационог простора саобраћајнице , на 6,0 м западно од регулационе линије саобраћајнице и она се задржава ., али је неопходно да се код градње објеката исти не угрози и да су корисници (власници) земљишта у обавези да "Телеком Србија" омогуће приступ до истих у поступку одржавања.

### 2.5.6. Мрежа гасних инсталација и обезбеђење топлотне енергије

Подручје плана спада у зону гасификације. Потрошачи са подручја Плана снабдевање се природним гасом из мерно-регулационе станице "Ратко Павловић" која је планирана западно од подручја Плана.

Секундарна гасоводна мрежа извешће се од пластичних цеви , пречника према главном пројекту.

### 2.5.7. Слободне површине

Слободни простори око стамбених објеката представљају дворишта породичних стамбених објеката, па ће се опремити пешачким стазама и зеленим површинама. Препоручује се сађење стабала сличне или исте врсте у свакој предбашти, како би се формирао дрворед за осенчење тротоара. Стамбене и пословне парцеле се ограђују.

## 2.6. ДАЉА ПЛАНСКА РАЗРАДА

За подручје овог Плана детаљне регулације није предвиђена даља планска разрада (кроз урбанистичке пројекте или урбанистичке односно архитектонске конкурсе).

## 2.7. 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 и тд).

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 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.

## 2.8. СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂИВАЊА ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Обезбеђење потребне инфраструктуре (изградња трафо-станице и комплетирање инфраструктурних мрежа), представља приоритет у уређивању земљишта, вршиће се према Програму уређења грађевинског земљишта и изградње са финансијским планом за наредни период.

## 2.9. ИЗВОРИ ФИНАНСИРАЊА ПРИОРИТЕТНИХ РАДОВА

Изградњу трафо-станице и комплетирање инфраструктурне мреже финансираће корисници са подручја Плана и комунална предузећа која су власници мрежа (електроенергетска, телефонска и гасоводна).

Све радове на делу подручја Плана намењеном породичном становању као и трошкове прикључивања објеката на инфраструктурне мреже финансираће корисници простора-приватни инвеститори.

## 3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

### 3.1. ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА

На подручју Плана постоји изграђено и неизграђено градско грађевинско земљиште на коме је већим делом реализована изградња стамбених, стамбено - пословних и пословних објеката. Планом се омогућава завршетак тог процеса и легализација постојећег начина формирања грађевинских парцела, изграђених и започетих објеката, као и изградња стамбено - пословних објеката на слободним неизграђеним парцелама.

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

Садржај објекта:

- код изграђених објеката задржава се постојећа намена објеката

- код планираних објеката у приземљима објеката препоручује се пословни простор, а на спратовима и у поткровљима предвиђена је изградња стамбеног простора.

Планирани Индекс изграђености простора износи: бруто 0,71 , односно 0,77 нето. Индекс изграђености је нижи од уобичајено дозвољених због парцела веће површине од стандардних. Индекс заузетости земљишта износи: бруто 27,88%, односно нето 30,14%. Висина надзетка поткровне стамбене етаже за мансардни кров не може бити већа од 1,30м. За поткровне етаже, са кровним равнима без прелома од стрехе до слемена, висина надзетка не сме бити већа од 1,60 м. Висина надзетка се рачуна од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

#### 3.1.2. Грађење под посебним условима

На стамбеној парцели, може се, уз поштовање урбанистичких параметара прописаних Планом, планирати простор за пословање у оквиру објекта, као анекс уз постојећи објекат или као посебан објекат. Избор делатности се мора вршити у складу са карактером подручја у еколошком и функционалном погледу и не сме умањити постојећи квалитет животне средине (начином коришћења, одржавања, буком, загађењем и др.).

### 3.2. УСЛОВИ ЗА ОБРАЗОВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

На подручју Плана у постојећем наслеђеном стању дефинисане су све потенцијалне грађевинске парцеле површине од минимум 361 м<sup>2</sup>, тако да постоје 3 стамбене парцеле намењене индивидуалном становању, 11 парцела намењених стамбено - пословним функцијама и једна парцела са постојећим пословним објектом.

### 3.3. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИЈУ И У ОДНОСУ НА ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Положај објекта у односу на регулациону линију дефинисан је на графичком приказу бр. 8: "План регулације". Регулациона и грађевинска линија се не поклапају. У односу на суседне парцеле одстојање планираног објекта не може бити мање од 1,5м и то ако објекат на бочној фасади нема отворе на просторијама за становање, а ако их има онда одстојање не може бити мање од 2,5 м.

### 3.4. МАКСИМАЛНИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКСИ ЗАУЗЕТОСТИ И ИНДЕКСИ ИЗГРАЂЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Како планирани бруто Индекс изграђености простора износи 0,71 за цело подручје Плана, у односу на појединачно посматрану грађевинску парцелу максимум се утврђује на 1,3. Индекс заузетости земљишта за цело подручје обухваћено Планом износи бруто 27,88%, а за појединачне грађевинске парцеле утврђује се максимално на 60 %.

### 3.5. МАКСИМАЛНА И МИНИМАЛНА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА

На подручју Плана мах. дозвољена спратност породичних стамбених, односно стамбено-пословних објеката је П+2+Пк; мах. висина слемена је 15м. Минимална дозвољена спратност је П+1, а висина венца 7м. Сви објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије уколико теренски услови то дозвољавају.

Мах. дозвољена спратност пословног објекта (као другог на парцели) је П, а његова мах. висина (венца код објекта са равним кровом, односно слемена код објекта са косим кровом) је 4,5м.

### 3.6. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

На грађевинској парцели градиће се по један породични стамбени, односно стамбено - пословни објекат; на грађевинској парцели дозвољена је изградња само још пословног објекта или гараже, под условом да величина грађевинске парцеле за слободно стојећи објекат не буде мања од 300,00 м<sup>2</sup>, а за двојни од 2х225 м<sup>2</sup>.

### 3.7. УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂИВАЊА ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА

Грађевинске парцеле и парцеле јавне намене за објекте од општег значаја, имају

обезбеђен колски и пешачки прилаз из улице Студеничке.

За потребе стамбених, односно стамбено - пословних објеката мора се обезбедити на свакој парцели по једно паркинг место или гаража на 1 стан и једно паркинг место за пословни део објекта (половина укупног броја мора бити у гаражама. Гараже су у стамбеном објекту.

### 3.8. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

#### 3.8.1. Општи услови изградње инфраструктуре

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

#### 3.8.2. Услови прикључења на јавне инфраструктурне мреже

Прикључивање објеката на водоводну мрежу извешће се на постојећи цевовод у улици Студеничкој пречника Ø150 мм, према условима ЈКП за водовод и канализацију "Наиссус" Ниш.

Прикључивање објеката извешће се на постојећу канализациону мрежу у улици Студеничкој са условом да су коте дна прикључних шахти корисника 218,00-205мм, зависно од положаја објеката у захвату разраде, а према условима ЈКП за водовод и канализацију "Наиссус" Ниш.

Прикључивање објеката на електроенергетску мрежу извршиће се кабловским водовима 0,4 кV из планиране трафо-станица 10/04кV "Студеничка II", а према условима Електродистрибуције Ниш. Трафостаница 10/04кV, изградиће се као слободностојећи објекат типа МБТС снаге 1h630кVA.

Прикључивање објеката на телефонску мрежу извршиће се кабловски а према условима ЈП "Телеком-Србија".

За прикључивање објеката на гасоводну мрежу изградиће се секундарна гасоводна мрежа притиска до 3бара а у конзумном подручју мерно-регулационе станице "Ратко Павловић", а према условима овлашћеног дистрибутера природног гаса.

### 3.9. АРХИТЕКТОНСКО, ОДНОСНО ЕСТЕТСКО ОБЛИКОВАЊЕ ПОЈЕДИНИХ ЕЛЕМЕНАТА ОБЈЕКТА

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.

Кровови: вишеводни; покривач: цреп, лим или тегола; фасада: са термичком заштитом објеката. Кота приземља не може бити нижа од коте нивелете јавног пута (ул Студеничке), нити виша од 1,2 м од нулте коте. Спољне ступенице по потреби, до 1,20м од коте тротоара.

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

Приликом дефинисања концепције планских решења Регулационог плана, 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, приликом издавања урбанистичких дозвола обавезна је примена свих прописа, смерница и стручних искуства као и Уредбе о организовању и функционисању цивилне заштите ("Службени гласник РС", бр. 21/92).

#### 3.10.1. Одредбе о хигијенским условима

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

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

#### 3.10.2. 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).

#### 3.10.3. 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. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90). Степен сеизмичности подручја јеизмеђу VII и VIII  $K_s=0,025$  (према сеизмичкој микрореонизацији града Ниша).

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.

#### 3.10.4. Заштита од уништавања

У погледу заштите од ратних разарања, подручје Плана детаљне регулације налази се у зони I реона и 2 степена угрожености у коме је планирана изградња склоништа допунске заштите отпорности 100 кРа.

Заштита становништва и материјалних добара од ратних разарања обезбеђује се на подручју Плана према Закону о одбрани - "Сл. гласник РС", бр. 45/91 и 58/91; Закону о одбрани - "Сл. лист СРЈ", бр. 43/94, 11/95, 28/96 и 44/99; Одлуци о утврђивању степена угрожености насељених места у општини Ниш, бр. 82-64/92-10/7 од 31.3.1993; Уредби о објектима од посебног значаја за одбрану Републике Србије "Сл. гласник РС", 18/92, и Уредби о организовању и функционисању цивилне заштите - "Сл. гласник РС", бр. 21/92.

Предвиђена су склоништа у двонаменским просторима отпорности са 1 местом на 50 м<sup>2</sup> бруто развијене површине, радиуса опслуживања 250 м.

Објекти морају бити изведени у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу склоништа ("Сл. лист СФРЈ", бр. 55/83).

### 4. ПОПИС ГРАФИЧКИХ ПРИКАЗА ПЛАНА

Графички део плана чине следећи графички прикази:

1. Извод из Генералног плана Ниша.....1:10.000
2. Геодетска подлога - катастарско стање - са границом подручја Плана ..... 1:1.000
3. Геодетска подлога - фотограметрија - са границом подручја Плана ..... 1:1.000
4. Анализа стања - степен изградње објеката .....1:1 000
5. Анализа стања - намене објеката .....1:1 000
6. План намене простора ..... 1:1 000
7. Режији коришћења земљишта ..... 1:1 000
8. План регулације ..... 1:1.000
9. План саобраћаја и нивелације са аналитиком ..... 1:1.000



10. Водоводна и канализациона мрежа ....1:1 000  
11. Електроенергетска, телефонска и  
гасификациона мрежа .....1:1 000

#### IV ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Израда Плана детаљне регулације започета је пре ступања на снагу Закона о планирању и изградњи објеката ("Службени гласник РС" број 47/2003) доношењем Одлуке о изради Регулационог плана стамбеног блока у улици Студеничкој у Нишу ("Службени лист града Ниша" бр. 36/2002.

Према одредби члана 170. став 3. Закона о планирању и изградњи објеката поступак израде и доношења плана детаљне регулације је настављен по одредбама овог Закона под називом: "План детаљне регулације плана стамбеног блока у улици Студеничкој у Нишу".

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 урбанизма и грађевина 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: 06-220/03-16/15  
У Нишу, 20. октобар 2003. године

#### СКУПШТИНА ГРАДА НИША

Председник,  
Горан Ћирић, с.р.