

46.

На основу члана 35. став 3. Закона о планирању и уређењу простора и насеља ("Службени гласник РС " , бр. 44/95, 16/97 и 46/98) и члана 19. тачка 1. Статута града Ниша ("Службени лист града Ниша " , бр. 14/2000 и 39/2000),

Скупштина града Ниша, на седници од 10. марта 2003. године, донела је

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
СТАМБЕНОГ БЛОКА
АУГУСТА ЦЕСАРЦА У НИШУ**

Доноси се Урбанистички пројекат стамбеног блока Аугуста Цесарца у Нишу (у даљем тексту: ПЛАН).

Елаборат ПЛАНА се састоји од три свеске:

I Текстуални део

II Графички прикази

III Документација ПЛАНА.

Свеска I и II чине ПЛАН. Свеска III представља прилог ПЛАНА.

I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1.0. ПРАВНИ ОСНОВ

Правни основ за израду и доношење ПЛАНА садржан је у:

а) Одредбама Закона о планирању и уређењу простора и насеља ("Службени гласник РС", бр. 44/95, 16/97, 46/98);

б) Правилника о садржини и изради урбанистичког плана ("Службени гласник РС", бр. 33/99);

в) Одлуци о изради Урбанистичког пројекта стамбеног блока Аугуста Цесарца у Нишу ("Службени лист града Ниша", бр. 32/02).

2.0. ПЛАНСКИ ОСНОВ

Плански основ за израду и доношење ПЛАНА садржан је у Генералном плану Ниша 1995-2010. ("Службени лист града Ниша", бр. 13/95 и 2/2002) - у даљем тексту ГП Ниша којим је за подручје обухваћено планом предвиђена основна намена за становање са просечном густином од 200 - 250 ст/ха.

3.0. ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА

ПЛАН треба да је у складу са условима задатим ГП-ом Ниша и исти треба да обезбеди побољшање квалитета живота и рада на поменутом простору, кроз урбану обнову која подразумева следеће:

■ реконструкцију и адаптацију постојећих објеката

■ изградњу нових објеката

■ уклањање помоћних и стамбених објеката лошег бонитета

ПЛАНОМ треба извршити преиспитивање капацитета целина - становања, трговине, пословања, занатства а све у циљу рационалнијег коришћења градског грађевинског земљишта. ПЛАНОМ предвидети инфраструктурну мрежу према повећаним капацитетима чиме би се заокружила урбана физиономија овог простора кроз:

■ побољшање квалитета грађевинског фонда

■ јаснију функционалну организацију уличне мреже

■ регулисање паркирања према урбанистичким нормативима

■ уређење слободних и зелених површина

ПЛАНОМ треба дефинисати услове за уређење простора:

а. за изградњу новопланираних објеката

б. за надзиђивање постојећих објеката

в. за адаптацију поткровља

г. за промену намене постојећих објеката

д. за објекте који се задржавају

ђ. за саобраћај и саобраћајне површине

е. за инфраструктуру

ж. за зелене и површине

з. за уређење и заштиту животне средине

и. за несметано кретање инвалидних лица
ј. за инжењерско-геолошке услове уређења терена

к. за мере заштите културно историјских и амбијенталних вредности

л. за мере заштите од елементарних и других већих непогода

ПЛАНСКА решења треба да послуже као основ за израду и издавање урбанистичко-техничких услова за:

1.- препарцелацију и формирање градилишта,

2. - решавање имовинско правних односа, и

3. - урбанистичке дозволе

4.0. ОСНОВНА КОНЦЕПЦИЈА РЕШЕЊА

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

Планирани број становника износи 392, планирани број станова је 140, бруто густина становања је 350 ст./ха. У погледу изведених урбанистичких параметара добијени показатељи за степен искоришћености земљишта износе 41%, а за коефицијент изграђености 1,80. Укупна бруто развијена површина постојећих и планираних објеката је 13.202 м², од чега је бруто развијена стамбена површина 12.542 м², а бруто развијена пословна површина 660 м². Планирано учешће стамбене површине у укупној површини објеката је 95%, а учешће пословне површине у укупној површини објеката на подручју је 5%.

ПЛАНОМ се утврђују услови под којима се планско подручје просторно и функционално дефинише. ПЛАН не садржи физичку структуру за реализацију објеката високоградње и градске примарне инфраструктуре: саобраћајница и мрежа комуналних система и инсталација. Концепција решења одређена је на основу природних и стечених услова и дефинише нове услове изградње и коришћења земљишта.

5.0. ГРАНИЦА ПЛАНА И ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА

Предметни план обухвата подручје површине од 1,12 ха, у границама: са севера - ул. Душана Поповића, са истока и југа Палилулска и са запада улицом Аугуста Цесарца.

5.1. Попис катастарских парцела

Предметно подручје обухвата следеће катастарске парцеле:

КО Ниш-Бубањ и то:

4764 4760/1 4762/2 4763/4 4763/8 део 4765/1
 4765/1 4763/5 4759/1 4759/2 4763/2 део 4764
 4758 4761 4763/1 4759/3 4763/3 део 6753/1
 и 4760/2 4762/1 4763/7 4759/4 4763/6 део
 6746/1.

У случају неподударности овога списка са графичким прилогом број 5 :

"План парцелације са аналитичко-геодетским елементима, 1:1000", важи прилог.

6.0. СТАТУС ЗЕМЉИШТА У ГРАНИЦИ ПЛАНА

Земљиште обухваћено предметним планом представља градско грађевинско земљиште.

7.0. НАМЕНА ПОВРШИНА

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

У простору ПЛАНА издвајају се као јавне површине, површине саобраћајница унутар блока.

Површине за друге намене обухватају различите облике становања и пословања чији су нормативи и стандарди условљени ГП-ом Ниша.

Учешће појединачних намена у односу на нето површину блока - од 7.760 м² (површина између регулационих линија улица)

- ☒ **Намена по ГП-у Ниша:** становање
- ☒ **Планирани карактер блока:** стамбено - пословни комплекс (5% пословног)
- ☒ **Степен реконструкције:** доминантна реконструкција блока
- ☒ **Намена:** пословање, вишепородично и породично становање
- ☒ **Број становника:**392
- ☒ **Број станова:**140
- ☒ **Густина становања - нето:**505 ст/ха
- ☒ **Изграђена површина:**0,32 ха
- ☒ **Неизграђена површина:**0,45 ха
- ☒ **Степен искоришћености земљишта:**41%
- ☒ **Коефицијент изграђености:**..... 1,70м²
- ☒ **Укупна развијена површина објекта - бруто:**13.202 м²
- ☒ **Развијена стамбена површина - бруто:** ..12.542 м²
- ☒ **Развијена пословна површина - бруто:**660 м²
- ☒ **Учешће стамбене површ.у укупној површ.објекта:** 95%
- ☒ **Учешће пословне површ.у укупној површ.објекта:** 5%

бр.	Намена површина	Површина (ха)	Учешће (%)
1	површина плана	1,12	100
а	становање	0,77	68,75
а1	породично становање	0,32	28,57
а2	породично становање са пословницом	0,05	4,46
а2	вишепородично становање	0,25	40,18
а3	вишепородично становање са пословањем	0,15	13,39
б	саобраћајне површине	0,25	22,33
в	заштитно зеленило	0,1	8,92

	РАЗВИЈЕНА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА	13.202 М ²	100%
а	бруто развијена стамбена површина	12.542 м ²	95 %
б	бруто развијена пословна површина	660 м ²	5 %
3	УКУПАН БРОЈ ОБЈЕКТА	29	100%
а	стамбено - пословни објекти	5	17,24%
а1	породични објект	8	27,58%
а2	породични објекти са пословањем	4	13,80%
а3	вишепородични објекти са пословањем	1	3,45%
а4	вишепородични стамбени објекти	6	20,68%
	помоћни објекти	9	3,45%
	трафостаница 10/0,4 кВ	1	3,45%
	спратност објекта - минимална	П	-
	спратност објекта - максимална	По+П+3+Пк	-
4	СТАНОВАЊЕ		
	број станова	140	100%
а1	број станова у породичним објектима	59	42,14%
а2	број станова у вишепородичним објектима	81	57,86%
	број становника	392	-

5	Изведени урбанистички параметри просечне вредности	
а	бруто густина становања	350 ст/ха

б	нето густина становања	505 ст/ха
в	коэффициент изграђености - бруто	1,18
г	коэффициент изграђености - нето	1,70
д	степен искоришћења земљишта - бруто	28,60%
ђ	степен искоришћења земљишта - нето	41%

6 Минималне и максималне вредности параметара изграђености и искоришћености земљишта		Минимум за парцелу број :	Максимум за парцелу број :
а	коэффициент изграђености парцеле	0,98% за бр.16	2,2 за бр. 2
б	степен искоришћености земљишта	25% за бр. 15	65% за бр. 9

8.0. ПАРЦЕЛАЦИЈА И ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА

8.1. Деоба и укрупњавање грађевинске парцеле

У односу на катастарско стање извршена је деоба на две грађевинске парцеле следећих катастарских парцела: 4758, 4759/4 и 4763/2 . Катастарске парцеле бр. 4760/2 и 4760/1 и катастарске парцеле 4763/3 и 4763/6 обједињене су у једну грађевинску парцелу.

8.2. Парцеле за породично становање

Задржавају се као фактичко стање са терена грађевинске парцеле за породичну изградњу 3,4 и 5. формиране од катастарских парцела бр. 4759/3, 4759/2 и 4759/1 дуж улице Аугуста Цесарца.

Све остале грађевинске парцеле осим бр. 8 (формира се од к.п. 4760/2 и 4760/1) трпе промене појединих катастарских међа у свему према нумеричким подацима назначеним у графичком приказу "План парцелације".

8.3. Парцеле за вишепородично становање

У улици Душана Поповића: грађевинске парцеле бр. 8 и 11 и у улици Палилулској бр. 15, 18, 19, 20 и 2 намењене су изградњи вишепородичног становања. Слободну површину, односно заједничко двориште одржавају станари поменутих објеката. Не подиже се ограда на међи између грађевинске парцеле бр. 18 и 19.

Предметним планом утврђују се као новоформиране парцеле: грађевинске парцеле бр. 2, 8, 11, 18 и 19.

Најмања грађевинска парцела за изградњу вишепородичног стамбеног објекта утврђена је према следећој табели :

Врста стамбеног објекта	Минимална површина парцеле
слободностojeћи	303 м ² - (грађ.парцела бр. 11)
у прекинутом низу	575 м ² - (грађ.парцела бр. 20)

Најмања ширина грађевинске парцеле за изградњу вишепородичног стамбеног објекта утврђује се према следећој табели:

Врста стамбеног објекта	Минимална ширина парцеле	Максимална ширина парцеле
слободностojeћи	17,0 м за грађ.пар. бр.11	30,0 м за грађ.пар. бр. 2
у прекинутом низу	12,0 м за грађ.пар. бр.19	28,0 м за грађ.пар. бр.20

9.0. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ

9.1. Правила за изградњу на парцелама за породично становање

На грађевинским парцелама површине:

- 1) 182 м² (део к.п.бр.4759/4)
- 2) 539 м² (к.п.бр.4759/3)
- 3) 208 м² (к.п.бр.4759/2)
- 4) 317 м² (к.п.бр.4759/1)
- 5) 143 м² (к.п.бр.4758)
- 6) 168 м² (део к.п.бр.4758)
- 7) 376 м² (део к.п.бр.4761)
- 8) 343 м² (к.п.бр.4762/2 и део к.п. бр. 4764)
- 9) 391 м² (део к.п.бр.4763/5)
- 10) 410 м² (део к.п.бр.4763/4)
- 11) 328 м² (део к.п.бр.4736/2 и део к.п.бр. 4764)
- 12) 315 м² (део к.п.бр.4763/2 и део к.п.бр. 4764)

На грађевинским парцелама је могућа изградња односно надоградња објекта уз поштовање следећих правила:

9.1.1. Објекат поставити на датој граници грађења приказаног за сваку појединачну парцелу у графичким прилозима елабората.

9.1.2. Минимална спратност објекта (грађевинске парцеле бр.1) је: С+П+Пк а максимална П+З (грађевинске парцеле бр. 6 и 7)

9.1.3. Коефицијент изграђености на парцели минимум 0,98 (грађевинска парцела бр. 17) и максимум 2,1 (грађевинска парцела бр.6)

9.1.4. Степен заузетости парцеле максимум 65% за грађевинску парцелу парцелу бр.6 и 9 , а минимум 32% за грађевинску парцелу бр.16.

9.1.5. Стационарање возила, према нормативу за свака 2 стана мин 1 паркинг место, решити у оквиру припадајуће парцеле (у саставу објекта, као посебан објекат на парцели, на отвореном простору у оквиру парцеле), а према графичким прилозима елабората.

9.1.6. Уз поштовање наведених урбанистичких показатеља могуће је у оквиру

објекта, као анекс уз постојећи објекат или као посебан објекат на парцели планирати простор за пословање (објекат на парцели бр.8, 9, 12, 13 и 14.) Избор делатности мора у потпуности бити у складу са карактером подручја и не сме умањити постојећи квалитет животне средине (начином коришћења, одржавања, буком, загађењем и др.)

9.1.7. Објекте радити од трајних и квалитетних материјала.

9.1.8. Све нове објекте пројектовати тако да буду усклађени са постојећим амбијентом и архитектуром који су већ јасно препознатљиви у слици града.

ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА	СПРАТНОСТ	БРОЈ ОБЈЕКТА	ТИП ОБЈЕКТА	БРОЈ СТАНОВА	БРУТО СТАМБЕНА ПОВРШИНА	ПОМОЋНИ ОБЈЕКАТ	БРГП*	КОЕФИЦИЈЕНТ ИЗГРАЂЕНОСТИ	ПРОЦЕНАТ ИЗГРАЂЕНОСТИ	БРОЈ ГАРАЖА У ОБЈЕКТУ
1	С+П+Пк	1	у низу	2	255м ²	15	270м ²	1,40	55%	1
3	С+П+2	1	у низу	4	948м ²	66	1014м ²	1,88	51%	2
4	П+3	1	у низу	3	351м ²	52	403м ²	1,94	55%	2
5	П+3	1	у низу	3	396м ²	92	488м ²	1,54	48%	2
6	П+3	1	двојни	3	280м ²	25	305м ²	2,10	65%	1
7	П+3	1	двојни	3	280м ²	30	310м ²	1,84	60%	1
9	П+3	1	с.стојећи	4	728м ²	67	795м ²	2,08	65%	2
12	С+П+2	1	у низу	4	737м ²	/	737м ²	2,16	59%	2
13	С+П+2	1	у низу	4	726м ²	56	782м ²	1,98	52%	2
14	С+П+2	1	у низу	4	696м ²	36	732м ²	1,76	50%	2
16	П+1+Пк	1	двојни пост.	3	315м ²	/	315м ²	0,98	32%	/
17	П+1+Пк	1	двојни пост.	3	426м ²	/	426м ²	1,38	34%	/

9.2. Правила за изградњу на парцелама за вишепородично становање

9.2.1. Новоформиране локације

На грађевинским парцелама површине:

- 458м² (део к.п. 4759/4)
- 498 м² (к.п. 4760/1 и 4760/2)
- 303 м² (део к.п. 4762/1)
- 838 м² (к.п. 4763/6 и к.п. 4763/3)
- 669 м² (к.п. 4763/7)
- 594 м² (део к.п. 4763/1)
- 575 м² (к.п. 4763/8 и део к.п. 6753/1)

Предвиђа се изградња објекта вишепородичног становања уз поштовање следећих правила:

9.2.1.1. Објекте поставити унутар парцеле поштујући задате границе грађења приказане у прилогу: План саобраћајница и грађевина.

9.2.1.2. Дозвољени коефицијент изградње на парцели је од 1,45 до 2,2

9.2.1.3. Дозвољени проценат изграђености на парцели је од 25% до 65%.

9.2.1.4.Спратност објекта По+П+3+Пк

9.2.1.5. Стационирање возила према ГП-у за свака два стана и 500м² ефективног пословног простора мин 1 паркинг место, решавати у оквиру објекта или на парцели.

9.2.1.6. Све планиране објекте радити од трајних и квалитетних материјала у складу са постојећом архитектуром и амбијентом.

9.2.1.7. Пословне просторе планирати у приземљу грађев. парцеле бр.8.

9.2.1.8. Апсолутна висина објекта до 22,00м

9.2.1.9. Могућа је етапна изградња објекта

9.2.1.10. Зелене површине чине мин 20% слободне површине

9.2.1.11. За потребе планираних објекта топлотном и електричном енергијом обезбедити у оквиру објекта или парцеле простор за топлотну подстанцију и трафостаницу одговарајућих капацитета.

9.3. Табеларни показатељи капацитета изградње

ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА	СПРАТНОСТ	БРОЈ ОБЈЕКТА	ТИП ОБЈЕКТА	БРОЈ СТАНОВА	БРУТО РАЗВИЈЕНА ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА	КОЕФИЦИЈЕНТ ИЗГРАЂЕНОСТИ	ПРОЦЕНАТ ИЗГРАЂЕНОСТИ	БРОЈ ГАРАЖА У ОБЈЕКТУ	БРОЈ ПАРКИНГА У ДВОРИШТУ
2	По+П+3+Пк	1	с.стојећи	15	975м ²	2,20	42%	/	7
8	По+П+3+Пк	1	с.стојећи	15	910м ²	1,82	36%	6	2
11	По+П+3+Пк	1	с.стојећи	10	660м ²	2,0	43%	5	/
15	По+П+3+Пк	1	с.стојећи	15	1.050м ²	1,25	25%	/	11
18	По+П+3+Пк	1	с.стојећи	15	975м ²	1,45	29%	/	8
19	По+П+3+Пк	1	двојни	15	1.035 м ²	1,74	35%	/	8
20	По+П+3+Пк	1	двојни	15	1.035м ²	1,8	36%	/	8

10.0. ОЧУВАЊЕ ПРИРОДНИХ И КУЛТУРНИХ ВРЕДНОСТИ

На подручју обухваћеним Планом не налазе се заштићена и евидентирана културна добра.

11.0. РЕГУЛАЦИЈА МРЕЖЕ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА

Предметни плански документ задржава у потпуности постојећу саобраћајну мрежу осим на делу ул. Палилулске.

Мање корекције у ситуационом плану (проширење коловоза) предвиђене су дуж улице Струмске. Планирана ширина коловоза износи 5,0 м. Источни тротоар је променљиве ширине од 1,0 до 2,0, а западни 2,0 м.

Планирана је приступна саобраћајница (јавна намена= ширине 4,0 м са улице Палилулске за грађевинску парцелу бр. 19 и 20 која има и функцију приступног пута за противпожарно возило.

Објекту на грађевинској парцели бр. 18 је планиран прилаз из ул. Душана Поповића ширине 3,0 м.

Број планираних паркинг простора приказан је у табели 9.3.

Елементи ситуационог плана са попречним профилима саобраћајница дефинисани су и

приказани на графичком прилогу "План саобраћајница и грађевина" 1:500.

Изграђена физичка структура условљава да се задржи постојећа нивелација, те стога подужни профили саобраћајница нису мењани осим за део ул. Палилулске.

Ул. Аугуста Цесарца је са коловозом ширине 4,5 м. и тротоаром од 2,0 м. Ул. Душана Поповића је коловозом ширине 6,0 м и тротоаром од 1,5 м. Део ул. Палилулске у правцу север - југ, је са коловозом од 6,0 м и тротоаром променљиве ширине од 1,5 до 3,0 м. Остали део ул. Палилулске је са коловозом ширине 3,5 и тротоаром 1,50 м.

Коловозну конструкцију новопроектваних или предвиђених за реконструкцију саобраћајних површина обавезно утврдити на основу димензионисања у односу на важеће прописе, при чему предвидети коловозни застор од асфалт - бетона.

На планираним паркинг површинама предвидети застор од префабрикованих елемената бетон - трава (БТ плоча).

За потребе паркирања на подручју предметног Плана обезбедити минимум 1 паркинг или гаражно место на 2 стана и на сваких 500 м² ефективног пословног простора.

11.1. Услови за несметано кретање инвалидних лица

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

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

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

Пешачки прелаз је постављен под правим углом према тротоару.

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

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

12.0. РЕГУЛАЦИЈА МРЕЖЕ ИНФРАСТРУКТУРНИХ СИСТЕМА

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА

Снабдевање објеката у захвату регулационог плана електричном енергијом врши се из трафостанице 10/0,4 kV "Душана Поповића" - (зидана), снаге 1 x 630 kVA.

Ова трафостаница је везана на 10 kV-ну дистрибутивну мрежу трафостанице 110 (35)/10 kV "Ниш 3-Апеловац".

За потребе обезбеђења електричне енергије за нове кориснике изградиће се нова трафостаница 10/0,4 kV "Палилулска" снаге 1 x 630 kVA на локацији према графичком приказу. Повезивање нове трафостанице "Палилулска" извршиће се системом "улаз-излаз" на кабловски вод 10 kV-ни у Душана Поповића, улицом Аугуста Цесарца.

Мрежа 0,4 kV изведена је као мешовита (кабловска - за објекте вишепородичног становања, а ваздушна за објекте индивидуалног становања).

Прикључивање нових објеката на електроенергетску мрежу извршиће се кабловским водовима са трасама према главним

пројектима и према условима "Електродистрибуције" Ниш.

Инсталација уличног осветљења је изведена као и мрежа 0,4 kV.

ТЕЛЕФОНСКА МРЕЖА

Обезбеђење потребног броја нових телефонских прикључака извешће се полагањем тт кабла са претплатничке мреже АТЦ "Палилула".

Нове каблове полагати по трасама постојећих каблова, а на деоницама где не постоји постојећа мрежа нови каблови ће се полагати слободно у ров, а према техничким условима за усклађивање са осталим инфраструктурним мрежама.

Кроз јужни део (простор тротоара) изградиће се кабловска тт канализација ("Урбанистички пројекат за изградњу тф канализације у улици Душана Поповића" ("Службени лист града Ниша", бр. 15/97)).

ВОДОВОДНА МРЕЖА

У ободним саобраћајницама изведена је водоводна мрежа пречника 100 мм са које се врши снабдевање објеката у блоку водом.

Ради сигурности у снабдевању у делу улице Палилулске изградити цевовод у дужини од ок 50 метара због затварања прстена, и новопланираној интерној саобраћајници изградити цевовод који ће повезати цевоводе у улици Палилулској и Душана Поповића.

Прикључивање објеката на водоводну мрежу извршиће се према условима ЈКП "Наиссус" Ниш.

КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА

У ободним саобраћајницама (Палилулској, Аугуста Цесарца и Душана Поповића) изграђена је канализациона мрежа пречника 500 мм, која прихвата отпадне воде и цевоводом пречника 600 мм одводи у "Јужни колектор".

Ради прихватања употребљених вода из нових објеката у профилу интерне саобраћајнице изградиће се канализациона мрежа која ће се прикључити на канализациону мрежу у улици Душана Поповића.

Прикључивање објеката на канализациону мрежу извршиће се према условима ЈКП "Наиссус" Ниш.

12.4. Општи услови изградње инфраструктуре

Све инфраструктурне мреже налазиће се у регулационом појасу саобраћајнице са распоредом који је дефинисан планом сваке инфраструктурне мреже. Могуће је да се одређене инфраструктурне мреже воде и кроз

парцеле објеката вишепородичног становања, ако је рационалније и услови полагања и усклађивања са другим инфраструктурним мрежама то траже. Промена положаја инфраструктурних мрежа у регулационом профили саобраћајнице се не сматра изменом плана и дозвољена је кроз израду урбанистичко-техничких услова за урбанистичку дозволу, уз поштовање важећих техничких услова о дозвољеним растојањима код паралелног полагања и укрштања инфраструктурних водова.

12.5. Систем прикупљања и евакуације отпадака

За скупљање отпадака састава кућног смећа поставити судове - контејнере, запремине 1100 литара - габаритних димензија 1,37x1,45x1,70m на локацијама које су прецизиране у плану код ових локација треба да је:

- подлога за гурање контејнера од чврстог материјала (бетон-асфалт) без иједног степеника и са највећим дозвољеним успоном од 3% при чему је максимално гурање контејнера 15m,
- судови визуелно скривени зеленилом или у боксовима заштићени од атмосферских падавина.

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

13.0. РЕГУЛАЦИЈА МРЕЖА И ОЗЕЛЕЊЕНИХ, СЛОБОДНИХ И РЕКРЕАЦИОНИХ ПОВРШИНА

Зеленило у оквиру Урбанистичког пројекта је решено без крутих класификација као линеарно зеленило.

Водило се рачуна о композицији, естетској и заштитној функцији и проветравању.

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

- зелене површине: дрвореди на паркинг простору и партерно, зеленило.

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

Од лишћарских врста заступљене су: Асер сп. и *Cercis siliquastrum*, као физичка преграда између објеката и паркинг простора, а од жбунастих су заступљени *Berberis thunbergii* и *Juniperus horizontalis*.

Избор и количина садног материјала дефинисаће се кроз израду пројекта уређења слободних простора који се даје према условима из овог у свему према графичком приказу: План уређења површина и грађевинских парцела..

14.0. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ

14.1. Услови заштите од елементарних и других већих непогода

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

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

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

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

14.2. Услови заштите од ратних разарања

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

14.3. Услови и мере за заштиту и унапређење животне средине

Са становишта заштите животне средине констатовано је да је планирана изградња, прихватљива уз следеће услове:

- Порушити потпуно или делимично помоћне објекте како је приказано у графичком приказу: Диспозиција објекта.

Планирати посебне урбанистичке дендролошке и грађевинско-техничке мере за заштиту стамбених објеката од буке у улици Душана Поповића.

Све саобраћајнице, пешачке стазе и паркиралишта прописно осветлити и опремити одговарајућом сигнализацијом.

15.0. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Урбанистичка дозвола издаје се у складу са одредбама Закона о планирању и уређењу простора и насеља ("Службени гласник Републике Србије", бр.44/95, 16/97 и 46/98) и Правилником о начину издавања урбанистичке дозволе и урбанистичке сагласности и обрасцу урбанистичке дозволе ("Службени гласник Републике Србије", бр.24/97) на основу Урбанистичко-техничких услова утврђених на основу планских решења овог Урбанистичког пројекта.

Осим општих Законом, Правилником и Планом дефинисаних принципа и параметара приликом припреме урбанистичко - техничких услова и урбанистичке дозволе утврђују се следећи додатни критеријуми:

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

- Поступак формирања или корекције парцеле путем урбанистичке дозволе, у случајевима када су у потпуности примењена правила и параметри утврђени Урбанистичким пројектом могуће је извршити корекцију облика парцеле или формирати нову ако не постоји сукоб интереса заинтересованих корисника

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

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

II ГРАФИЧКИ ПРИКАЗ

1. Извод из Генералног плана Ниша 1:10.000
2. Геодетска подлога са границом захвата 1:500
3. Режим коришћења земљишта 1:500
4. Диспозиција објекта и грађевина 1:500
5. План парцелације са аналитичко-геодетским елементима 1:500
6. План комуналних инсталација и инфраструктурних мрежа 1:500
7. План уређења јавних површин и грађевинских парцела 1:500

III ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Урбанистички пројекат стамбеног блока Аугуста Цесарца у Нишу (Свеска 1: текст урбанистичког пројекта и свеска 2: графички прикази урбанистичког пројекта) оверен је потписом председника и печатом Скупштине града Ниша, урађен је у седам примерака од којих се по два налазе у Градској управи - Секретаријату за урбанизам и комуналне делатности, ЈП Дирекцији за изградњу града Ниша и ЈП Заводу за урбанизам Ниш и један примерак у Министарству урбанизма и грађевина Републике Србије.

О спровођењу Урбанистичког пројекта стараће се Градска управа града Ниша - Секретаријат за урбанизам и комуналне делатности.

Надзор над спровођењем Урбанистичког пројекта вршиће Извршни одбор града Ниша.

Урбанистички пројекат ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу града Ниша".

Број: 06-39/2003-18/5
У Нишу, 10. марта 2003. године

СКУПШТИНА ГРАДА НИША

Председник,
Горан Ћирић, с.р.