

На основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 47/2003 и 34/2006) и члана 34. тачка 5. Статута града Ниша ("Службени лист града Ниша, бр.26/2002 и 92/2004),  
Скупштина града Ниша, на седници од 2. 07. 2007. године, донела је

## **ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА " 9. МАЈ"- ЈУГ У НИШУ**

### **УВОД**

Планом детаљне регулације насеља "9. мај" - југ у Нишу (у даљем тексту: План), ближе се разрађују поставке Генералног плана Ниша 1995 - 2010 ("Службени лист града Ниша, бр.13/95 и 2/2002), утврђује намена грађевинског земљишта, издваја земљиште за јавне потребе и утврђују правила уређења, парцелације, регулације и грађења.

Планом детаљне регулације дефинишу се: границе јавног грађевинског земљишта елементима за обележавање на катастарској подлози, регулационе линије саобраћајница и јавних површина, грађевинске линије, нивелационе коте јавних површина и саобраћајница, инфраструктурне мреже и објекти.

План ће представљати основ за издавање извода из овог Плана.

План се заснива на комплексним анализама стања, на наслеђеним обавезама из важеће урбанистичко-техничке документације:Регулациони План улице Топличких партизанских одреда у МК "9. мај" у Нишу ("Сл. Града Ниша", бр.19/01), као и на процени, како потреба, тако и могућности уређења простора, његовог коришћења и заштите.

#### **а) Граница захвата**

План обухвата подручје површине од 109,40.95 ха.

Граница планског подручја дефинисана је на графичком приказу, лист 1: "Геодетска подлога са границом захвата", у размери 1:2500", и описно: са севера - јужна регулација улице Топличког партизанског одреда; са истока - западна регулациона линија трасе железничког колосека Београд - Ниш - Скопље - Атина ; са југа - катастарска општина Чокот и са запада - пут за Међурово.

Граница плана учртана је у Графичком делу плана на свим графичким прилозима.

#### **б) Извод из плана вишег реда**

Планом се обезбеђује да разрада буде у складу са условима задатим Генералним планом Ниша 1995 - 2010. год. ("Службени лист града Ниша", бр. 13/95 и 2/2002) и треба да обезбеди побољшање квалитета живота и рада на поменутом простору утврђивањем услова за изградњу стамбених, стамбено-пословних и пословних објеката, инфраструктурних система, као и уређење простора.

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

- Генералном плану Ниша 1995 - 2010. год. ("Службени лист града Ниша", бр. 13/95 и 2/2002), којим је за подручје обухваћено Планом предвиђена намена простора и то: - градско становање густине 100-200 ст/ха, (становника по хектару), полазећи од услова да до 2010.године, свако домаћинство има по један стан просечне величине од 60м<sup>2</sup> (20 м<sup>2</sup> по становнику), са оптималном

спратношћу за породичне објекте до По+П (С)+2+Пк, потребом да се за уређење насеља обезбеди простор за паркирање 1,5-2,0 м<sup>2</sup>/ст, (од чега већи део у оквиру грађевинских парцела или објеката за породично становање), 1 стан /1 ПМ у објектима за вишепородично становање, 75м<sup>2</sup> /1ПМ за пословни простор, игралишта 3,2 м<sup>2</sup> /ст, зеленило 9-10м<sup>2</sup> /ст и др.

- Одлуци и Програму Плана детаљне регулације насеља "9. мај - југ" ("Службени лист града Ниша", бр. 43/2004), који су усвојени 14.07.2004.год.

#### **в) Диспозиција комплекса**

Комплекс се налази западно од центра Ниша, (на 6,3 км. до аутобуске окретнице у насељу), јужно од веома фреквентне саобраћајнице: улице Топличког партизанског одреда (правац ка Општинама: Меровина, Прокупље, Блаце, Брус, Куршумлија .., Радној зони општине Меровина, Александрово, индустријској зони : Индустрија гуме "Вулкан", туристичким дестинацијама, као што су: Облачинско језеро, Мали и Велики Јастребац, Копаоник..), северно од насеља Чокот, западно од железничког колосека Ниш - Скопље - Атина и источно од аутопута Е 75 (Београд - Скопље).

#### **г) Постојеће стање**

Комплекс је изграђен: дуж улице Топличког партизанског одреда и западно и источно од постојећег пута за насеље Чокот, као и западно од железничког колосека Ниш - Скопље - Атина објектима за породично становање. са или без пословног простора (на површини од 61,25ха). На појединим парцелама се обавља и пословна делатност, производња или складирање робе или производње, (на површини од 1,59 ха), у самом објекту, анексу објекта или слободностојећим објектима, а није ретка ни пољопривредна делатност (баште, чување ситне стоке, живине). За постојеће објекте је потребно сагледати и Планом одредити, могућности и услове за:

- реконструкцију, доградњу, надградњу или потпуно уклањање старих објеката ради изградње нових,

- реконструкцију постојеће саобраћајне мреже, (на површини од 4,02ха), која је оформљена произвољно и насумице, профили и дужине су испод дозвољених урбанистичких норматива и саобраћајних прописа, неповезане су, што значи "слепо", слабо комунално опремљене или уопште неопремилене: инфраструктурним мрежама: водоводном, канализационом (нарочито), телефонском, топловодном и гасоводном (уопште), асфалтном конструкцијом.

Од површина и објеката друштвеног стандарда неопходних за функционисање оваквог насеља, а то су: дечја установа, основна школа, здравствена станица - амбуланта, апотека(е), управа и администрација, објекат културе, површине за спорт и рекреацију, у делу насеља " 9. мај " - јужни део, изграђена је само основна школа, (на површини од 2,64 ха). И то за потребе целог насеља . Од осталих потребних објеката друштвеног стандарда, за цело насеље "9. мај", изграђена је здравствена станица са апотеком, објекат управе , администрације, експозитура поште, постоји верски запис, формирана (спонтано) пијаца, а изграђен је и спортски терен за фудбал, све у оквиру насеља " 9. мај " - север

На подручју разраде нема уређених парковских површина и другог уређеног зеленила. Зеленило чине површине за пољопривреду, баште и воћњаке.

## 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

Планским концептом се обезбеђује да разрада буде у складу са условима задатим Генералним планом Ниша 1995 - 2010. год. ("Службени лист града Ниша", бр. 13/95 и 2/2002) и према Одлуци и Програму ("Службени лист града Ниша", бр.43/2004), чиме се побољшава квалитет живота и рада на овом простору и то кроз утврђивање услова за: изградњу нових стамбених, стамбено-пословних и пословних објеката, као и објеката друштвеног стандарда, реконструкцију, надградњу и доградњу постојећих објеката до прописане спратности, а у складу са урбанистичким параметрима, изградњу инфраструктурних система, као и уређење простора.

Како се ради о једном делу насеља (јужни део - ка Чокоту), које функционише као јединствено насеље са северним делом (ка Поповцу), а подељено је транзитно, јаком саобраћајницом: улицом Топличког партизанског одреда и изузетно лоше организованом унутрашњом саобраћајном матрицом, планира се пре свега, фазна реконструкција постојеће и изградња нове саобраћајне мреже, изградња нових објеката друштвеног стандарда, (постојећи су лоцирани у делу насеља северно од улице Топличког партизанског одреда), изградња нових објеката за породично становање (са или без делатности), фазна реконструкција постојеће инфраструктурне мреже и објеката и изградња нових објеката и мрежа инфраструктуре.

#### 1.2 ПОДЕЛА НА ГРАЂЕВИНСКЕ ЗОНЕ ИЛИ ЦЕЛИНЕ ПРЕМА УРБАНИСТИЧКИМ ПОКАЗАТЕЉИМА И ДРУГИМ КАРАКТЕРИСТИКАМА

Подручје плана чини компактан урбанистички комплекс јужно од дефинисане регулативе улице Топлички партизански одред, у коме се постојећом и планираном саобраћајном мрежом формирају грађевинске целине и подцелине - блокови.

Подела је извршена на две целине означене словима од А и Б и то тако да:

- **целина А** обухвата део насеља источно од пута за Чокот до железничког колосека Ниш - Скопље - Атина са наменом за становање густине од 100-200ст/ха, у оквиру које се издвајају подцелине: - А1 намењена становању, постојећем и планираном, са или без пословног простора у оквиру објекта или парцеле; - А2 пословно- стамбена (постојећа производња).

- **целина Б** обухвата део насеља западно од пута за Чокот, а источно од аутопута Е 75 ( Београд - Скопље), у оквиру које се издвајају подцелине намењене за: становање( Б1); комплекс осмогодишње школе( Б2); дечју установу (Б3); услужно-административни центар (Б4) и формирање зоне за производњу, сервисе и складишта (Б5).

Подручје Плана представља јединствен грађевински реон, који је у оквиру осталог грађевинског земљишта сагледан са преовлађујућом наменом: становање густине 100-200ст/ха, а то су подцелине: А1 и Б1, посебно према главним правцима кретања у насељу,( дуж улице Топличког партизанског одреда и ка насељу Чокот). Као и површине намењене изградњи објеката за: услужно-административни центар - подцелина Б4 и изградњи објеката за сервисе, складишта и производњу - подцелина Б5.

У оквиру јавног грађевинског земљишта, у обе зоне, преовлађује намена за: реконструкцију постојеће и изградњу унутрашње саобраћајне мреже, којом се успостављања саобраћајна повезаност постојећих улица (прилаза) и новопланираних; изградњу инфраструктурних мрежа и објеката за: водоснабдевање, канализацију отпадних и атмосферских вода, електроенергетику, телефонију, топлификацију и гасификацију, који су сагледани и усаглашени за шири простор, односно за цело насеље "9. мај". Део површине у целини Б намењен је за: објекат за образовање (основну школу, са тенденцијом прерастања у осмогодишњу) - подцелина Б2 и објекат дечје установе - подцелина Б3.

Концепција решења Плана одређена је на основу природних и стечених услова и дефинише генерална правила изградње и коришћења земљишта. Решења и правила Плана дефинишу решења којима се утврђује јавни и општи интерес.

### **1.2.1. ПОДЕЛА ПОВРШИНЕ ОБУХВАЋЕНЕ ПЛАНОМ НА ГРАЂЕВИНСКИ РЕОН**

На земљиште предвиђено за изградњу објеката друштвеног стандарда: школе и дечје установе, колских и пешачких саобраћајница и инфраструктуре примењиваће се режим "јавног грађевинског земљишта". На земљиште са другим наменама примењиваће се режим "осталог грађевинског земљишта", сем за објекат (објекте) услужно-административног центра, у оквиру објеката друштвеног стандарда, на које се делимично може применити и режим "јавног грађевинског земљишта".

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

#### **1.3.1. Јавно грађевинско земљиште**

У простору Плана издвајају се као јавно грађевинско земљиште површине за све саобраћајнице постојеће, код којих Планом може да се обезбеди минимални профил (4,0м) и новопланиране: ободне (9,0м), сабирне (8,5м) и стамбене (приступне 6,5м). Јавно грађевинско земљиште је дефинисано координатним тачкама за све новопланиране саобраћајнице, комплекс школе: подцелина Б2, дечију установу: подцелина Б3, као и за комплекс намењен услужно-административном центру: подцелина Б4.

#### **1.3.2. Остало грађевинско земљиште**

Остало грађевинско земљиште обухвата површине намењене различитим

облицима становања породично, (више)породично): подцелине А1 и Б1 и пословању: подцелине Б5 ( зона сервиса, складишта и производње) и Б4 (услужно-административни центар), чији су нормативи и стандарди условљени Генералним планом Ниша 1995-2010 ("Сл.лист града Ниша", бр. 13/95 и 2/2002), Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 47/2003 и 34/2006) и Правилником о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини, условима у поступку издавања Акта о урбанистичким условима за објекте за која одобрење за изградњу издаје општинска, односно градска управа. ("Службени гласник РС" , бр. 75/2003).

#### **1.4. ЦЕЛИНЕ И ПОДЦЕЛИНЕ ОДРЕЂЕНЕ ПЛАНОМ ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**

На подручју Плана планирају се две целине А и Б, са више подцелина.

Подцелине: А1 и Б1 су намењене за породично становање са пословним простором (до 30 % , нарочито јужно и северно од улице Топличког партизанског одреда), реконструкцију постојећих стамбених и пословних објеката и изградњу нових објеката, спратности од По+П+Пк до По+П+2+Пк, са највише четири (4) стана у објекту .

У оквиру целине Б дефинисане су следеће подцелине:

- подцелина Б2 за објекат школе;
- подцелина Б3 за објекат дечије установе;
- подцелина Б4 за услужно-административни центар (експозитуре поште, банке, здравствене заштите-апотеке, администрацију - просторије локалне самоуправе),
- подцелина Б5 за зону складишта, сервиса и производњу, као и подцелина А2, постојећа производња.

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

За потребе спровођења овог Плана није неопходна израда урбанистичких пројеката за јавне површине и објекте. Јавном површином се сматрају површине намењене саобраћајницама и објектима који ће се градити у подцелинама Б2, Б3 и по потреби у подцелини Б4 и за њих су у складу са Законом и Правилником дати урбанистички параметри за парцелацију: координате, регулациони и нивелациони елементи - за саобраћајнице и грађевинске линије, спратност, степен искоришћености и степен изграђености за објекте.

У оквиру тих целина била би потребна израда урбанистичких пројеката за парцелацију и изградњу ТС или појединих делова инфраструктурних мрежа, које нису могле бити у целости сагледане овим Планом.

#### **1.6. ОДРЕДБЕ О ИНФРАСТРУКТУРНИМ ОБЈЕКТИМА И МРЕЖАМА**

##### **1.6.1. Регулација мрежа саобраћајних површина**

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

Комплекса Плана детаљне регулације насеља "9. мај - југ" у Нишу са северне стране, остварује непосредну везу са магистралном саобраћајницом - ул. Топличког партизанског одреда. За ову саобраћајницу постоји важећи урбанистички план - Регулациони план улице Топличких партизанских одреда у МК "9. мај" ("Службени лист града Ниша", бр.19/02) .Сви урбанистички, технички

и саобраћајни елементи су у свему преузети из важећег плана. Одређена одступања код попречних саобраћајница из предметног комплекса, које остварују непосредну везу са ул. Топличког партизанског одреда, су незнатна и без утицаја на концепт плана.

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

Укупна улична саобраћајна мрежа је класификована у две групе. Прву, важнију по значају, чине сабирне улице. Другу групу чине приступне, где доминирају стамбене улице и пешачко колски прилази.

Сабирне улице су улица Плочничка, улица Симе Динића и улица Зелена. Траса улице Плочничке почиње од раскрснице са улицом Топличког партизанског одреда, у зони подвожњака, прати пругу Ниш - Међурово са западне стране, потом има правац према западу где је њена јужна регулациона линија јужна граница овог плана и на крају комплекса, према западу, има правац пружања према северу све до улице Топличког партизанског одреда где је планирана површинска раскрсница. Улица Симе Динића битно не мења постојећу трасу. Траса улице Зелене у северном делу углавном прати постојећу трасу док на осталом делу има правац према југу све до улице Плочничке, где се остварује непосредно веза површинском раскрсницом.

Приступне улице, у изграђеном делу, углавном прате постојеће трасе. Новопланиране приступне улице у принципу су у наставку постојећих, по међи катастарских парцела а све у циљу формирања блокова у којима по дубини се формирају две грађевинске парцеле. Одступање од ових принципа је само када су изграђени стамбени објекти и формиране грађевинске парцеле условљавали и гушће мреже улица (за један низ грађевинских парцела једна приступна улица). У изграђеном делу насеља планирани су пешко - колски прилази.

Све сабирне улице су планиране за двосмерни колски саобраћај.

Приступне улице су углавном једносмерне.

Пешачко - колски прилази су слепи.

#### 1.6.1.3. Саобраћајни транзит и саобраћајни прилази

Доминантни транзитни правац који се одржава на ово насеље је улицом Топличког партизанског одреда. Овде се очекује интензивнији ванградски и градски транзит. У захвату плана локални транзит између северног и јужног дела насеља "9. мај" и даље према Чокоту и Међурову према југу и Поповцу и Лалинцу према северу је на траси улице Симе Динића.

#### 1.6.1.4. Техничке карактеристике саобраћајница

Регулациона ширина улице Плочничке је 10,0 м. Попречни профил чине коловоз 6,0м и тротоари 2х2,0м ширине. Максимални полупречник примењене хоризонталне кривине је  $R=100\text{м}$ .

Регулациона ширина улице Зелене је 8,50м. Попречни профил чине коловоз 5,5м и тротоари 2х1,50м ширине. Минимални примењени хоризонтални полупречник кривине је  $R=100\text{м}$ .

Основна регулациона ширина приступних улица, ранга стамбених, је 6,50м. Садржај попречног профила чине коловоз 3,50м и тротоари 2х1,50м ширине. У неким случајевима ширина тротоара је мања од 1,50м. због

опредељења да се не руше стамбени објекти. Изузетно, због обострано изграђених стамбених објеката, један од тротоара је планиран ширине 0,50м.

Пешачко - колски прилази су регулационе ширине 3,50м.

#### 1.6.1.5. Посебне обавезе коридора и улица према јавном саобраћају, бициклистичком саобраћају и кретању пешака

Јавни градски саобраћај путника је планиран улицом Топличког партизанског одреда. Окретница за аутобусе јавног превоза је планирана на простору северно од ове улице у западном делу.

Кретање бициклиста је предвиђено на коловозу сабирних и стамбених саобраћајница, а кретање пешака је планирано да се одвија на тротоарима.

#### 1.6.1.6. Посебне обавезе према кретању хендикепираних

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

#### 1.6.1.7. Регулација мирујућег саобраћаја

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

У сабирним и приступним улицама није дозвољено паркирање на коловозу. посебно у улицама у којима се одвија или се планира градски аутобуски саобраћај. .

Власници постојећих породичних објеката у реконструкцији обезбеђују на грађевинској парцели једно паркинг или гаражно место по стану.

Власници нових породичних и пословних објеката обезбеђују на грађевинској парцели једно паркинг или гаражно место на један стан, односно 1 ПМ (паркинг место) на 70м<sup>2</sup> пословног простора или на 5 запошљених радника/ 1 ПМ.

Организација саобраћаја регулисаће се одговарајућом хоризонталном и вертикалном сигнализацијом.

#### 1.6.1.8. Нивелациона решења

Нивелационо решење саобраћајнице је урађено на основу висинске представе терена на фотограметријским подлогама, снимљених висинских кота терена на раскрсницама и пројектованог подужног профила неких улица за главне пројекте канализације. Настојало се, како је овде терен хоризонталан, да се обезбеди минимални подужни пад нивелета саобраћајница 0,25%.

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, приказани су на одговарајућем графичком прилогу: "Саобраћај са регулацијом, нивелацијом и аналитичко-геодетским елементима."

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

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

### 1.6.2.1. Електроенергетска мрежа

Кроз простор разраде пролазе следећи далеководи :

- далековод 110kV "Ниш 1 - Алексинац", са зоном заштите од 2 x 11 метара,
- далековод 110kV "Ниш 1 - Прокупље", са зоном заштите од 2 x 11 метара,
- далековод 35kV "Ниш 1 - Топоница", са зоном заштите од 2 x 7,5 метара,
- далековод 35kV "Ниш 1 - Техногас-Мерошина", са зоном заштите од 2 x 7,5 метара.

Поред ових далековода , у источном делу захвата плана положен је кабловски вод 35kV "Хладњача - Вулкан". Овај кабловски вод је угрожен "нелегалном" изградњом стамбених објеката.

Објекти у захвату плана снабдевају се електричном енергијом из следећих трафостаница 10/0,4kV :

- "Ново Село - 4", типа МБТС, снаге 630/400kVA,
- "Ново Село - 3", типа "кула", снаге 400kVA,
- "Ново Село - 5", типа МБТС, снаге 630kVA,
- "Ново Село - 7", типа "стубна", снаге 250kVA,
- "Ново Село - 8", типа "стубна", снаге 250kVA,
- "Ново Село -12", и две трафостанице које се налазе северно од улице

Топличких партизанских курира :

- "Ново Село - 2" ,
- "Ново Село - прогрес".

Планирање потреба за електричном енергијом извршено је према Техничким препорукама бр. 14 (Пословна заједница Електродистрибуције Србије) и на основу прорачуна вршна снага насеља износи око 16.000kW. Потребан број трафостаница , са усвојеним снагама трафојединице од 630kVA, износи 25.

На основу прорачуна за потребе снабдевања електричном енергијом објеката у захвату плана поред постојећих трафостаница планира се и изградња 20 (двадесет) нових трафостаница 10/0,4kV, снаге 1 x 630kVA, у просторима који су већ изграђени могу се градити стубне трафостанице са кабловским приводима. Планиране трафостанице су слободностојећи приземни објекти, са локацијама у блоковима према графичком прилогу.

Новопланиране трафостанице 10/0,4kV биће повезане на 10kV-ни расплет из трафостаница 35/10kV "Хладњача" из правца истока и из трафостаница 35/10 kV "Вулкан" из правца запада. На графичком прилогу су дате трасе по којима је могуће полагање кабловских водова 10kV, а овакав предлог омогућава да свако техничко решење буде реализовано без додатних утврђивања траса. Начин повезивања (техничко решење) трафостаница биће условљен редоследом градње и условима "Електродистрибуције" Ниш.

Постојећи ваздушни далековод у јужном тротоару улице Топличких партизанских одреда на који су повезане све постојеће трафостанице ће се каблирати у простору јужног тротоара наведене улице.

Ваздушни далеководи 35kV: "Ниш 1 - Топоница" и "Ниш 1-Техногас Прокупље" укинуће се, тј. каблирати када се за то створе техноекономски услови.

Трасе кабловских водова 10 kV су у тротоарском делу саобраћајница.

Мрежа 0,4kV је мешовита (ваздушна и кабловска). Тип и пресек кабла дефинисати главним пројектом. Мрежу 0,4 kV пројектовати као "антенску" са прихватањем објеката преко кабловских прикључних кутија (КРК) "улаз-излаз" на овим објектима.



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

#### 1.6.2.2. Телефонска мрежа

Подручје плана спада у конзумно подручје реонске телефонске централе (РАТЦ) "Ледена Стена", тј. постојећи корисници у насељу "9. мај" су прикључени на ову централу.

Бизнис планом "Телеком Србија" за период 2005-2006 година планирана је изградња истуреног комутационог степена "Ново Село" и одговарајуће приступне (претплатничке) телефонске мреже. Објекат истуреног комутационог степена изградиће се у северном делу насеља "9 мај".

Укупне потребе корисника у захвату плана износе око 5.000 телефонских прикључака. За обезбеђење телефонских прикључака за кориснике у захвату разраде положити претплатнички кабл од ИКС "Ново Село", до комплекса и затим извршити развод до објеката.

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

#### 1.6.2.3 Гасификациона мрежа

Подручје обухваћено планом је планирано као подручје (зона) гасификације. Потрошачи са подручја плана снабдевање се природним гасом из мерно-регулационе станице "Ново Село", која је планирана Регулационим планом примарне градске гасоводне мреже са мернорегулационим станицама ("Службени лист града Ниша", бр.12/ 94) са локацијом у северном делу насеља "9. мај".

У подручје плана секундарна гасоводна мрежа долази из правца запада.

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

#### 1.6.2.4. Водоводна мрежа

Комплекс разраде се налази у I висинској зони водоснабдевања. Прикључак за цело насеље изведен је на цевовод  $\varnothing$  300 mm, Ниш - Мрамор.

У захвату плана изведена је водоводна мрежа "гранатог" типа са прикључком на наведени цевовод у улици Топичког партизанског одреда. Водоводна мрежа изведена је цевоводима пречника од 100 до 200 mm.

Водоснабдевање блокова унутар границе захвата планира се изградњом прстенасте мреже минималног пречника  $\varnothing$  100 mm. Траса водоводне мреже је у коловозу, на хоризонталном одстојању од 1,00 м у односу на ивицу коловоза.

#### 1.6.2.5. Канализациона мрежа

Евакуација отпадних вода из захвата плана изводиће се сепаратним типом канализације.

Употребљене воде из подручја плана усмеравају се постојећи "Моравски колектор". Траса канализације за употребљене воде је у осовини коловоза.

Одвођење атмосферских вода одвијаће се системом цевовода атмосферске канализације. Траса канализације за атмосферске воде је у коловозу на

горизонталном одстојању од 1,00 м у односу на ивицу коловоза, са стране супротне у односу на трасу водовода.

### **1.6.3. Систем прикупљања и евакуације отпадака**

За скупљање отпадака састава кућног смећа поставити судове - контејнере, на локацијама које су у оквиру грађевинске парцеле, а за објекте у којима би се остварило (више)породично становање максимално удаљити исте од улаза, ато је минимум 5 м. и поставити их тако да се визуелно сакрију зеленилом или их планирати у боксовима заштићени од атмосферских падавина.

Све друге врсте отпадака (осим кућног смећа), а посебно из пословног простора (угоститељске намене), евакуисати на начин одређен посебним уговорима, уз претходно дат налаз и мишљење Градске санитарне инспекције и искључиво у оквиру припадајуће парцеле, односно објекта.

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

#### **1.6.4.1. Концепција мреже зелених и слободних површина и начин одржавања**

У складу са општом концепцијом организације уређења и коришћења простора у комплексу који се планом разрађује, функције зеленила третиране су према следећим условима:

- очување постојеће квалитетне вегетације;
- повећање површина под зеленилом у односу на постојеће стање;
- повећање квалитета зелених површина избором адекватних врста зеленила;
- обезбеђење повољних санитарно-хигијенских услова простора у целинама А и Б, источно и западно од пута за Чокот, и повећање заштитне функције зеленила, нарочито јужно од улице Топличког партизанског одреда;
- обогаћивање простора у функционалном и естетском смислу у делу предвиђеном за породично становање, подцелине А1 и Б1, затим у оквиру подцелине Б2 где се налази објекат Основне школе, у оквиру подцелине Б3 где је објекат дечије установе, затим услужно-административни центар, подцелина Б4 (експозитуре поште и банке, здравствене заштите и администрације-просторије локалне самоуправе) и подцелине А2 и Б4 у којима су складишта, сервис и објекти за производњу, која не утиче буком и загађењем негативно на околину;
- обезбеђење погодних услова за формирање и одржавање вегетације.

#### **1.6.4.2. Врсте зелених и слободних површина**

У складу са Законом о подизању и одржавању зелених површина са биолошком основом по значају на подручју Плана, уређење зеленила посматрано је као значајан аспект укупног уређења простора, где се формирају:

- јавне зелене површине: слободне површине школског комплекса и дечије установе, здравствене заштите и локалне самоуправе-формирати као локални парк (урбанистичка целина Б, у оквиру које су подцелине Б2, Б3 и Б4), зеленило уз саобраћајнице, дрвореди, травњаци;

- остало грађевинско земљиште: зеленило у оквиру грађевинских парцела за породично становање и пословање, у оквиру индивидуалних грађевинских парцела;

#### 1.6.4.3. Регулациони услови за поједине врсте зелених, слободних и рекреационих површина

Предвиђа се формирање следећих зелених слободних површина:

- у оквиру блокова за пословање и за породично становање у оквиру индивидуалних грађевинских парцела;
- у оквиру саобраћајница, паркинг простора (дрвореди, зелене траке у уличном профилу) и јавних површина;
- у комплексима јавних функција-банка, пошта, апотека, администрација-просторије локалне самоуправе;
- заштитно зеленило у оквиру комплекса производње, сервиса и складишта.

На поменутим површинама претежно се користи аутохтона вегетација, високог и средњег раста, како лишћарских тако и четинарских стубастих врста.

Урбанистичке целине А и Б, комплекса који се планом разрађује, углавном су покривене индивидуалним грађевинским парцелама. Оне ће бити подељене на део испред куће-предпростор и део иза куће, који обухвата простор предвиђен за пасиван одмор.

Од лишћарских врста заступљене су: *Acer sp.*, *Fraxinus sp.*, *Celtis australis*, *Betula sp.*, *Tilia sp.* и *Cercis siliquastrum*, а од четинарских врста заступљене су: *Pinus nigra*, *Picea excelsa*, *Cedrus deodara*, *Abies alba* и *Thuja orientalis*, а од жбунастих су заступљени *Berberis thunbergi* и *Juniperus horizontalis*.

Важно је истаћи да се у основи пројектовања саобраћајница, јавних површина, у комплексима јавних функција, грађевинских парцела за индивидуално становање, налази травњак, који чини већи део зеленила на површинама које се овим планом разрађују.

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

### 1.7. ПОСЕБНИ ЗАХТЕВИ, УСЛОВИ И ПРОПИСИ ЗА ИЗДАВАЊЕ ОДОБРЕЊА ЗА ИЗГРАДЊУ- СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Осим општих Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр. 47/2003 и 34/2006), Правилником о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини, условима у поступку издавања Акта о урбанистичким условима за објекте за која одобрење за изградњу издаје општинска, односно градска управа. ("Службени гласник РС" , бр. 75/2003) и Планом дефинисаних принципа и параметара приликом спровођења кроз извод из Плана детаљне регулације, а ради добијања одобрења за изградњу, утврђују се следећи додатни критеријуми:

Посебни услови за постојеће објекте: могуће је задржавање квалитетних стамбених, као и пословних објеката у естетском, конструктивном и функционалном смислу у обе целине: А и Б. 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, уколико је тиме могуће применити степен изграђености и степен искоришћености за опште стамбене зоне у насељима малих густина. У случајевима када су у потпуности примењена правила и параметри утврђени Планом могуће је извршити корекцију облика парцеле или формирати нову, ако не постоји сукоб интереса заинтересованих корисника путем урбанистичког пројекта за парцелацију.

У случајевима када на већем броју постојећих катастарских парцела није могуће применити минималне урбанистичке параметре, могуће је, уз договор свих корисника тих парцела, објединити исте у једну грађевинску парцелу, која би својом површином испунила урбанистичке показатеље за изградњу објеката за породично становање, спратности до По+ П+2+Пк са више од четири стана.

На парцелама, на којима постоје или је започела изградња стамбеног или стамбено-пословног породичног објекта (подцелине А1 и Б1), у поступку издавања Извода из Плана, урбанистички показатељи, осим спратности утврђене за блокове или подцелине, могу се повећати за 25%, уз поштовање регулационе линије, као и грађевинске линије, линија према суседним парцелама и објектима, које се одређује у складу са чл. 14. став трећи, Правилником о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини, условима у поступку издавања Акта о урбанистичким условима за објекте за која одобрење за изградњу издаје општинска, односно градска управа. ("Службени гласник РС", бр. 75/2003), тако да степен или индекс заузетости појединачних парцела може износити максимално 80%, (као за "зоне реконструкције и обнове"), али уз обавезу обезбеђивања паркирања сопствених возила на самој грађевинској парцели.

За парцеле које су планиране за изградњу нових објеката за породично становање, са пословним простором у одређеном проценту (до 30%, у коначној фази реализације), обавезна је примена општи правила регулације за породичне стамбене објекте: чл.34 - 41. Правилника о општим условима о парцелацији и изградњи, ("Службени гласник РС", бр.75/03).

Нови, постојећи реконструисани, дограђени и 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.

Код издавања извода из овог Плана за изградњу нових објеката у подцелинама А1 и Б1, важи грађевинска линија дата на графичком приказу: лист 7. "Саобраћај са регулацијом, нивелацијом и аналитичко-геодетским елементима."

За објекте, који су ради уређивања јавног грађевинског земљишта (проширење постојећих и планираних саобраћајница, локације за трафостанице), планирани за уклањање, до привођења намени предвиђене овим Планом, примењиваће се чл. 97. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 47/2003 и 34/2006).

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 или исправка не сматра се изменом усвојеног Плана.

## **1.8. АМБИЈЕНТАЛНЕ ЦЕЛИНЕ ОД КУЛТУРНО-ИСТОРИЈСКОГ ИЛИ УРБАНИСТИЧКОГ ЗНАЧАЈА**

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

Уколико се приликом изградње наиђе на непокретне археолошке објекте обавеза инвеститора је да поступи по чл.109. и 110. Закона о културним добрима ( "Службени гласник РС", бр.71/94).

## **1.9. ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ О ЗАШТИТИ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ ОД РАЗЛИЧИТИХ ВИДОВА ЗАГАЂЕЊА И ЗАШТИТЕ ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ И ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА, НЕПОГОДА И УНИШТАВАЊА**

У оквиру граница Плана не налазе се, нити се Планом планирају, садржаји, (пословни објекти - производња), у оквиру подцелина А1 и Б1, који негативно утичу на квалитет воде, ваздуха и тла, као и на стварање прекомерне буке.

При изградњи нових објеката, посебно у подцелини Б5, обавезна је примена свих прописа, смерница и стручних искустава за заштиту људи и материјалних добара.

У зонама заштите постојећих далековаода 110кV (по 11,00м од осе далековаода) и 35кV (по 7,50м од осе далековаода), не дозвољава се изградња нових објеката, а за постојеће, пре издавања Извода неопходно је прибавити услове од власника далековаода.

**1.9.1. У спровођењу Плана**, приликом издавања Извода из Плана ради добијања одобрења за изградњу, обавезна је примена уредбе о организовању и функционисању цивилне заштите ("Службени гласник РС", бр. 21/92 ).

У вези са цивилном заштитом, у смислу изградње заштитних објеката за склањање становништва, на предметном подручју планирају се двонаменска склоништа у новопланираним објектима ( "*Сл.војни лист*", бр.13/98)

**1.9.2. 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, реализоваће се уз примену одговарајућих превентивних просторних и грађевинских мера заштите.

**1.9.3. Ради заштите од пожара** обезбеђена је могућност за рад интервентних возила (ватрогасна возила, хитна помоћ, милицијска кола),планирањем ширине саобраћајница: за двосмерни саобраћај 6,0 м, са потребним радијусом мин.7,0м, а да је могуће интервенисати до објеката, на удаљеност која не прелази максималну дужину од 25 м. Објекти морају бити реализовани према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима, а морају имати одговарајућу спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара ("Службени лист СФРЈ", бр.33/91) и ("Сл.гл.СРЈ" бр.37/88) и ("Сл.гл.СРС" бр.8/95).

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

**1.9.5.** Планом се предвиђа **унапређење површина зеленила** и уређење нових.

**1.9.6. Евакуација** одпадака решава се сагласно са условима Градске чистоће

планирањем потребне количине судова, контејнера и времена њиховог пражњења.

#### 1.9.7. 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, .. ;
- Избор пословних делатности мора бити у складу са карактером подручја и не сме умањити квалитет животне средине начином коришћења, одржавања, буком и осталим врстама загађења ;
- Све саобраћајнице, пешачке стазе и паркиралишта морају бити прописно осветљене и опремљене одговарајућом сигнализацијом;

#### 1.10. БИЛАНСИ ПОВРШИНА И УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ

1. НАМЕНА површина	(ха)	Учешће (%)
Површина комплекса	109,41	100
Површина саобраћајница	19,11	17
Површина Целине А (нето)	38,95	36(100%)
подцелина А1	36,57	(94)
подцелина А2	2,38	( 6)
Површина Целине Б(нето)	51,35	47(100%)
подцелина Б1	42,30	(82)
подцелина Б2	3,53	( 7)
подцелина Б3	0,57	( 1)
подцелина Б4	2,23	( 4)
подцелина Б5	2,72	( 6)
2. БРОЈ објеката ( 1/1)	1.648	
3. БРОЈ станова ( х 3)	4.938	
4. БРОЈ становника(х2,8)	13.804	
5. УКУПНА површина под објектима		186.710(м²)
6.УКУПНА бруто развијена површина објеката		438.820(м²)
Стамбена површина у подцелинама: А1 и Б1		345.100(м²)
Пословна површина у подцелинама: А1 и Б1		51. 840(м²)
Пословна површина у подцелини: Б2		14. 120(м²)
Б3		2. 280(м²)
Б4		10. 180(м²)
Б5		8. 160(м²)
А2		7. 140(м²)
7. ПОСТИГНУТИ урбанистички параметри		
Густина становања - бруто		123 (ст/ха)
Густина становања- нето		164 (ст/ха)
Степен изграђености		0,55
Степен искоришћености		17 %

## **2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

### **2.1. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ**

#### **2.1.1. Општа правила парцелације**

Подручје Плана детаљне регулације је у саставу грађевинског реона утврђеног Генералним планом Ниша 1995 - 2010 намењено за изградњу објеката за становање (густине 100-200ст/ха) и пословне функције од јавног и општег интереса:

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

б) остало грађевинско земљиште (грађевинске парцеле) намењене за изградњу породичних стамбених, стамбено-пословних и пословних објеката у поменутих наменама.

##### **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.

Планом се омогућава формирање нових грађевинских парцела у новопланираним блоковима за породичну стамбену изградњу: 1) спајањем катастарских парцела, целих или делова, као и 2) деобом катастарске парцеле у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 47/2003 и 34/2006).

Израдом урбанистичког пројекта парцелације, у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 47/2003 и 34/2006), планом формирање границе парцела према захтеву корисника парцеле, односно, власника, уз доказ поседовања и сагласност сукорисника, (више корисника матичне парцеле) или суседа, (ако се ради о договорној промени међне линије), могу бити дефинисане према граници парцеле са терена - фактичкој граници парцеле, односно, границе грађевинских парцела се могу мењати, ако су испуњени услови за примену општих правила регулације и намене површина одређених овим Планом.

##### **2.1.1.2 Величина парцела**

Свака означена катастарска парцела навођењем катастарског броја, која одговара правилима грађења из плана детаљне регулације, дефинише се 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.

Границе грађевинских парцела приказане су у Графичком делу Плана ("Режим коришћења простора и парцелација").

###### **2.1.1.2.1. Величина парцела за породично становање**

У Плану постојеће катастарске парцеле, на којима су изграђени објекти (породични стамбени, стамбено-пословни и пословни), а не одговарају

правилима грађења из плана детаљне регулације, могу бити дефинисане као грађевинске парцела, када постојећу величину или облик (укрупњавањем или деобом) прилагоде наведеним урбанистичким правилима одређеним за :

- **Површину (величину) грађевинске парцеле**, која је за нове објекте од  $110\text{m}^2$  -  $500\text{m}^2$ . Односно зависно од типа изградње може бити за: слободностојећи:  $280\text{m}^2$  -  $500\text{m}^2$ ; двојни:  $2 \times 190\text{m}^2$ - $2 \times 325\text{m}^2$ ; у непрекинутом низу:  $130\text{m}^2$ - $210\text{m}^2$ ; у прекинутом низу:  $180\text{m}^2$  -  $250\text{m}^2$  и полуатријумски:  $110\text{m}^2$  - $180\text{m}^2$ ;

- **Најмању ширину грађевинске парцеле**: за слободностојећи објект је  $12,0\text{m}$ , за двојни је  $2 \times 8,0\text{m}$ , у непрекинутом низу је  $5,00\text{m}$ . и у прекинутом низу  $8,00\text{m}$ ;

- За постојеће катастарске парцеле у границама подцелина А1 и Б1, са објектима: постојећа величина и ширина катастарске парцеле, према фактичком стању корисништва и границама осталог грађевинског земљишта, ( уколико задовољава прописане минималне величине) је основ за формирање грађевинске парцеле од катастарске.

## 2.2. ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛАМА

### 2.2.1. Правила изградње објекта на парцелама за породично становање

Намена објекта је стамбена, са или без делатности, (у самом објекту, или као анекс објекта ) и важи за подцелине А1 и Б1.

Планом се према условима из Правилника о општим условима о парцелацији и изградњи објекта ("Службени гласник РС", бр 75/2003) омогућује изградња за:

2.2.1.1. Постојећу и новопланирану породичну (индивидуалну) стамбену изградњу (у подцелинама А1 и Б1, блокови од 1 до 44) под следећим условима:

- Постојећи објекти, који нису обухваћени зонама заштите постојећих далековода ( $110\text{kV}$  и  $35\text{kV}$ ), се задржавају са могућношћу реконструкције, доградње и надградње, до спратности По (С)+ П+2+Пк, под условом да степен изграђености не буде већи од 2,4. За надградњу објекта који су изграђени на међи (до планиране спратности и без отвора), није потребна сагласност суседа. Могућа је пренамена просторија у објекту, стану или делу стана у пословни простор, који неће умањити постојећи квалитет животне средине, у односу стамбени: пословни, минимум  $85\% : 15\%$ , мах.  $70\% : 30\%$  површине под објектом, а у циљу побољшања услова коришћења објекта. У случају реконструкције, доградње и надградње објекта, чије је међусобно растојање мање од  $3,0\text{m}$ . не могу се на наспрамним бочним фасадама отворати отвори за осветљење и проветравање;

- Постојећи објекти који се налазе у прописаним зонама заштите постојећих далековода ( $110\text{kV}$  и  $35\text{kV}$ ), НЕ МОГУ се задржати, реконструисати, доградити или надградити без предходно прибављене сагласности и услова од власника далековода;

- Предвиђа се изградња нових објекта за породично становање са пословним простором, у односу : мах.  $70\% : 30\%$ , ( мин. пословног простора  $15\%$  од површине под објектом) у наведеним блоковима, а забрањује се у прописаним зонама заштите постојећих далековода ( $110\text{kV}$  и  $35\text{kV}$ ), обележеним на графичким приказима: лист 4 : "Режим коришћења простора и парцелација"; лист 5: "Намена површина" и лист 6: " Подела на блокове и целине";

- За постојеће објекте: постојећа величина парцеле и ширина исте су основ за одређивање типа изградње;



- Урбанистички показатељи: степен изграђености је 1,6, максимално до 2,4; степен искоришћености земљишта је минимум 40%, за постојеће максимум је 80% за полуатријумски објекат, за слободностојећи, двојни и у прекинутом низу 60%, а за објекат у непрекинутом низу 70%;

- За постојеће грађевинске парцеле, чија површина и величина не одговарају правилима грађења, могуће је дозволити, доградњом или надградњом постојећег објекта, повећање урбанистичких показатеља: степен изграђености до 1,6, а степен искоришћености земљишта до 80%;

- Међусобна удаљеност слободностојећих објеката, објеката у прекинутом низу и двојних објеката (према суседним објектима) и са отворима за дневно осветљење на наспрамним бочним фасадама, износи једну трећину висине слемена вишљег објекта и не може бити мања од 4,0м. Уколико нема отвора на бочним фасадама суседних објеката, та се удаљеност може смањити за четвртину, али не може бити мања од 3,0м, ако на зиду једног од наспрамних објеката постоје отвори изграђени са дозволом, на основу сагласности суседа и у складу са тада важећим прописима. У супротном код издавања одобрења за изградњу, бесправно изграђени отвори се неће уважавати. Код изградње полуатријумских објеката или реконструкцији и надградњи постојећих полуатријумских објеката дозвољено је отварање стамбених отвора само на предњој фасади (према улици) и према атријуму;

- Удаљеност новопланираног објекта од другог нестамбеног објекта не може бити мања од 1,5м;

- Место објекта на парцели за постојеће стамбене објекте (сем за објекте у заштитној зони далековода) је на постојећој грађевинској линији;

- За нове објекте место је дефинисано грађевинском линијом одређеном на графичком приказу: лист 7. "Саобраћај са регулацијом, нивелацијом и геодетско-аналитичким елементима" и од ње се може одступити унутар ње, под условом да се тим одступањем не ремете минимале удаљености од међе, суседног објекта прописани Правилником о општим условима о парцелацији и изградњи објеката ("Службени гласник РС", бр 75/2003);

- Спратност породичног стамбено -пословног објекта је до П+2+Пк (могућ је и подрум или сутурен, уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе), приземље, два спрата и поткровље, са највише четири стана, пословним простором, помоћним просторијама, гаражом.

- Висина таквог објекта не може прећи 15,0м (до врха слемена);

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

- Изградња гараже у посебном објекту на парцели утврдиће се урбанистичком дозволом, под условом да буду испуњени урбанистички услови, изграђености који се односе на величину парцеле, степен искоришћености и степен

- У породичном стамбеном објекту или анексу, могу се обављати делатности, које еколошки и функционално, према свим важећим прописима регулишу заштиту околине од буке и загађења;

- Код парцела мањих површина и уличног фронта важнији услов је поштовање висинске регулативе (спратности) тј. висине венца новопланираних и постојећих суседних објеката;

- Није потребна сагласност суседа за изградњу објекта на међи, али није дозвољено отварање прозорских и других отвора на калканском (међном) зиду;

- Приликом израде Урбанистичког пројекта његов саставни део мора бити и пројекат уређења слободног простора;

- У оквиру објекта је могуће планирати простор за пословање увећати за 10 %, а избор делатности мора бити у складу са карактером подручја и не сме

умањити квалитет животне средине (начином коришћења, одржавања, буком, загађењем и др.);

- Грађевински елементи - испади на објекту (еркери, балкони, дократи и сл.) на нивоу првог спрата и навише, могу да пређу грађевинску линију, а регулациону једино ако може бити испуњен члан 20. Правилника о општим условима о парцелацији и изграђи ("Службени гласник РС", бр 75/2003), с тим да проценат укупне површине тих елемената, прописан чланом 25. овог Правилника, за тачку један (1), може бити и већи, од прописаних 50%, ради постизања архитектонских, естетских, визуалних и конструктивних ефеката;

- Обезбедити једно паркинг место на један стан и на 70 м<sup>2</sup> пословног простора, односно, на 5 запослених и то: код парцела где је степен заузетости већи од 60 %, у самом објекту (у подземној етажи или приземљу);

- Од слободног простора минимум 20 % површине планирати за уређене зелене површине;

- ТС 10/04 kV ће се градити као самосталан објекат.

## **2.2.2. ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ ЗА ОБЈЕКТЕ ОД ОПШТЕГ ИНТЕРЕСА**

### **2.2.2.1. Правила изградње за школу - ПОДЦЕЛИНА Б2**

Објекат основне школе је изграђен, али се Планом предвиђа да прерасте у осмогодишњу и у складу са тим, површина комплекса (25,0 м<sup>2</sup>/ученику) задовољава, а према потреби да се код планирања површине објекта школе обезбеди 7 м<sup>2</sup>/ученику. Спратност објекта је П+1+Пк, степен искоришћености је до 40 %, грађевинска линија објекта је дефинисана у графичком приказу: лист 7. "Саобраћај са регулацијом, нивелацијом и геодетско-аналитичким елементима".

Израдом урбанистичког пројекта дефинисаће се габарит објекта, који треба да се архитектонски и грађевински уклопи са постојећим објектом школе.

### **2.2.2.2. Правила изградње за објекат дечије установе**

#### **- ПОДЦЕЛИНА Б3**

У онос у планирани број становника, предвиђа се изградња објекта дечије установе, спратности до П+1+Пк, површине објекта, по нормативу 5,0м<sup>2</sup>/детету (за објекат) и 30,0 м<sup>2</sup>/детету (за комплекс), грађевинска линија објекта је дефинисана у графичком приказу: лист 7. "Саобраћај са регулацијом, нивелацијом и геодетско-аналитичким елементима". Степен искоришћености парцеле је до 30%.

Израдом урбанистичког пројекта дефинисаће се габарит објекта и зависиће од архитектонске замисли пројектанта и потребе корисника.

### **2.2.2.3. Правила изградње за објекат услужно-административног центра**

#### **- ПОДЦЕЛИНА Б4**

У оквиру ове подцелине дефинисана су новопланираним саобраћајницама, три блока у којима се планира изградња објеката од општег интереса (јавног и осталог) за: административне делатности, услужне и комерцијалне. Спратност објеката је до П+1+Пк, са степеном искоришћености до 40% и степеном изграђености до 1,2. Грађевинска линија објекта је дефинисана у графичком приказу: лист 7. "Саобраћај са регулацијом, нивелацијом и геодетско-аналитичким елементима", а израдом урбанистичког пројекта дефинисаће се

габарит објекта и зависиће од архитектонске замисли пројектанта и потребе корисника.

#### 2.2.2.4. Правила изградње за објекте сервиса, складишта и за производњу

##### - ПОДЦЕЛИНА Б5 и ПОДЦЕЛИНА А2 (постојећа)

На подручју подцелине Б5, која је планирана за сервисе, складишта и производњу, не планира се изградња објеката за делатности које еколошки и функционално не задовољавају важеће прописе којима се регулише заштита околине од загађења и буке. За све пројекте у складу са трећим ставом чл.3 Закона о процени утицаја на животну средину ("Сл.Гл. РС", бр. 135/2004), ако се планирају и изводе у овој подцелини, потребна је израда процене утицаја.

За постојеће породичне (стамбене) објекте приликом подношења захтева за издавање урбанистичке документације у поступку легализације, потребно је обезбедити простор у делу објекта или на делу грађевинске парцеле, за намену која би била у складу са планираном.

Предмет процене утицаја је посебно подцелина А2 (постојећа производња), за коју је потребно, у складу са другим ставом истог члана, урадити процену утицаја затеченог стања.

Спратност објекта је до П+1, степен искоришћености је до 30%, грађевинска линија објекта је дефинисана у графичком приказу: лист 7. "Саобраћај са регулацијом, нивелацијом и геодетско-аналитичким елементима".

За постојеће породичне (стамбене) објекте приликом подношења захтева за издавање урбанистичке документације у поступку легализације, потребно је обезбедити простор у делу објекта или на делу грађевинске парцеле, за намену која би била усклађена са планираном.

Израдом урбанистичког пројекта дефинисаће се габарит објекта и зависиће од архитектонске замисли пројектанта и потребе корисника.

#### 2.2.3. ОСТАЛА ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ

2.2.3.1. Све интервенције на парцели (реконструкција, доградња, надградња и изградња новог објекта), морају се изводити у оквиру простора планираног за изградњу.

2.2.3.2. Обезбеђење суседних објеката - у току извођења радова (и при експлоатацији) водити рачуна о техничким и еколошким условима на суседним парцелама и о безбедности објеката изграђених на њима (при копању темељних зидова, одводњавању површинске воде, гаражирању возила, изношењу шута, смећа и др.)

- Ако се нови објекат изводи непосредно уз суседни, инвеститор је дужан да преузме све мере да се објекат не оштети.

- Уколико су темељи нове зграде дубљи од темеља суседне зграде, морају се предузети све мере да се објекат не оштети.

- Ако се на суседној згради појаве пукотине, инвеститор је дужан да надокнади изазвану штету.

#### 2.2.4. РЕКОНСТРУКЦИЈА И ДОГРАДЊА ИЗГРАЂЕНИХ ОБЈЕКТАТА

Реконструкција и доградња изграђених објеката са грађевинском дозволом и одобрењем за изградњу утврђеним овим планом може се утврдити под следећим условима:

- Ако се не мењају параметри утврђени у тачки 1.0. и тачки 2.2 овог Плана.
- Ако се објекат налази на грађевинској парцели, која испуњава општа

правила урбанистичке парцелације.

- Ако се предвиђеном доградњом могу постићи потребна одстојања од изграђених објеката на предметној и суседним парцелама.
- Ако се доградњом не повређује простор између регулационе и грађевинске линије или примене исти услови код изградње на међи .
- Ако постоји могућност прикључивања на све комуналне инсталације.
- У случају доградње инвеститор је дужан да поштује:
  - грађевинску линију,
  - планирану намену површина,
  - прописану спратност,
  - прописану висину објекта,
  - прописан степен изграђености земљишта,
  - и степен заузетости земљишта.

**Напомена:** при прорачунавању степена изграђености и степена заузетости за предметну парцелу, узети у обзир површину дограђеног објекта и објеката који се задржавају.

Уколико је на предметној парцели Планом предвиђена изградња новог објекта одређене површине, (а инвеститор то не жели), инвеститору је омогућено да постојеће објекте задржи, уз услов да површина постојећих објеката, дограђеног и надграђеног објекта, може бити мања или једнака површини планираној Планом, али никако већа од ње.

#### **2.2.5. ОПШТИ УСЛОВИ ХОРИЗОНТАЛНЕ УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**

- Положај новопланираних објекта, породичних, објеката од општег интереса и објеката у зони сервиса, складишта одређен је грађевинском линијом и у односу на њу може бити такав: да се регулациона и грађевинска линија поклапају и не може бити одступања, да објекат или делови објекта могу бити на већем одстојању од дефинисане грађевинске линије, (унутар )и да се грађевинска линија усклађује са грађевинском линијом постојећих објеката (стамбених и пословних у улици Топличког партизанског одреда).

- Међусобна удаљеност пословних објеката износи мин. 0,3 висине вишљег објекта .

- Растојање грађевинске од регулационе линије приказано је у одговарајућим графичком приказу: лист.7 : " Саобраћај са регулацијом, нивелацијом и геодетско-аналитичким елементима" и у већем степену се задржавају постојећи објекти, (сем оних који су на траси подземног далековода, као и оних који не могу да прибаве услове и сагласности од власника далековода), а код изградње нових објеката утврђена нова грађевинска линија.

#### **2.2.6. ОПШТИ УСЛОВИ ВЕРТИКАЛНЕ УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**

- Спратност објеката се креће од П+Пк до П+2+Пк (за породичне објекте), а П+1+Пк (за објекте од општег интереса);

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

- Висина објеката преставља растојање од нулте коте до коте слемена и за новопланиране објекте са косим кровом не може прећи 15,0 м (за

породичне објекте у подцелинама А1 и Б1), а за објекте од општег интереса (јавне: подцелине Б2, Б3 и остале: подцелина Б4), као и за објекте за сервисе, складишта и производњу( подцелина Б5 ) је 12,00 м ;

- Кота приземља нових објеката се одређује на следећи начин:
- кота приземља нових објеката не може бити нижа од коте нивелете јавног пута,
- кота приземља може бити највише 1,2 м виша од нулте коте за објекте који имају индиректну везу са јавним путем преко приватног прилаза, кота се утврђује урбанистичком дозволом и применом одговарајућих претходно наведених ставова;
- За постојеће објекте, који одступају од напред наведених општих услова вертикалне урбанистичке регулације, важи постојеће постигнуто стање.

## **2.2.7. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ**

### **2.2.7.1. 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.

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

#### **2.6.7.2.1. Електроенергетска мрежа**

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

Димензије парцеле за лоцирање објекта трафостанице 10/0.4kV су 5,5х6,5м, са прилазом камиона до трафобоксова.

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

#### **2.2.7.2.2. Телефонска мрежа**

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

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

#### **2.2.7.2.3. Гасификациона мрежа**

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

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

#### 2.2.7.2.4. Водоводна мрежа

Минимални пречници разводне водоводне мреже износиће 100 мм. Прикључивање објеката на водоводну мрежу извршиће се на јавну уличну водоводну мрежу (према графичком приказу) изградњом једног прикључног цевовода до водомерног шахта, пречника зависно од намене и површине објекта.

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

Радни притисак је обезбеђен до свих точећих места до надморске висине од 230 мнм за I зону водоснабдевања.

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 "Naissus" Ниш.

#### 2.2.7.2.5. Канализациона мрежа

Како се одвођење отпадних воде врши "сепаратним" системом, то су минимални пречници фекалне канализације 300 мм, а атмосферске канализације 400 мм.

Ревизионе силазе постављати на свакој промени правца, на месту вертикалног прелома цевовода, код улива у следећи потез и приликом промене пречника.

Атмосферске воде са сливних површина прихватати Гајгер сливницама одговарајуће величине. Гајгер сливнике прикључити искључиво на канализацију атмосферских вода.

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

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

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

### 3. ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

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

#### 3.1. Графички приказ постојећег стања:

лист 1. Геодетска подлога са границом захвата	1: 2500
лист 2. постојеће стање са границом разраде	1: 2500

#### 3.2. Графички приказ планираног стања:

лист 3: План намене - извод изГП-а -	1 : 10000
лист 4: Режим коришћења простора и парцелација	1 : 1000
лист 5: Намена површина	1 : 2500

лист 6 : Саобраћај, регулација и нивелација са аналитичко-геодетским елементима	1 : 1000
лист 7 а/1 : Мрежа и објекти инфраструктуре - - Водоводна мрежа -	1 : 2500
лист 7 а/2 : Мрежа и објекти инфраструктуре - - Канализација за атмосферске воде -	1 : 2500
лист 7 а/3 : Мрежа и објекти инфраструктуре - - Канализација за употребљене воде -	1 : 2500
лист 8 б/1 : Мрежа и објекти инфраструктуре- -Електроенергетска мрежа-	1 : 2500
лист 8 б/2 : Мрежа и објекти инфраструктуре- - Гасоводна мрежа -	1 : 2500
лист 8 б/3 : Мрежа и објекти инфраструктуре- - Телефонија	1 : 2500

#### 4. ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО

Документациони део Плана садржи:

- Одлуку и Програм за израду Плана детаљне регулације;
- Услове и документацију надлежних институција и завода:
  - од Министарства одбране, Сектор за грађевинско - урбанистичку делатност,
  - од Министарства унутрашњих послова, Одељење противпожарне полиције,
  - од Предузећа за изградњу гасоводних система, транспорт и промет природног гаса а.д.,
  - Предузећа за телекомуникацију "ТЕЛЕКОМ СРБИЈА", -
  - ЈКП за производњу и дистрибуцију топлотне енергије Градска ТОПЛАНА,
  - ЈКП за водовод и канализацију " NAISSUS",
- Документацију и податке о обављеној стручној контроли и јавном увиду ;
- Образложење плана са ставом обрађивача и Комисије о достављеним примедбама на план.

#### III ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

За спровођење Плана, недостајуће или неодговарајуће аналитичке податке, обрађивач Плана је обавезан да допуни односно исправи на основу графичких приказа у дигиталном и аналогном облику. Наведене допуне не представљају измену усвојеног Плана.

План детаљне регулације насеља "9. мај "- југ у Нишу је оверен потписом председника и печатом Скупштине града Ниша и урађен је у седам примерака од којих се по два примерка налазе у Управи за планирање и

изградњу, Јавном предузећу Завод за урбанизам Ниш и Јавном предузећу Дирекција за изградњу града и један примерак у Министарству за инфраструктуру.

Право на непосредан увид у донети План детаљне регулације насеља "9. мај" - југ у Нишу 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: \_\_\_\_\_

НИШ: \_\_\_\_\_

## **СКУПШТИНА ГРАДА НИША**

**ПРЕДСЕДНИК,**

**Горан Илић**



**ОБРАЗЛОЖЕЊЕ  
ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА  
"9.МАЈ" - ЈУГ У НИШУ**

Израда плана је започета доношењем Одлуке и Програма плана детаљне регулације насеља "9.мај" - југ у Нишу ("Службени лист града Ниша", бр.43/2004), дана 14.07.2004. године.

Носилац израде Плана детаљне регулације "9.мај" - југ у Нишу је Градска управа града Ниша - Управа за планирање и изградњу. Израда плана поверена је ЈП Заводу за урбанизам Ниш, а средства за израду плана обезбеђује град Ниш преко ЈП Дирекције за изградњу Ниша.

Планом детаљне регулације се разрађује подручје, површине 109,41 ха, у границама: са севера - јужна регулација улице Топличког партизанског одреда; са истока - западна регулациона линија трасе железничког колосека Београд - Ниш - Скопље - Атина ; са југа - катастарска општина Чокот и са запада - пут за Међурово и обезбеђује да разрада буде у складу са условима задатим Генералним планом Ниша 1995 - 2010. год. ("Службени лист града Ниша", бр. 13/95 и 2/2002) и то: - градско становање густине 100-200 ст/ха, а треба да обезбеди побољшање квалитета живота и рада на поменутом простору утврђивањем услова за изградњу стамбених, стамбено-пословних и пословних објеката, инфраструктурних система, као и уређење простора.

Комплекс је углавном изграђен: дуж улице Топличког партизанског одреда и западно и источно од постојећег пута за насеље Чокот, од железничког колосека Ниш - Атина, објектима за породично становање. са или без пословног простора и од објеката од општег интереса изграђена је само основна школа. За постојеће објекте је потребно сагледати и Планом одредити, могућности и услове за:- реконструкцију, доградњу, надградњу постојећих објеката и изградњу нових; - реконструкцију постојеће саобраћајне мреже и изградњу нове, изградњу објеката друштвеног стандарда, изградњу инфраструктурних система, као и уређење простора кроз утврђивање услова у складу са урбанистичким параметрима, чиме би се побољшао квалитет живота и рада на овом простору за пре свега за садашње становнике, тако и за планиране.

Постојећом и планираном саобраћајном мрежом формирају грађевинске целине и подцелине - блокови.и то:

- **целина А** обухвата део насеља источно од пута за Чокот до железничког колосека Ниш - Атина са наменом за становање густине од 100-200ст/ха, у оквиру које се издвајају подцелине: - А1 намењена становању, постојећем и планираном, са или без пословног простора у оквиру објекта или парцеле; - А2 пословно- стамбена (постојећа производња).

- **целина Б** обухвата део насеља западно од пута за Чокот, а источно од аутопута Е 75 ( Београд - Скопље), у оквиру које се издвајају подцелине намењене за: становање( Б1); комплекс осмогодишње школе( Б2); дечју установу (Б3); услужно-административни центар (Б4) и формирање зоне за производњу, сервисе и складишта (Б5).

На земљиште предвиђено за изградњу објеката друштвеног стандарда: школе и дечје установе, колских и пешачких саобраћајница и инфраструктуре примењиваће се режим "јавног грађевинског земљишта". На земљиште са другим наменама примењиваће се режим "осталог грађевинског земљишта", сем за објекат (објекте) услужно-административног центра, у оквиру објеката друштвеног стандарда, на које се делимично може применити и режим "јавног

грађевинског земљишта".

На простору плана могуће је изградити 4938 станова, (бруто развијена стамбена површина 345.100м<sup>2</sup> и 51.840м<sup>2</sup> пословног простора: у оквиру стамбених објеката, слободностојећих, зоне сервиса, складишта и производње и услужно - административног центра.

Решења и правила Плана детаљне регулације дефинишу решења којима се утврђује јавни и општи интерес.

Поступак разматрања и доношења Плана: Одлука о изради са Програмом за израду-дана 14.07.2004. год. ("Службени лист града Ниша", бр.43/2004);Стручна контрола ( утврђивање Нацрта)-14.04.2005.год. на Комисији за планове града Ниша; Оглашавање јавног увида у "Народним новинама" 11.05.2005год; Трајање јавног увида од 12.05. до 01.06.2005.год; У току јавног увида достављене примедбе на План, ( две), су разматране и сумирање јавне расправе и утврђивање предлога Плана је обављено 09.06.2005 год.( Комисија за планове града Ниша).

Истовремено са изработом Плана, Завод за урбанизам Ниш је извршио анализу критеријума значајних утицаја плана на животну средину на бази које је Управа за планирање, уз предходно мишљење Управе за привреду, одрживи развој и заштиту животне средине, донела одлуку да се за овај План не ради извештај о стратешкој процени утицаја на животну средину. Одлука је донета 13.09.2005.године и објављена је у "Службеном листу града Ниша", број 62/2005.

Извештај Комисије за планове града Ниша о извршеном јавном увиду са прихваћеним примедбама и ставовима по примедбама је саставни део образложења Плана.

ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ