

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 06. 06. 2007. године донела је

## **ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА БЛОКА У УЛИЦИ ДУРМИТОРСКОЈ - ПРИЛАЗ У НИШУ**

### **I**

Планом детаљне регулације дела блока у улици Дурмиторској - прилаз 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 и 2/2002) ради утврђивања услова просторног уређења, регулације и грађења у границама обухвата Плана детаљне регулације.

План детаљне регулације обухвата подручје површине 0,53 ха.

Планом детаљне регулације се разрађује подручје од 0,53 ха, јужно од центра града у делу простора подручја Тутуновићевог подрума у границама: између улица Његошеве, Дурмиторске и Дурмиторске - прилаз, на кат.парцели 6943/1 К.О. Ниш - Бубањ.

### **II**

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**

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

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 градско становање са пословањем, густине 100 - 200ст/ха., и стеченим обавезама из Регулационог плана "Тутуновић подрум", ("Сл. лист града Ниша" 18/00).

Подручје обухваћено Планом дефинише се као подручје намене градског становања са пословањем. Основне принципе планске интервенције представља изградња нових садржаја уз повећање пословних функција, поштовање постојеће уличне матрице, усклађивање планираних урбанистичких параметара и изграђене физичке структуре до нивоа прописаних ГП-ом Ниша и пратеће комунално и инфраструктурно опремање.

Планом се утврђују услови под којима се планско подручје просторно и функционално дефинише. План не садржи физичку структуру за реализацију, изузев елемената градске примарне инфраструктуре: саобраћајница и мрежа комуналних система и инсталација. 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 (општи) интерес.

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

У границама Плана целокупно земљиште је дефинисано као грађевински реон.

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

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

У простору Плана издваја се као јавно грађевинско земљиште површина дела саобраћајнице Дурмиторске - прилаз и заштитни појас цевовода друге висинске зоне.

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

Површине за друге намене обухватају остало грађевинско земљиште различитих облика становања и пословања, чији су нормативи и стандарди условљени Генералним планом Ниша ("Сл.лист града Ниша", бр. 13/95 и 2/2002) а конкретно на подручју Плана у функцији хотела.

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

Планом детаљне регулације предметни простор није подељен на целине, ни према намени дефинисаној Генералним планом, ни према посебним планским, морфолошким и обликовним карактеристикама простора. Предметна просторна целина дефинисана је у функцији хотела. Земљиште обухваћено предметним Планом представља грађевинско земљиште.

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

Јединствена просторна целина предвиђене намене градског становања са пословањем, а конкретно на подручју Плана наменом хотела, по потреби, за детаљнију разраду вршиће се урбанистичким пројектом за препарцелацију и изградњу.

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

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

#### **1.6.1.1. Елементи саобраћајног решења из Генералног плана и Регулационог плана "Тутуновић подрум" и актуелни и очекивани саобраћајни планови**

По ободу захвата Плана обавезујућа је секундарна саобраћајница која је дефинисана Регулационим планом "Тутуновић подрум".

Јужно од предметног комплекса егзистира секундарна саобраћајница, улица Дурмиторска-прилаз којом се обезбеђује улаз у комплекс. Траса секундарне саобраћајнице као и садржај попречног профила и регулациони елементи нису одређени у Генералном плану Ниша.

Наведена саобраћајница постоји на терену и на њој функционише и планира се саобраћај везан за предметни комплекс. Ова секундарна саобраћајница обрађена је у Регулационом плану "Тутуновић подрум" ("Службени лист града Ниша" 18/00).

#### **1.6.1.2. Саобраћајни транзит и саобраћајни прилази**

Кроз предметни комплекс не очекујемо друмски транзит.

Колски прилази су планирани са приступне саобраћајнице улица Дурмиторска-прилаз.

#### **1.6.1.3. Посебне обавезе коридора и улица према јавном саобраћају, бициклизичком саобраћају и кретању пешака**

Јавни градски саобраћај ће и даље функционисати улицом Дурмиторском.

#### **1.6.1.4. Посебне обавезе према кретању хендикепираних лица**

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

У новопланираним објектима као и на пешачким стазама омогућити несметано кретање хендикепираних лица.

#### **1.6.1.5. Регулација мирујућег саобраћаја**

Паркирање возила обавља се у гаражама у објекту, посебним објектима за гаражирање или на посебним површинама - паркинг просторима. Норматив за паркирање на грађевинској парцели је једно паркинг - гаражно место на један стан, односно једно паркинг - гаражно место на 70 м<sup>2</sup> пословног простора.

Функционисање мирујућег саобраћаја регулисаће се одговарајућом хоризонталном вертикалном сигнализацијом.

#### **1.6.1.6. Нивелациона решења**

Коте нивелете свих саобраћајница, подужни нагиби и дужине одређени су у апсолутним или релативним вредностима и исти су приказани на графичком приказу број 4.

### **1.6.2. Електроенергетска мрежа**

Снабдевање електричном енергијом објеката у зони разраде и суседним просторима врши се из следећих трафостаница 10/0.4 kV :

- "Његошева" , снаге 250 kVA , "лимена" ,источно од захвата плана, и
- "Бубањска долина 7" , снаге 630 kVA, типа МБТС, југозападно од захвата плана.

Ове трафостанице су везана на дистрибутивну 10 kV-ну мрежу трафостанице 35/10 kV "Центар 1". Сва мрежа 10 kV је кабловска.

За потребе снабдевања електричном енергијом објеката у захвату плана постојећа трафостаница 10/0.4 kV, "Његошева" треба да се измести и реконструише на снагу 1 x 630 kVA. Реконструисана трафостаница 10/0,4 kV "Његошева" ће бити слободностојећи објекат (према решењу из РП "Тутуновић подрум").

Мрежа 0,4 kV је 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.

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

### **1.6.3. Телефонска мрежа**

Објекти у зони између улица његошева и Дурмиторска и подручје плана спадају у конзумно подручје исуруеног комутационог степена "Бубањ". Обезбеђење потребног броја телефонских прикључака извршиће се полагањем прикључног кабла са постојеће тт мреже.

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

### **1.6.4. Гасоводна мрежа**

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

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

### **1.6.5. Водоводна мрежа**

Подручје плана припада другој висинској зони водоснабдевања.

Водоводна мрежа изведена је у свим околним саобраћајницама. Кроз подручје Плана, у наставку улице Параћинске и пешачког прилаза Куршумлијској улици, пролази главни доводни цевовод  $\varnothing 300$  мм за снабдевање резервоара друге висинске зоне. У односу на осовину цевовода, на растојању од 2,65 м са обе стране, успоставља се појас заштите цевовода. У појасу заштите није дозвољена изградња објеката, постављање уређаја и вршење радњи које на било који начин могу загадити воду или угрозити стабилност цевовода. Појас заштите истовремено обезбеђује службеност пролаза за одржавање цевовода.

Прикључак на водоводну мрежу извести у улици Дурмиторска - прилаз на цевовод  $\varnothing$  150 мм.

Прикључни цевовод за пословне и пословно-стамбене објекте мора бити минималног пречника од 100 мм.

Потребна количина воде за заштиту од пожара, рачунато са једним истовременим пожаром, износи 10,0 l/s.

#### **1.6.6. Канализациона мрежа**

Канализациона мрежа у комплексу разраде је општег типа и изведена је у свим околним саобраћајницама.

Одвођење употребљених вода из нових објеката вршиће се прикључивањем на постојеће цевоводе канализационе мреже.

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

За скупљање отпадака поставити судове - контејнере, запремине 1100 литара - габаритних димензија 1,37 x 1,45 x 1,70м на локацијама које ће бити прецизиране у пројекту уређења слободних површина. Ове локације треба да су:

- максимално удаљене од улаза за припадајући објекат 25м, а минимално 5м,
- подлога за гурање контејнера мора бити од чврстог материјала (бетон - асфалт) без иједног степеника и са највећим дозвољеним успоном од 3% при чему је максимално гурање контејнера 15м,
- судови визуелно скривени зеленилом или у боксовима заштићени од атмосферских падавина.

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

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

##### **1.6.8.1. 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;
- могућност повећања површина под зеленилом у односу на постојеће стање;
- повећање квалитета зелених површина избором адекватних врста зеленила;
- обезбеђење повољних санитарно-хигијенских услова простора и повећање заштитне функције зеленила према саобраћајницама;
- обогаћивање простора у функционалном и естетском смислу за одмор и разоноду од буке и прометности;
- обезбеђење погодних услова за формирање и одржавање вегетације.

#### **1.6.8.2. 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 који се налази на живописној узвишици. Такав положај пружа много више привлачности и погодности за услове композиционог обликовања целине и да се прилагоди рељефу терена који је делом у благом паду а делом стрм и таласаст.

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

У оквиру Плана а у склопу хотела, као саставни део хотела, неопходно је да се слободан простор организује као рекреациони просторни амбијент, а истовремено и као привлачни мотив за путнике и излетнике као простор за разноврсну релаксацију.

На поменутих уређених површинама у кругу хотела, могу бити две врсте рекреационих простора. Један простор за окупљење и рекреацију у слободном зеленом амбијенту са уређеним објектима и елементима, као што су спортски терени и мањи пливачки базени где постоји ларма и жагор. Други простор је више уређених мирних парковских површина удаљених од саобраћаја и галаме у природи, ради разоноде, шетње и одмора.

Оваква концепција хотелског комплекса се планира тако да миран део у слободном простору условљава бујна вегетација са групом високих стабала, која дају осећене површине са дебелим хладом, затим осунчане површине, велики број шетних стаза са терасама и платформама за панорамско разгледање - видиковац.

Уз овакву композицију зеленила и хотелског објекта, веома је пожељна текућа вода или мирна водена површина. Парковски елемент текуће или мирујуће воде даје могућност рефлектовања вегетације и хотелског објекта у води, чиме се добија у ефекту. Добија се слика украшеног амбијента, а и вода служи освежењу у жарким летњим данима.

У зелене слободне површине укључују се објекти и терени за спорт и игру, као и дечје игралиште са објектима за дечју игру и разоноду.

Ови терени зависе од величине датог простора и карактера терена, а уз то треба да задовоље услове који су потребни за ову врсту објекта. Њихови услови су да су добро осунчани и да су оријентисани у правцу север - југ, да имају повољне услове за одводњавање, и разумљиво је да имају обезбеђену текућу воду и воду за пиће.

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

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

Осим општих Законом, Правилником и Планом дефинисаних принципа и параметара приликом спровођења кроз извод из урбанистичког плана а ради добијања одобрења за изградњу утврђују се следећи додатни критеријуми:

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.

Могуће је да се приликом израде урбанистичког пројекта за парцелацију и изградњу или издавања одобрења за изградњу одобри изградња објеката које ће представљати део (делове) планиране целине и на површинама грађевинских парцела мањих од 1000м<sup>2</sup> а не мањих од 600м<sup>2</sup> и уличним фронтом не мањим од 12м., намењених изградњи хотелских депанданса и пратећих садржаја.

#### **1.6.10. Амбијенталне целине од културно - историјско или урбанистичког значаја**

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

#### **1.6.11. Услови заштите**

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

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

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

У циљу заштите животне средине, људи, материјалних добара од ратних разарања елементарних и других непогода и опасности у рату и миру и опасности а обзиром на врсту планираних садржаја реализације комплекса мора бити реализована уз примену одговарајућих превентивних просторних и грађевинских мера заштите.

Планом се предвиђа унапређење површина зеленила и уређење нових.

Евакуација одпадака решава се сагласно са условима Градске чистоће планирањем потребне количине судова, контејнера и времена њиховог пражњења.

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

Ради заштите од пожара обезбеђена је могућност за рад интервентних возила (ватрогасна возила, хитна помоћ, милицијска кола) према Правилнику о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара ("Сл. лист СФРЈ", бр. 7/84).

##### **1.6.11.1. 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 25м од саобраћајнице.

#### 1.6.11.2. Услови заштите од ратних разарања

Приликом издавања Извода из Плана ради добијања одобрења за изградњу, у поступку спровођења Плана, 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 применити одредбе из "Сл. Војни лист", бр. 13/98, те се могу планирати и двонаменска склоништа у новопланираним објектима.

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

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

- Планирати посебне урбанистичке дендролошке и грађевинско -техничке мере за заштиту стамбених објеката од буке у улицама;
- Све саобраћајнице, пешачке стазе и паркиралишта прописно осветлити и опремити одговарајућом сигнализацијом.

#### 1.6.12. Биланси површина

**Табела 1.**

Намена површина	Површина(ха)	Учешће (%)
Површина плана	0.530	100%
Парцеле у намени хотела мах. спратности По+П+3	0.528	99.6
Саобраћајне површине и остале јавне површине	0.002	0.4

**Табела 2.**

Укупна могућа развијена површина објеката (брuto) м <sup>2</sup> на подручју плана	
Централни објект хотела	3000
Пратећи садржаји, депанданси и сл.	5448
Укупна површина	8448



**Табела 3.**

Изведени урбанистички параметри за подручје плана	
Укупан број становника на подручју плана	0
Бруто густина становања	0 ст/ха
Нето густина становања	0 ст/ха
Највећи дозвољени степен или индекс изграђености	1.6
Највећи дозвољени степен или индекс искоришћености	50%

## **2.0. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

### **2.1. ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА**

Планом детаљне регулације се предметни простор дефинише као зона градског становања са пословним садржајима у функцији хотела.

У окружењу стамбених садржаја дозвољено је формирање пословних садржаја, компатибилних са становањем, уколико у физичком и еколошком смислу не угрожавају околину или функцију суседних парцела. Планом детаљне регулације се утврђују услови за изградњу пословних објеката у функцији хотела и то према важећим прописима који регулишу заштиту околине од загађења и буке.

#### **2.1.1. Средњорочни програм уређивања јавног грађевинског земљишта**

Прибављање земљишта за јавно (изградњу дела саобраћајнице Дурмиторске - прилаз, обезбеђење потребне инфраструктуре, ...) вршиће се према Програму уређења грађевинског земљишта и изградње са финансијским планом за наредни период.

### **2.2. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ**

**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.

**Величина:** Планом се омогућава формирање грађевинских парцела спајањем целих или делова, или деобом парцеле, изградом урбанистичких пројеката препарцелације у складу са Законом о планирању и изградњи.

#### **2.2.1. Парцеле за породично становање**

Овим планом не предвиђају се грађевинске парцеле за породичну градњу.

#### **2.2.2. Парцеле за вишепородично становање**

Овим планом не предвиђају се парцеле за вишепородично становање. Парцела(е) за потребе хотелског садржаја са прилазом из улице Дурмиторске - прилаз за спратност мах. По+П+3 не могу бити мање од 1000м<sup>2</sup>.

Најмања дозвољена ширина уличног фронта грађевинске парцеле у намени хотела је 15м.

Могуће је да се приликом израде урбанистичког пројекта за парцелацију и изградњу или издавања одобрења за изградњу одобри изградња објеката које ће представљати део (делове) планиране целине и на површинама грађевинских парцела мањих од 1000м<sup>2</sup>, и не мањих од 600м<sup>2</sup>, намењених изградњи хотелских депанданса и пратећих садржаја и уличним фронтом не мањим од 12м.

## **2.3. ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛАМА**

### **2.3.1. Правила изградње предвиђене намене градског становања са пословањем, густине 100 до 200 ст/ха, у функцији хотела и пратећих садржаја, као слободностојећих објеката у простору**

Поред услова из "Правилника о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини, условима у поступку издавања акта о урбанистичким условима за објекте за које одобрење за изградњу издаје општинска односно градска управа", предвиђа се изградња објекта хотела и пратећих садржаја уз поштовање следећих правила:

- Објекат и пратеће садржаје поставити на датој граници грађења - грађевинској линији приказаној у графичким прилозима елабората. Новопланирани објекти постављају се на дефинисане грађевинске линије или повучене од грађевинске линије у дубину парцеле, уз поштовање услова да подземна грађевинска линија не сме прећи регулациону линију;
- Максимална спратност објеката је По+П+3;
- Дозвољени коефицијент изградње на парцели мах.1.6;
- Максимално дозвољени проценат изграђености на парцели 50%;
- Апсолутна висина објекта 18,0м, од нивелете приземља;
- У оквирима намене до 100% пословања могућа је изградња гаража, хотела, пратећих садржаја и осталих пословних садржаја уз задовољење датих општих урбанистичких услова;
- Пословне просторе опште намене планирати у приземљу објеката;
- За потребе паркирања возила у функцији хотелског садржаја обезбедити 0,2 до 0,3 паркинг места по кревету, паркинг место за аутобусе у капацитету хотела као и простор за маневрисање теретних возила и аутобуса;
- За потребе пословних објеката обезбедити на свакој парцели или у објекту једно гаражно или паркинг место на 70м<sup>2</sup> ефективног корисног простора (не рачунају се површине ветробрана, улазних холова, гардероба, санитарија, ходника, остава, магацина и других помоћних просторија);
- Међусобна удаљеност слободностојећих објеката (максималне спратности По+П+3) или објеката који се граде у прекинутом низу је најмање једна половина вишег објекта.
- Код парцела мањих површина и уличног фронта важнији услов је поштовање висинске регулативе (спратности) тј. висине венца суседних објеката;
- Зелене површине чине мин. 20% слободне површине;
- Могућа је етапна изградња објеката;
- Могуће је да се приликом израде урбанистичког пројекта за парцелацију и изградњу или издавања одобрења за изградњу одобри изградња објеката које ће представљати део (делове) планиране целине и на површинама грађевинских

парцела мањих од 1000м<sup>2</sup>, и не мањих од 600м<sup>2</sup> и уличним фронтом не мањим од 12м., намењених изградњи хотелских депанданса и пратећих садржаја.

-Под кровном косином (не већом од 30 степени или класичном мансардном конструкцијом), у таванском делу (без назидка) уколико задовољава стандарде изградње, могуће је простор дефинисати кроз изградњу апартмана и атељеа у функцији пословања, са осветљењем простора кровним прозорима (у равни кровне косине).

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

### **Табеларни показатељи капацитета изградње**

Степен или индекс заузетости (мах.)	50%
Степен или индекс изграђености не већи од	1,6
Спратност објеката	Мах. По+П+3
Висина објеката (мах.)	18,0м

### **2.3.2. Остала правила изградње**

- Све интервенције на парцели (изградња нових објеката) морају се изводити у оквиру простора планираног за изградњу.

- 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.)

- Сваки објекат мора бити постављен предњом фасадом на постојећу грађевинску линију, уколико је овим Планом верификована, осим оних објеката чија је нова грађевинска линија дефинисана овим планом, а где је до одступања дошло из функционалних, еколошких или естетских разлога.

- Због великог нагиба терена висина објекта се дефинише као растојање од коте нивелете приземља до коте слемена код косих, односно коте венца код равних кровова.

- Предвиђа се изградња слободностојећих објеката у простору.

- Могућа је изградња подземних етежа у целом габариту приземља објеката, а уколико се ради о подземној гаражи дозвољена је њена изградња на грађевинској парцели, уз обавезно предузимање адекватних мера заштите објеката на суседним парцелама.

- Дозвољено је паркирање возила на деловима парцела између регулационих и грађевинских линија.

- Грађевинске парцеле се могу ограђивати.

- До парцеле треба обезбедити колски приступ из улице Дурмиторске - прилаз.

### **2.3.3. Ограничења за извођење одређене врсте радова**

На просторима већих и сложенијих грађевинских интервенција неопходно је указати на условљености при реализацији:

- забрањена је било која врста градње у заштитном појасу цевовода друге висинске зоне у ширини од 5,3 м,

- објекат се може градити етапно по ламелама, депандмансима или пратећим садржајима,
- нивои подземних гаража испод објеката могу бити међусобно повезани,
- изградња објеката подразумева истовремену изградњу и уређење дворишта, паркинг простора и противпожарног пута, односно приступа.

#### **2.3.4. Забрањена изградња**

Није дозвољена изградња објеката:

- објеката намењених привременом становању,
- производне грађевине или постројења,
- грађевина и уређаја који могу штетно утицати на здравље становника,
- складишта отровних и запаљивих материјала,
- отворена складишта секундарних сировина,
- складишта отпадног материјала, старих возила и сл.,

#### **2.3.5. Доградња изграђених објеката са грађевинском дозволом и одобрењем за изградњу утврђеним овим планом**

На подручју плана не постоје изграђени стамбени, пословни, помоћни и остали објекти високоградње сем потпорног зида у западном делу комплекса, изграђеног због формирања платоа на великој денивелацији терена.

#### **2.3.6. Општи услови хоризонталне урбанистичке регулације:**

- 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.
- Међусобна удаљеност објеката износи мин. једна половина висине вишег објекта.
- Минимално растојање грађевинске од регулационе линије приказано је у одговарајућем графичком прилогу.
- У случају неслагања или недостатка аналитичких података меродавни су графички прикази плана у дигиталном и аналогном облику.

#### **2.3.7. Општи услови вертикалне урбанистичке регулације:**

- Спратност објекта је мах. По+П+3. Сваки новопланирани објекат може имати подрумске просторије уколико не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.
- Висина објекта преставља растојање од коте приземља до коте слемена (за објекте са косим кровом) и не може прећи 18,0м.
- Кота приземља се одређује на следећи начин: због велике денивелације терена кота приземља нових објеката не може бити нижа од коте нивелете јавног пута; кота приземља може бити највише 1,2м. виша од нивелете вишег платоа денивелисаног терена; за објекте који немају фронт парцеле према јавном путу већ преко приватног прилаза, кота се утврђује урбанистичком дозволом и применом одговарајућих претходно наведених ставова.

### **2.3.8. Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објеката (материјали, фасада, кровови, ....)**

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

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

Кровови: двоводни и вишеводни, покривач: цреп, лим или тегола; фасада: са термичком заштитом објеката.

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

### **2.4.1. 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 профилу саобраћајнице се не сматра изменом плана и дозвољена је кроз израду урбанистичких пројеката за урбанистичку дозволу, уз поштовање важећих техничких услова о дозвољеним растојањима код паралелног полагања и укрштања инфраструктурних водова.

### **2.4.2. Регулација мрежа саобраћајних површина**

#### **2.4.2.1. Техничке карактеристике саобраћајница**

Попречни профил секундарне саобраћајнице као и садржај задовољавају минималне услове који одговарају њиховом рангу.

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

Јавни градски саобраћај планира се на примарној саобраћајници у насељу, у непосредном окружењу предметног комплекса, у улици Дурмиторској.

#### **2.4.2.3. 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 ("Сл. гласник РС ", бр.18/ 97).

#### **2.4.2.4. Регулација мирујућег саобраћаја**

Паркирање возила у оквиру парцела са наменом пословања може се обављати у гаражама у објекту или на посебним површинама парцела.

Паркирање возила регулисаће се одговарајућом хоризонталном и вертикалном сигнализацијом.

#### **2.4.2.5. Нивелациона решења**

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 су приказани на одговарајућем графичком прилогу.

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

#### **2.4.3.1. Електроенергетска мрежа**

Планирана трафостаница 10/0.4 kV налази се у улици Његошевој, у ближем окружењу предметног комплекса, и слободностојећи је објекат, за који треба обезбедити парцелу димензија 5,5 x 6,5 метара, са обавезним обезбеђењем приступа за теретно возило до трафобоксова.

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

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

#### **2.4.3.2. 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 0,4м и дубина 0,8м.

#### **2.4.3.3. Гасоводна 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.

#### **2.4.3.4. Водоводна мрежа**

Прикључивање објеката на водоводну мрежу извршиће се на јавну уличну водоводну мрежу у Улици дурмиторска - прилаз.

Радни притисак је обезбеђен до свих точећих места до надморске висине од 280 мм.

Шахт водомера поставити на 1,5м од регулационе линије. Код изградње водоводне мреже мин. дубина укопавања је 1,0м (надслој) плус пречник цеви.

#### **2.4.3.5. Канализациона мрежа**

Прикључивање објекта извршиће се на јавну уличну мрежу у улици Дурмиторска - прилаз, преко сабирног ревизионог шахта лоцираног на 1,5м у односу регулациону линију, ка парцели.

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

### **3.0. 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: катастарско стање са границом разраде ..... 1:500

#### **3.2. Графички приказ планираног стања:**

лист 2: функционално решење организације простора  
(извод из ГП-а)..... 1 : 10 000

лист 3: намена површина ..... 1 : 500

лист 4: режим коришћења грађевинског земљишта и парцелација..... 1 : 500

лист 5: саобраћајнице са регулационим, нивелационим  
и аналитичко - геодетским елементима ..... 1 : 500

лист 6: мреже и објекти инфраструктуре:  
електроенергетска, телефонска, гасоводна,  
водоводна и канализациона мрежа.....1 : 500

### **4.0. ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО**

#### **Документациони део Плана садржи:**

- Одлуку о изради плана са образложењем;
- Програм - пројектни задатак за израду плана;
- Условне 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 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 имају правна и физичка лица, на начин и под условима које ближе прописује министар надлежан за послове урбанизма.

Ступањем на снагу овог плана престаје да важи Регулациони план "Тутуновић подрум" у Нишу ("Службени лист града Ниша", бр. 18/2000) у делу који се разрађује овим планом, у границама између улица Његошеве, Дурмиторске и Дурмиторске - прилаз, на кат.парцели 6943/1 К.О. Ниш - Бубањ.

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

БРОЈ: \_\_\_\_\_  
НИШ, \_\_\_\_\_ 2007.

#### **СКУПШТИНА ГРАДА НИША**

**ПРЕДСЕДНИК**

**Горан Илић**



**О Б Р А З Л О Ж Е Њ Е**  
**ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**  
**ДЕЛА БЛОКА У УЛИЦИ ДУРМИТОРСКОЈ - ПРИЛАЗ**  
**У НИШУ**

Израда плана детаљне регулације дела блока у улици Дурмиторска - прилаз у Нишу је предвиђена је иницијативом Главног архитекте града Ниша од 07.08.2006. године, а на захтев инвеститора ПТП "TAMI - TRADE" из Ниша. План детаљне регулације се ради према Закону о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" број 47/2003 и 34/2006) и Одлуци о изради ("Службени лист града Ниша", бр. 96/2006), донетој од стране Градоначелника 18. 12. 2006. године.

Израда плана поверена је ЈП Заводу за урбанизам Ниш, а средства за израду плана обезбеђује инвеститор ПТП "TAMI - TRADE" из Ниша.

Планом детаљне регулације се разрађује подручје од 0,53ха, јужно од центра града у делу простора подручја Тутуновићевог подрума у границама: између улица Његошеве, Дурмиторске и Дурмиторске - прилаз, на кат.парцели 6943/1 К.О. Ниш - Бубањ.

Подручје обухваћено Планом дефинише се као подручје градског становања са пословањем густине од 100 до 200 ст/ха. Основне принципе планске интервенције представља редефинисање намене простора у односу на претходно донешено планско решење у смислу повећања пословних садржаја у намени хотела. али не и у супротности са наменама дефинисаним генералним планом Ниша, усклађивање планираних урбанистичких параметара и изграђене физичке структуре 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 детаљне регулације одређена је на основу природних и стечених услова и дефинише генерална правила изградње и коришћења земљишта. Решења и правила Плана детаљне регулације фиксирају само она решења којима се утврђује јавни (општи) интерес.

План детаљне регулације утврђује услове за уређење простора и изградњу кроз извод из урбанистичког плана а ради добијања одобрења за изградњу.

Поступак разматрања и доношења Плана: Одлука о изради са Програмом за израду дана 18.12.2006. год. ("Службени лист града Ниша", бр. 96/2006); Стручна контрола (утврђивање Нацрта)-21.02.2007.год. на Комисији за планове града Ниша; Оглашавање јавног увида у "Народним новинама"03-04.03.2007год; Трајање јавног увида од 05.03. до 20.03.2007.год; У току јавног увида није било примедби на План детаљне регулације дела блока у ул. Дурмиторској - прилаз у Нишу.

Истовремено са израдом Плана, у складу са Законом о стратешкој процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", бр. 134/04), ЈП Завод за урбанизам је извршио анализу критеријума могућих утицаја Плана на животну средину, на основу које је Управа планирање и изградњу оценила да имплементација Плана не може имати значајан негативан утицај на животну средину и донела 31.01.2007. године Одлуку о неприступању изради стратешке процене утицаја на животну средину, ("Службени лист града Ниша",бр 4/ 2007).

Извештај Комисије за планове града Ниша о извршеном јавном увиду са прихваћеним примедбама и ставовима по примедбама, као и Одлука о неприступању изради стратешке процене утицаја на животну средину, чине саставни део документационе основе Плана.

**ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ**