

На основу члана 54 став 1 Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 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 6. јуна 2007. године донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА "9 БОРОВА" У НАСЕЉУ НИКОЛА ТЕСЛА У НИШУ

I

Планом детаљне регулације простора "9 борова" у насељу Никола Тесла у Нишу (у даљем тексту: План детаљне регулације) ближе се прецизирају правила регулације и градње из Генералног плана Ниша 1995-2010 ("Службени лист града Ниша" бр. 13/95, 2/2002 и 41/2004) ради утврђивања услова просторног уређења, регулације и грађења у границама обухвата плана детаљне регулације.

План детаљне регулације обухвата подручје површине 2,60 ха у границама: са севера - делом јужне границе Плана детаљне регулације спортско-рекреативног центра "Женева" у Нишкој Бањи ("Службени лист града Ниша" бр. 102/2005); са истока - западном границом Регулационог плана Нишка Бања ("Службени лист града Ниша" бр. 19/2002); са југа-северном границом Плана детаљне регулације Булевара св. Цара Константина у Нишу и са запада - источном границом Регулационог плана месне канцеларије "Никола Тесла" у Нишу ("Службени лист града Ниша" бр. 37/2001).

Границе планског подручја дефинисане су на графичком прилогу лист бр.1: Постојеће стање са границом разраде 1 :1 000.

II

Саставни делови Плана детаљне регулације су:

- 1) **Правила уређења**
- 2) **Правила грађења**
- 3) **Графички део**
- 4) **Документациони део**

1.0. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

1.1. ОПШТИ УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ

1.1.1. Извод из Генералног плана

Генералним планом Ниша 1995-2010. ("Службени лист града Ниша", бр. 13/95 и 2/2002)

је за подручје обухваћено планом предвиђена основна намена:

- становање густине 100 - 200 ст/ха, изградњом породичних стамбених и стамбено - пословних објеката, реконструкцијом, доградњом и надградњом постојећих породичних стамбених и стамбено-пословних објеката;

- изградњу и реконструкцију саобраћајне и инфраструктурних мрежа и објеката.

Плански развој становања подразумева елиминацију бесправне изградње, санацију постојећих бесправно изграђених насеља и легализацију објеката који испуњавају услове и комунално опремање на укупном подручју.

Подручје обухваћено Планом дефинише се као део градског насеља. Основне принципе планске интервенције представља реконструкција постојећег грађевинског фонда уз максимално повећање површина намењених делатностима у објектима, поштовање постојеће уличне матрице, повећање степена искоришћености земљишта и коефицијента изграђености земљишта до нивоа прописаних ГП-ом Ниша и пратеће комунално и инфраструктурно опремање.

Планом детаљне регулације се утврђују услови под којима се планско подручје просторно и функционално дефинише. Концепција решења Плана одређена је на основу природних и стечених услова и дефинише генерална правила изградње и коришћења земљишта.

1.1.2. Циљ израде плана детаљне регулације

Циљ израде плана детаљне регулације је да реши више просторно задатих услова (пројектним програмом, постојећим изграђеним стањем, стеченим и изградње за планиране намене).

- уређење слободних и зелених површина,
Овим Планом треба извршити преиспитивање капацитета целина за потребе: пословања, комерцијално - трговачких делатности, продајних објеката, а све у циљу рационалнијег коришћења грађевинског земљишта, чиме би се заокружила урбана физиономија овог простора.

1.2. Подела површине обухваћене планом на грађевински реон и остало земљиште

1.2.1. Постојеће стање изграђености и намена површина

Подручје Плана детаљне регулације обухвата комплекс површине од око 2,60 ха и у њему преовлађују индивидуални стамбени објекти породичног становања. План обухвата подручје које је неизграђено или изграђено плански, стамбеним објектима са садржајем пословног простора у функцији снабдевања или услужних делатности .

Постојећи објекти су различите архитектонске и грађевинске вредности.

На обухваћеном подручју нема уређених парковских површина и другог уређеног зеленила. Постојеће зеленило чине површине под травом са аутохтоним дрвенастим врстама и пољопривредно земљиште.

Параметарски показатељи постојећег стања

Површина комплекса је 2,60ха

Укупна бруто површина под постојећим објектима је 2275 м²

- бруто развијена стамбена површина 2050м²

- бруто површина стамбених објеката 1100м²

- бруто површина помоћних објеката 200м²

- бруто развијена површина за делатности 950 м²

- постојећи број становника износи 55

- постојећи број стамбених објеката је 11

- постојећи број станова је 18

- бруто густина становања је 25 ст./ха

У погледу изведених урбанистичких параметара добијени показатељи:

- степен изграђености земљишта износи 1,23

- степен искоришћености 8,65%

1.2.2. Објекти који се надзиђују

У оквиру комплекса могућа је надградња објеката до мах. спратности **П+2**.

1.2.3. Објекти предвиђени за рушење

Рушиће се сви објекти који нису условни за становање објекти који су изграђени на правцу саобраћајница и они објекти који су изграђени у међувремену, а не уклапају се у планиране услове и параметре прописане у Плану.

1.2.4. Планирана намена површина

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

У простору Плана издвајају се као јавне површине: површине саобраћајница унутар комплекса.

Намена по ГП-у Ниша: становање мале густине до 100-200 ст/ха.

– **Планирани карактер комплекса:** стамбени комплекс са делатностима.

– **Степен реконструкције:** тотална или делимична реконструкција објеката који то захтевају.

– **Намена:** породично становање и становање са делатностима.

1.3. Подела земљишта обухваћеног Планом детаљне регулације на јавно и остало грађевинско земљиште

1.3.1. Јавно градско грађевинско земљиште

Јавно градско грађевинско земљиште захвата површину која припада саобраћајној зони овог дела насеља.

Саобраћајна зона садржи стамбене улице у комплексу.

Катастарске парцеле које су обухваћене саобраћајницама припадају КО Нишка Бања и то:

- цела 2/94 и

- делови парцела: 2/92; 2/93; 2/52; 2/90; 2/91; 2/22; 1/3; 1/2; 2/1; 2/53; 2/89; 2/26; 2/87; 584/1; 585.

1.3.2. Остало грађевинско земљиште

Остало грађевинско земљиште обухвата површине намењене становању и становању са пословањем, чији су нормативи и стандарди условљени Генералним планом Ниша ("Сл.лист града Ниша", бр. 13/95, 2/2002 и 41/2004).

1.4. Урбанистички услови за јавне површине и јавне објекте

Као јавне површине се издвајају саобраћајнице, тротоари и јавно зеленило.

Забрањено је постављање било каквих помоћних, монтажних и сталних објеката, киоска и сл. на тротоару испред дворишта објеката.

1.4.1. Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Дозвољава се изградња гаража спратности П (приземље) на свим парцелама (уколико постојећи објекат у свом саставу нема већ гаражу), као и изградња објеката за смеће.

Помоћни објекти се граде на линији суседне грађевинске парцеле уз обостране сагласности власника, односно корисника те парцеле.

1.4.2. Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

Свака парцела мора да има приступ са јавне површине, а новопланирани објекти се налазе на грађевинској линији.

1.5. Целине и зоне одређене Планом детаљне регулације

У оквиру комплекса укупна површина подељена је на:

- зону становања А (са подцелинама А1, А2 и А3)

- зону становања са делатностима Б и

- зону саобраћаја

1.6. Одредбе о постројењима и инфраструктурним објектима и мрежама по зонама - целинама

1.6.1. Саобраћајне површине

1.6.1.1. Пuteви, улице и приступи

Предметни комплекс је северно од Булевара Св. цара Константина и приступне улице која је предвиђена са северне стране булевара. Ове

саобраћајнице нису у предмет овог плана. У захвату плана се предвиђа једна приступна улица која је наставак саобраћајнице из насеља "Женева". Она је из правца истока до средине комплекса, приближно паралелна са Булеваром, потом кружном кривином мења правац према југу и остварује везу са приступном улицом која је предвиђена између Булевара и овог комплекса.

Попречни профил предметне саобраћајнице чине коловози и тротоари. Коловоз је ширине 6,0м и тротоари по 1,5м.

У зони почетка кружне кривине планиране улице, у истичном делу, се предвиђа пешачка стаза од северног тротоара према северу до краја комплекса. Регулациона ширина пешачке стазе је 5,0м.

Нивелационо решење планиране саобраћајнице је урађено на основу топографског плана (ситуације). Примењени подужни нагиби су у складу са рангом саобраћајнице и захтевима адекватног одводњавања.

Јавни градски превоз, у вези овог комплекса, се предвиђа да функционише Булеваром Св. цара Константина.

Бициклически саобраћај ће функционисати на коловозу планиране саобраћајнице заједно са колским.

Пешачка кретања одвијаће се и обележеним пешачким прелазима на коловозу.

Колска веза комплекса са окружењем и даље предвиђа се према истоку и западу преко саобраћајнице која је предвиђена између Булевара и комплекса и преко саобраћајнице која пролази насељем "Женева". Преко наведених саобраћајница остварује се веза са Булеваром а тиме са ширим окружењем.

1.6.1.2. Обезбеђење противпожарних услова

У погледу испуњености противпожарних прописа потребно је напоменути да је приступ противпожарног возила омогућен свим објектима.

Противпожарни путеви су дефинисани на графичком прилогу: лист бр.5 - "Саобраћајнице са елементима регулације и геодетско-аналитичким елементима, 1:1000".

1.6.1.3. Услови за несметано кретање инвалидних лица

У предметном комплексу омогућити несметано 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%.

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.

1.6.2. Електроенергетска мрежа

У захвату разраде изграђена је трансформаторска станица 10/0.4 кВ, као слободностојећи објект (у простору пословања). Ова трансформаторска станица је везана на дистрибутивну 10 кВ-ну мрежу трансформаторске станице 110/10кВ "Ниш 5-Нишка Бања". Сва мрежа 10 кВ је кабловска. Снабдевање постојећих и нових објеката електричном енергијом у захвату плана вршиће се из ове трансформаторске станице са мреже 0,4 кВ, која може бити мешовита.

1.6.3. Телефонска мрежа

Обезбеђење телефонских прикључака се врши са претплатничке телефонске мреже АТЦ "Нишка Бања".

1.6.4. Гасификациона мрежа

Подручје обухваћено планом је планирано као подручје (зона) гасификације. Потрошачи са подручја плана снабдевање се природним гасом из мерно-регулационе станице "Нишка Бања", која је планирана Регулационим планом примарне градске гасоводне мреже са мернорегулационим станицама ("Службени лист града Ниша", бр.12/94) са локацијом источно од комплекса разраде.

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.

1.6.5. Водоводна мрежа

Водоснабдевање корисника у захвату плана врши се са постојећег цевовода водоводне мреже који је повезан на постојећи цевовод у северном делу регулационе ширине Булевара св. цара Константина. За прикључивање нових корисника вршити проширење постојеће мреже.

1.6.6. Канализациона мрежа

Прихватање и одвођење употребљених вода врши се системом фекалне канализације пречника 300 мм која је укључена у "бањски" колектор у северном делу регулационе ширине Булевара св. цара Константина.

1.6.7. Услови за организацију слободних и зелених површина

Зона становања

Зелене површине предвиђене су као стилски јединствене целине са претежно партерним уређењем.

-Дворишта испред и иза објеката морају бити озелењена и уређена с тим што је избор биљних врста и њихово композиционо решење потпуно слободан и по могућности корисника грађевинских парцела.

1.6.8. Концепција уређења

Врсте садница у оквиру ових површина треба да обезбеде санитарно - хигијенске, техничке и естетске услове.

Све саднице високе вегетације уклопити у околну окружење, тако да се усклађује избор врста на ширем подручју.

Од листопадног дрвећа, шире крошње, за засену од сунца и заштиту од ветра, користити саднице липе (*Tilia* sp.), јавора (*Acer* sp.), кестен (*Aesculus hippocastanum*).

1.7. Посебни захтеви, услови и прописи за издавање одобрења за изградњу

План детаљне регулације представља основ за издавање извода из плана. При пројектовању посебно пажњу обратити да се постигне добро проветравање и осветљавање (природним путем).

С обзиром да је овај део насеља делимично изграђен грађевински простор и да је неопходна санација затеченог стања као и изградња преосталог неизграђеног простора потребно је обратити пажњу на следеће посебне захтеве, услове и прописе при издавању одобрења за изградњу.

Уколико постоји просторна могућност препорука је обезбедити еркерне испусте обострано ових објеката ради проширења површине прве етажне која је намењена становању. Спратност ових објеката је П+1+Пк, до мах. П+2.

Приземље ових објеката:

- је простор за делатности који се може а не мора реализовати у сваком од објеката у зони А-становање.

- простор за делатности који се може а не мора реализовати у приземљу сваког од објеката у зони Б-становање са делатностима.

Кровна површина може се користити за постављање соларних колектора ради искоришћавања сунчеве енергије за потребе загревања топле воде - у овом делу насеља.

1.8. Амбијенталне целине од културно - историјског или урбанистичког значаја

Са аспекта заштите културно-историјских споменика нема евидентираних објеката, али се на предметном подручју могу очекивати археолошки налази.

Постојеће формиране зелене површине, групације средњег и високог зеленила .

Планом детаљне регулације у целости се прихвата постојећа урбана структура уз незнатне промене ради уклапања у коначни концепт просторног решења.

1.9. Услови заштите

1.9.1. Заштита животне средине од различитих видова загађења

Приликом изградње планираних садржаја неопходно је поштовати следеће мере са аспекта заштите и унапређења животне средине:

- Забрани уступање и доделу простора унутар стамбених објеката за све делатности које могу бити извор загађења ваздуха и комуналне буке и вибрације, као и делатности при којима може доћи до деградације делова животне средине.
- Омогућити несметано кретање хендикепираних лица.
- Све саобраћајнице прописно осветлити и опремити одговарајућом сигнализацијом.

1.9.2. Заштита живота и здравља људи

Евакуације отпада састава као кућно смеће, примењена на овом простору је у судовима-контејнерима на свакој од појединачних парцела.

- судови могу бити визуелно скривени зеленилом или у боксовима заштићени од атмосферских падавина.

1.9.3. Заштита од пожара

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

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

1.9.4. Заштита од 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).

Објекти морају бити реализовани у складу са Правилником за електроинсталације ниског напона ("Службени лист СФРЈ", бр. 28/95) и Правилником за заштиту објеката од атмосферског пражњења ("Службени лист СРЈ", бр. 11/96).

1.9.5. Услови и мере заштите простора

Просторно - плански услови заштите и унапређења животне средине, заштите од техничких катастрофа и ратних разарања уграђени су у укупни концепт планског решења. Реализација планских решења пружиће квалитетно и безбедно коришћење простора овог дела насеља, а корисницима простора омогућиће да уживају у конфорном безбедном становању ради општег боравка на овом простору. План је урађен у складу са чл.10 Закона о заштити од пожара ("Сл. гласник СРС", бр. 37/88 и ("Сл. гласник СРС", бр. 48/94).

Намене објеката и површина у оквиру овог дела насеља не смеју штетно утицати на квалитет животне средине, односно на тло, воду, ваздух и ниво буке у ужем и ширем окружењу овог дела града.

1.9.6. Услови и мере заштите непокретних културних добара

На подручју обухваћеном границама Плана детаљне регулације нема заштићених објеката или објеката у статусу претходне заштите.

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).

Кроз План детаљне регулације као меру заштите ствари и творевина на које се може наићи током извођења грађевинских радова потребно је прописати обавезу инвеститора да пре почетка земљаних радова о томе обавести Завод за заштиту споменика културе као и да омогући њихово несметано праћење. У случају наилаaska на археолошке предмете, обавезује се извођач да без одлагања прекине радове, обавести Завод за заштиту споменика културе и предузме мере да се налаз не уништи, не оштети и сачува на месту и положају на коме је откривен. Инвеститор са обавезује да обезбеди средства за истраживање, заштиту, чување, публикавање и презентацију добра које се открије приликом изградње инвестиционог објекта. За случај непоштовања прописаних обавеза предвиђена је прекршајна одговорност.

1.9.7. Заштита од елементарних непогода

и других опасности у миру и рату

Приликом дефинисања концепције планских решења Регулационог плана решења при лоцирању објеката - зграда и конципирању система саобраћајница и инфраструктуре примењени су општи принципи заштите од елементарних непогода, природних катастрофа и ратних разарања.

У случају природних несрећа, техничких катастрофа и ратног разарања, људи и материјална добра склањају се у склоништа и друге заштитне објекте. При изградњи нових стамбених објеката, обавезна је примена свих прописа, смерница и стручних искустава на заштити људи и материјалних добара. У поступку спровођења Регулационог плана, приликом израде урбанистичких пројеката и издавања урбанистичких дозвола обавезна је примена Уредбе о организовању и функционисању цивилне заштите ("Службени гласник РС", број 21/92).

Поштујући Закон о одбрани ("Службени гласник РС" број 45/91). Уредба о критеријумима за утврђивање података значајних за одбрану земље који се морају чувати као државна или службена тајна и о утврђивању задатака и послова од посебног значаја за одбрану земље које треба штитити применом посебних мера безбедности ("Службени лист СРЈ", број 54/94). Закон о планирању и уређењу простора и насеља ("Службени гласник РС", бр. 44/95, бр. 16/97, 46/98) у оквиру овог плана предвиђају се склоништа допунске заштите до 50кПа: - кућна склоништа.

Приликом реализације планских објеката и површина у простору комплекса, потребно је обезбедити услове за противпожарну заштиту, сигурност од последица земљотреса и у случају ратних разарања.

Објекти морају бити изведени у складу са чланом 4. Правилника о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима ("Службени лист СФРЈ", бр. 31/71; 52/90) као и објекат I категорије.

У смислу заштите од пожара треба спречити ширење пожара, сагласно важећим прописима из ове области и Закона о заштити од пожара ("Службени гласник СР Србије" бр. 37/88).

Свим објектима потребно је омогућити приступ за интервентна возила, према Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице ("Сл. лист СРЈ", бр. 8/95).

1.9.8. Заштита од 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).

Објекти морају бити реализовани у складу са Правилником за електроинсталације ниског напона ("Службени лист СФРЈ", бр. 28/95 и Правилником за заштиту објеката од атмосферског пражњења ("Службени лист СРЈ", бр. 11/96).

1.10. Ограничења за извођење одређене врсте радова

1.11. Биланси површина (приказ параметара на подручју целог плана)

Табела1.

ЦЕЛИНА	НАМЕНА ПОВРШИНЕ	ПОВРШИНА (ха)	УЧЕШЈЕ %
А	становање	1,42	62,00
- А1	становање	0,40	17,46
- А2	становање	0,33	14,41
- А3	становање	0,69	30,13
- Б	становање са делатностима	0,87	38,00
УКУПНО		2,29	100,00

Табела 2.

УКУПНА БРУТО РАЗВИЈЕНА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА (м ²)	
Стамбена површина	18 000 м²
Пословна површина	2 280м²

Табела3.

б р	Намена површина	Површина (ха)	Учешће (%)
1	површина плана	2,60	100
2	становање	1,42	54,61
3	становање са делатностима	0,87	33,46
4	саобраћајне површине	0,31	11,92

	спратност објекта	од мин.П до мах.П+2	
а	број станова	131	100%
б	број становника	393	100%

	Изведени урбанистички параметри	
а	брuto густина становања	151
б	нето густина становања	171

1.10.1. Условљености при реализацији

У условима поштовања власништва и парцелације није могуће инсистирати, нити предвидети редослед активирања градње новопланираних објеката, тако да све зависи од финансијских могућности самих власника објеката.

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

в	степен изграђености - бруто	0,69
г	степен изграђености - нето	0,78
д	степен искоришћености земљишта - бруто	23, %
ђ	степен искоришћености земљишта - нето	26,20%

1.12. Средњорочни програм уређивања јавног грађевинског земљишта,

- Изградња саобраћајница.
- Уклонити објекте који сметају и углавном се не уклапају у функционално у естетску урбанистичку концепцију решења према плану детаљне регулације.

Реализовати:

- доградња - надградња,
- ограда са главног улаза сваке грађевинске парцеле.

1.13. Извори финансирања предвиђених приоритетних радова на уређивању земљишта:

- гараже-индивидуални корисници,
- саобраћајнице - град и индивидуални корисници.

2.0. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

2.1. Врста и намена објеката

2.1.1. Грађење под условима одређеним Планом детаљне регулације

2.1.1.1. Општа правила

1. Објекти затечени испред грађевинске линије у тренутку израде плана не могу се реконструисати или надзиђивати до коначног привођења намени и регулацији дефинисаној у плану.
Сваки објекат мора бити постављен предњом фасадом на постојећу грађевинску линију, осим оних објеката чија је нова грађевинска линија дефинисана овим планом на граф. приказу: лист бр.5: " Саобраћајнице са регулационим, нивелационим и аналитичко - геодетским елементима ".
2. Међусобно одстојање новопланираних објеката на суседним парцелама не може бити мање од 4м ако један од зидова објеката садржи отворе за дневно осветљење.
3. Унутрашња грађевинска линија новоизграђених објеката може бити коригована. Да би се то урадило, мора се поднети доказ (прорачун и графички прилог) да нова градња неће визуелно сагледавањем или физичким заклањањем директног осунчања дуж од половине његовог трајања угрозити на суседним парцелама постојеће објекте и будућу изградњу. Ова корекција могућа је само у циљу функционалног унапређења објекта при чему се у Плану нумерички капацитети морају у потпуности задржати.
4. Висина објекта је растојање од коте нивелете улице до коте слемена код косих, односно коте

венца код равних кровова и за породични стамбени објекат висина не сме прећи 12,0м.

5. Испад (еркери) или делови објекта са испадима на објектима већи од 1,20м не могу прелазити регулациону нити грађевинску линију, већ се њихова хоризонтална пројекција мора поклапати са грађевинском, односно регулационом линијом.
6. За све случајеве када је објекат у непосредном контакту са суседним објектом, испад или делови објекта са испадима, могу се формирати на удаљености која је једнака дужини препуста испада мерено од граница парцела дуж којих су објекти у контакту.
7. Ако суседни објекат има испад непосредно уз планирани објекат, тада се еркер новог објекта:
 - а) може поравнати са суседним,
 - б) величину еркера одређује линија која формира угао 30° у односу на новопројектовани објекат конструисана из тачке пресека регулационе линије и линије која разграничава објекте, односно парцеле.
8. Испад или делови објекта са испадима морају бити:
 - а) код објеката са високим приземљем еркер се може формирати од нивоа плоче изнад високог приземља, односно
 - б) код објеката без високог приземља, у својој најнижој тачки, еркери морају бити минимум удаљени од коте нивелације улице 4,00м, али се препоручује удаљење од 4,50м.
9. Паркирање возила за потребе власника (корисника), обезбеђује се на сопственој грађевинској парцели изван површине јавног пута. Гараже објекта се смештају или испод објекта у габариту истог или изван габарита објекта.

2.1.1.2. Општа правила за изградњу стамбених објеката са делатностима

1. На подручју Плана детаљне регулације објекти су намењени становању и делатностима. Дозвољене делатности у оквиру стамбено-пословних објеката су оне које су еколошки и функционално примерене породичном становању односе се на : **трговину на мало, угоститељство, услужно занатство, агенцијско пословање (туристичке агенције), продавнице спортске опреме и остале услужне делатности у функцији спортско-рекреативног центра и породичног становања, под условом да су у складу са одредбама Закона о заштити животне средине.**

2. Однос становања и делатности у оквиру сваког објекта дефинисан је Планом. Могуће су коректуре односа становања и делатности, али се укупан капацитет и остали параметарски показатељи не могу мењати изван већ утврђене толеранције од $\pm 10\%$.
3. Коректуром односа становања и делатности могуће је предвидети промену намене објеката и то становања у пословање.
4. У породичном стамбеном објекту или анексу могу се обављати делатности (еколошки и функционално могуће према важећим прописима који регулишу заштиту околине од загађења и буке) а величина дела породичног стамбеног објекта, који се може користити за те намене не може бити већа од трећине бруто површине објекта.
5. Уколико сви наведени услови не могу бити остварени неће се одобрити измене те ће на снази остати однос становања и делатности прописан у Плану детаљне регулације.
6. У наменски мешовитим (стамбено-пословним) објектима морају се испоштовати сви прописи и стандарди везани за функцију становања, односно пословања.
7. Приземље сваког постојећег објекта са улазом из Бул. Светог Цара Константина код постојећих објеката могуће је преуредити за обављање делатности.

2.1.2. Грађење под посебним условима

Код постојећих стамбених објеката могућа је пренамена стамбених у пословне просторије.

Надградња не мора да прати стил постојећег објекта. Препоручљив је савремен стил изградње са конструкцијом која не сме да нарушава изглед самог објекта.

Максимална спратност објекта је П+2. За постојеће објекте спратности П+2+Пк поткровље може бити у функцији становања. Код поткровне етаже уколико је она стамбени простор, висина надзетка за мансардни кров не може бити већа од 1,30м. За поткровне етаже, са кровним равнима без прелома од стрехе до слемена, висина надзетка не може бити већа од 1,60м. Висина надзетка се рачуна од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

Кров пројектовати са нагибом.

Обавезно је паркирање возила у оквиру парцеле или објекта по нормативу.

2.1.3. Забрањена изградња

Није дозвољена изградња објеката, а посебно:

- грађевина и уређаја који могу штетно утицати на здравље становника, ако

на посебан начин нису регулисане мере заштите,

- складишта отровних и запаљивих материја,
- отворена складишта секундарних сировина,
- грађевина и намене које могу да ометају обављање јавног саобраћаја и приступ другим грађевинама и наменама,
- апсолутно искључити све врсте складишта и производне делатности.

2.2. ПАРЦЕЛАЦИЈА

Грађевинске парцеле свих улица одређене су регулационим линијама.

Регулационе линије су дефинисане координатама Y и X, и исте су приказане на графичком приказу: лист 4: "Режим коришћења простора и парцелација".

2.2.1. Услови за образовање грађевинске парцеле

2.2.1.1. Грађевинске парцеле Величина парцеле

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

- величина грађевинске парцеле: 190-500 м²
- зависно од типа изградње (слободно стојећи објекат и двојни објекти), односно других регулационих и просторних услова:
- величина најмање грађевинске парцеле за слободностојећи објекат 280,00 м², двојни 380,00 (2x190) м²,
- величина највеће грађевинске парцеле за слободностојећи објекат 500,00 м², двојни 650,00 (2x325) м²,
- најмање дозвољена ширина грађевинске парцеле (улични тракт) за слободностојећи објекат 12,00 м, двојни 16,00 (2x8,00) м.

Облик и величина парцеле одређује се тако да се на њима могу изградити објекти у складу са правилима изградње.

Задржавају се постојеће катастарске парцеле на којима се може градити у складу са правилима из овог плана и овим планом постају грађевинске.

Дозвољава се формирање нове грађевинске парцеле спајањем две или више катастарских парцела, целих или делова.

У циљу стварања грађевинске парцеле катастарска парцела се може делити до минимума или укрупнити до максимума што ће се утврдити урбанистичким пројектом, ако су испуњени услови регулације и намене из овог Плана.

Планом омогућити формирање грађевинских парцела (1), целих или делова, као и (2) деобом парцеле, изградом урбанистичких пројеката парцелације у складу са Законом о планирању и изградњи.

Најмања грађевинска парцела за изградњу слободностојећег породичног стамбеног објекта је површине 300,00м², двојног објекта је 400,00 м² (две по 200,00 м²), објекта у непрекинутом низу 150,00м², полуатријумских објекта 130,00 м² и објекта у прекинутом низу 200,00 м². На грађевинској пацели површине испод 150,00 м², дозвољена је изградња породичног стамбеног објекта спратности П+1, са два стана, индекса изграђености до 1,0 и индекса искоришћености до 60.

Најмања грађевинска парцела за изградњу слободностојећег породичног стамбеног објекта је ширине 10,0м, двојних објекта је 16,0м (две по 8,0м и објекта у непрекинутом низу 5,0м.

Положај парцеле:

Положај парцеле утврђен је регулационом линијом у односу на јавну површину и разделним границама парцеле, према суседним парцелама. Парцела мора имати непосредан колски приступ на јавну саобраћајну површину.

2.2.1.2. Правила за ограђивање парцела

У оквиру плана предвиђа се ограђивање парцела породичног становања ради обезбеђења њиховог независног коришћења. Дати предност транспарентним оградама.

2.2.1.3. Постављање објекта у односу на улице, путеве и јавне површине

Постављање објекта у односу на улицу и јавне површине дефинисано је у графичком прилогу: лист бр.5 - "Саобраћајнице са елементима регулације и геодетско - аналитичким елементима", и то: регулационом линијом и грађевинском линијом.

1. Регулационом линијом одваја се јавна површина од земљишта предвиђеног за изградњу других намена.

Када је планом одређено да се објекти поставе на регулационој линији, тада се грађевинска линија поклапа са регулационом линијом.

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

2. Грађевинском линијом дефинише се положај објекта у односу на регулациону линију - лист 5: "Саобраћајнице са регулационим, нивелационим аналитичко - геодетским елементима".

Грађевинска линија може се поклапати са регулационом, или одступати од ње, у складу са графичким прилогом.

Грађевинска линија дефинише се као: грађевинска линија приземља, грађевинска линија спрата и грађевинска линија подземних етажа (уколико постоје одступања између њих).

2.2.1.4. Постављање објекта у односу на границе парцела

Зграде могу бити постављене у:

- континуираном реду (зграда додирује обе разделне границе парцеле)
- полуконтинуираном реду (зграда додирује само једну разделну границу)
- слободностојеће у односу на границе.

Остали објекти су слободностојећи.

За изградњу породичних стамбено-пословних објекта на међи или на симетричном одстојању од међе није потребна сагласност суседа који је већ изградио објекат на међи или на одстојању мањем од 2,0м од међе.

Код изградње на међи није дозвољено предвидети отворе на тој фасади.

2.3. Највећи дозвољени индекси заузетости и индекси изграђености грађевинске парцеле

2.3.1. Степен заузетости земљишта

Максимално дозвољени степен заузетости земљишта у зони изградње је 50% за породичне објекте. Степен заузетости за комплекс - (нето) је 26,72%.

2.3.2. Степен изграђености

Овај нумерички показатељ за зоне изградње има прописани максимум 1,6. Степен изграђености - (нето) за комплекс је 1,16.

2.4. Највећа дозвољена спратност и висина објекта

На подручју Плана, у постојећем стању, заступљена је спратност од: П, П+1 до П+1+Пк.

Предвиђена максимална спратност новопланираних стамбених објекта је П+2.

Наведена спратност од П+2+Пк(приземље, два спрата и поткровље) представља максималну висинску изградњу за објекте који су већ изграђени.

Спратност гаража у оквиру парцеле је П (приземље).

Постојећи објекти могу се надзидати до висине предвиђене планом, уз претходну статичку проверу могућности надзиђивања и поштовања осталих параметара. Било који неиспуњен услов искључује могућност интервенције.

2.5. Најмања дозвољена спратност и висина објекта

Предвиђена минимална спратност новопланираних објекта је: П+1 (приземље и спрат) за објекте са делатностима у приземљу и становањем на првом спрату у целини А1.

Максимална спратност новопланираних породичних објекта је П+2.

Максимална висина породичног објекта је 12,0м.

2.6. Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Удаљеност новопланираних објеката треба да износи половину висине објекта, уколико је објекат слободностојећи, а за породичне објекте 4м уколико се планирају отвори; односно уколико је размак мањи, не смеју да се предвиђају отвори (у питању је реконструкција-надградња).

2.7. Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Дозвољава се изградња гаража и објеката за смеће на свим парцелама.

Спратност објеката - гараже може бити приземна са или без подрума.

2.8. Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

Свака парцела мора да има приступ са јавне површине.

2.9. Услови прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру

2.9.1. Општи услови изградње инфраструктуре

Све инфраструктуралне 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.

2.9.2. Услови прикључења на јавне инфраструктурне мреже

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.

2.9.2.1 Електроенергетска мрежа

Трафостаница 10/0.4 кВ је слободностојећи објекат типски или зидани приземни. Габарит објекта је до 5 х 6 м или мањи, зависно од типа трафостанице. За потребе трафостанице габарит

парцеле не може бити мањи од 6 х 7 м. Трафостаница се мора омогућити прилаз камионом.

У принципу мрежа 0,4 кВ је надземна на бетонским стубовима. Постојећа мрежа се задржава ако не омета реализацију плана.

Мрежа уличног осветљења је као и мрежа 0,4 кВ.

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

2.9.2.2. Телефонска мрежа

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

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

2.9.2.3. 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.

2.9.2.4. Водоводна мрежа

Минимални пречници разводне водоводне мреже износиће 100 мм.

Прикључивање објеката на водоводну мрежу извршиће се на јавну уличну водоводну мрежу 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

Водомерни шахт поставити на 1,5 м од регулационе линије. Код изградње водоводне мреже минимална дубина укопавања је 1,0 м (надслож) плус пречник цеви.

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

2.9.2.5. Канализациона мрежа

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

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 објекта извршиће ЈКП за водовод и канализацију "Наиссус" Ниш.

2.10. Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објекта (материјали, фасаде, кровови и сл.)

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

Волумен и размера објекта треба да су усклађени са волуменом и пропорцијама суседних зграда и просторне целине.

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

Изглед објекта (обликовање фасаде, примена грађевинског материјала, боја, кровни покривач, архитектонски елементи и детаљи, оgrade и сл.) треба да је у складу са амбијентом и да допринесе чувању визуелног идентитета простора и стварању нових урбаних вредности насеља. Кровови вишеводни; покривач цреп, лим или тегола; фасада: са термичком заштитом објекта.

2.11. Услови заштите животне средине

2.12.1. Услови и мере заштите простора

Просторно - плански услови заштите и унапређења животне средине, заштите од техничких катастрофа и ратних разарања уграђени су у укупни концепт планског решења. Реализација планских решења пружи ће квалитетно и безбедно коришћење простора овог дела насеља, а корисницима простора омогући ће да уживају у конфорном безбедном становању ради опште боравку на овом простору.

Намене објекта и површина у оквиру овог дела насеља не смеју штетно утицати на квалитет животне средине, односно на тло, воду, ваздух и ниво буке у ужем и ширем окружењу овог дела града.

2.11.2. Услови и мере заштите непокретних културних добара

На простору обухвата Регулационог плана нема проглашених и евидентираних културних добара.

2.11.3. Заштита од елементарних непогода

и других опасности у миру и рату

Подрумске просторије се планирају као двонаменске - склоништа.

2.12. Посебни услови за изградњу објекта

2.12.1. Доградња изграђених објекта са грађевинском дозволом и одобрењем за изградњу утврђеним овим планом

Доградња постојећих објекта може се утврдити под следећим условима:

- 2.12.2. Ако се објекат налази на грађевинској парцели;
- 2.12.3. Ако се предвиђеном доградњом могу постићи потребна одстојања од изграђених објекта на предметној и суседним парцелама;
- 2.12.4. Ако се доградњом не повређује простор између регулационе и грађевинске линије;
- 2.12.5. Ако постоји могућност прикључивања на све комуналне инсталације.
- 2.12.6. У случају доградње инвеститор је дужан да поштује:
- 2.12.7. Грађевинску линију;
- 2.12.8. Дозвољену површину за градњу планирану Планом (коефицијент изграђености парцеле);
- 2.12.9. Планирану намену површина;
- 2.12.10. Прописану спратност;
- 2.12.11. Прописану висину објекта;
- 2.12.12. Прописан степен или индекс изграђености земљишта;
- 2.12.13. Прописан степен или индекс заузетости земљишта.

При прорачунавању степена или индекса изграђености и степена или индекса заузетости за предметну парцелу, узети у обзир површину дограђеног објекта и објекта који се задржавају.

Уколико је на предметној парцели Планом предвиђена изградња новог објекта одређене површине хоризонталног габарита, (а инвеститор то не жели), инвеститору је омогућено да постојеће објекте задржи, уз услов промене намене дела стамбеног простора у пословни, (не гради нов), догради и надгради, при чему површина постојећих објекта, дограђеног и надграђеног објекта може бити мања или једнака планираној Планом, али никако већа од ње.

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

2.13. Општи услови хоризонталне урбанистичке регулације:

- 2.13.1. Положај објекта у односу на грађевинску линију може бити такав да објекат или делови објекта могу бити на већем

одстојању од дефинисане грађевинске линије, мерено од регулационе линије улице.

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

2.13.3. Минимално растојање грађевинске од регулационе линије приказано је у одговарајућем графичком прилогу.

2.14. Општи услови вертикалне урбанистичке регулације:

2.14.1. Спратност објеката се креће од П до П+2+Пк.

Сваки новопланирани објект може имати подрумске или сутеренске просторије уколико не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.

2.14.2. Висина објеката представља растојање од нулте коте до коте слемена (за објекте са косим кровом) и не може прећи 12,0 м.

2.14.3. Кота приземља се одређује на следећи начин:

- кота приземља нових објеката не може бити нижа од коте нивелете јавног пута, нити виша од 1,2м 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.

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 разраде 1:1 000

3.2. Графички приказ планираног стања:

лист 2: План намене (извод из ГП-а) 1 : 10 000

лист 3: Намена површина 1 :1 000

лист 4: Режим коришћења простора и парцелација 1 :1 000

лист 5: Саобраћајнице са регулационим, нивелационим и аналитичко - геодетским елементима1 : 1 000

лист 6: Мреже и објекти инфраструктуре водовод и канализација, енергетика, телефонија и гасификација.....1 : 1 000

4.0. ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО

Документациони део Плана садржи:

- Одлуку о изради плана- број : 59/2006 , са образложењем;
- Програм - пројектни задатак за израду плана;

- Услове и документацију надлежних институција и завода;
- Документацију и податке о обављеној стручној контроли и јавном увиду;
- Образложење плана са ставом обрађивача и Комисије о достављеним примедбама на план.

III ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

План детаљне регулације простора "9. борова" у насељу Никола Тесла 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 капиталне инвестиције.

Право на непосредан увид у донети План детаљне регулације простора "9. борова" у насељу Никола Тесла 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: 06-339/2007-5-02

У Нишу, 6. јун 2007. године

СКУПШТИНА ГРАДА НИША

Председник
Др Горан Илић, с.р.