

На основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи "Службени гласник РС" број 47/2003) и члана 34. тачка 5. Статута града Ниша ("Службени лист града Ниша" број 26/2002 и 92/2004), Скупштина града Ниша, на седници од 07.03.2006. године, донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ПРОСТОР ИЗМЕЂУ УЛИЦА РАДОЈА ДАКИЋА, ДИМИТРИЈА ДРАГОВИЋА, ЋУПРИЈСКЕ И НОВОПЛАНИРАНЕ, У НИШУ

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ПРОСТОР ИЗМЕЂУ УЛИЦА РАДОЈА ДАКИЋА, ДИМИТРИЈА ДРАГОВИЋА, ЋУПРИЈСКЕ И НОВОПЛАНИРАНЕ, У НИШУ, (у даљем тексту: **План**) базира на актуелној правној регулативи (Закон о планирању и изградњи, - "Службени гласник РС", бр. 47/03 - у даљем тексту: **Закон**) и планској регулативи (Генерални план Ниша "Службени лист града Ниша" бр. 13/95 и 2/2002 - у даљем тексту: **ГП**).

Елаборат Плана детаљне регулације чине:

А. ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

I Текстуални део:

1. Увод
2. Правила уређења
3. Правила грађења
4. Попис графичких приказа
5. Завршне одредбе

II Графички део

Б. ДОКУМЕНТАЦИЈА ПЛАНА

I Информациона основа

II Студијска основа (Анализа стања)

1. УВОД

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

План се ради за познате инвеститоре.

Циљеви израде Плана су:

- утврђивање услова просторног уређења, регулације и грађења према промењеним потребама инвеститора и створеним условима на терену, а у складу са важећом правном и планском регулативом;

- примена актуалне правне и планске регулативе;

- примена норматива као и критеријума савремене урбанистичке праксе;

- усаглашавање просторних и функционалних односа подручја плана и налеглих површина.

Циљеви уређења и изградње подручја Плана су:

- очување створених вредности насеља;

- допуна постојећих и стварање нових урбаних вредности;

- очување животне средине насеља;

- просторна организација којом се стварају квалитетнији услови живота;

- обезбеђење, изградњом или реконструкцијом, потребних капацитета објеката и мрежа инфраструктуре;

- усклађеност изградње инфраструктуре и другог уређења грађевинског земљишта;

- рационално коришћење простора;

- постизање доходовне димензије простора.

Програмом за израду овог Плана је утврђен **концепт Плана** на основу констатованог степена реализације важећих планова. Све промене услова из важећих планова предвиђене овим Планом, вршиће се унутар граница формираних комплекса и не смеју да погоршају услове за живот или рад на суседним комплексима.

1.2. ОБУХВАТ И ГРАНИЦЕ ПЛАНА

Подручје Плана детаљне регулације (површина од 3,95 ха у КО Пантелеј), припада грађевинском реону града Ниша, а дефинисано је тако да, у оквиру два блока, физички одвојена обухваћеним делом улице Патриса Лумумбе, обухвата 7 постојећих комплекса, чији су досадашњи развој и изградња регулисани кроз 3 плана (у даљем тексту: **претходни планови**): **ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА ПОЈАСА НИШАВЕ ОД БУЛЕВАРА МЕДИЈАНА ДО УЛИЦЕ ПРОЛЕТЕРСКЕ У НИШУ У ДЕЛУ БЛОКА 3** ("Магдон", "Доминг" и "Промо"), **ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СЕВЕРНОГ ДЕЛА НАСЕЉА "ДУВАНИШТЕ 3" У НИШУ**, као и комплекс намењен занатско-услужним функцијама - западно од комплекса "Нишекспрес") и **РЕГУЛАЦИОНИ ПЛАН ДЕЛА ПОЈАСА НИШАВЕ ОД БУЛЕВАРА МЕДИЈАНА ДО УЛИЦЕ ПРОЛЕТЕРСКЕ У НИШУ** (обухвата комплекс намењен породичном становању западно од комплекса "МАГДОН").

Границе планског подручја су регулационе линије улица Радоја Дакића, Димитрија Драговића, Ђупријске и новопланиране. Обухваћено подручје припада КО Ниш-Пантелеј. **Границе** Плана и елементи за њихово **обележавање** саставни су део графичког приказа бр. 1.1: "Катастарски план са границама".

1.3. ОЦЕНА СТАЊА И РАЗВОЈНИХ МОГУЋНОСТИ

За подручје Плана, тј обухваћено земљиште, постоје геодетске подлоге у размери 1:1000 са катастарским подацима а без висинске представе терена. Стање на

терену сагледава се на графичком приказу бр. 1.2.: "Геодетска подлога са постојећим стањем". **Потпуно је приведен намени** комплекс "ФАБРИКА ДУВАНА" (осим паркинга који је у изградњи), **у изградњи** су комплекси "МАГДОН", "ДОМ-инг" и "ПРОМО", комплекс "ЗАНАТСКИ ЦЕНТАР" и комплекс намењен породичном становању. **Није још започета** изградња комплекса "НИШЕКСПРЕС".

Процена просторних могућности овог подручја базирана је на следећим закључцима анализе стања на терену, стечених обавеза, потреба корисника и планских потреба исказаних кроз одреднице плана вишег реда:

- подручје се Плана налази у ширем простору претежно плански изграђиваном, и делимично опремљеном комуналном инфраструктуром; јавне површине и објекти за јавну употребу који су већ реализовани у насељу делимично задовољавају и потребе предметног подручја, што ће се употпунити реализацијом планских решења делова претходних планова који остају на снази;

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

Реалне могућности за развој подручја постоје, јер ће предуслови (додатни капацитети комуналне инфраструктуре) бити остварени (у оквиру реализације ових планских решења или решења дела Регулационог плана појаса Нишаве од Булевара Медијана до улице Пролетерске у Нишу који остаје на снази), означавањем приоритета и њиховим укључивањем у Програм уређења грађевинског земљишта и изградње са финансијским планом за наредни период.

1.4. ОПШТИ УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ

1.4.1. Извод из Генералног плана Ниша

Генерални план Ниша је обухваћено подручје предвидео за градско становање великих густина.

За вишепородичне стамбене објекте утврђени су следећи параметри: величине грађевинских парцела мин. 600м² растојање вишепородичних објеката од граница парцела мин 2,5м. за слободностојеће и 4м за објекте у прекинутом низу; међусобна удаљеност вишепородичних објеката је мин. 1/2 висине вишег објекта, а од било ког другог објекта је мин. 4м; допуштена спратност је мах. П+6; мора се обезбедити 1 паркирно-гаражно место на два стана, од чега бар пола у гаражама; коефицијент изграђености је 1-2,2 а степен искоришћености земљишта мах. 70%.

Планирано је прикључење на ободну водоводну и канализациону мрежу, снабдевање електричном енергијом са дистрибутивне 10 кV-не мреже ТС 110/10 кV "Ниш 13 - Врежина" и топлофикација из топлане Криви Вир.

1.4.2. Извод из важећих планова налеглих зона

Налегло подручје разрађено је:

- Регулационим планом појаса Нишаве од Булевара Медијана до улице Пролетерске у Нишу. Његовим решењима, источно од подручја овог Плана према Византијском булевару, предвиђен је пословни простор у дубини до 50 м. У западном делу предвиђене су стамбено-пословне функције у објектима спратности П+1.

Северозападно од подручја плана је простор за пословне функције, а североисточно за вишепородично становање и спортско-рекреативни центар.

- Планом детаљне регулације северног дела насеља "Дуваниште 3" у Нишу. Његовим решењима, југозападно од комплекса предвиђен је школски комплекс, а југоисточно-вишепородично становање.

Однос налегних зона и подручја Плана сагледава се на графичком приказу бр. 1.2: "Геодетска подлога са постојећим стањем".

2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

2.1. КОНЦЕПЦИЈА ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА И ПРЕТЕЖНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА

Концепција решења Плана базирана је на природним и стеченим условима и омогућава комплетно привођење простора намени усаглашавањем новонасталих услова у простору и потреба корисника. Планом су утврђени услови под којима се његово подручје просторно и функционално дефинише и одређена су правила уређења земљишта и грађења. Решења регулације проистекла су из општег интереса, тј. фиксирају се само она решења којима се утврђује јавни (општи) интерес. Приказују се такође и решења за елементе на осталом земљишту, чије је дефинисање или промена повод за израду овог Плана.

Укупно подручје Плана, решењима претходних планова је дефинисано, а на терену формирано и изграђивано, као подручје глобално намењено вишепородичном становању са комплесима за вишепородично становање, за вишепородично са пословним функцијама, за породично становање и за услужно-занатске функције (овим Планом, мења се статус вишепородичног становања у комплексу "**MAGDON**" као једине намене, у статус претежне намене). Према претходним плановима, на терену су утврђени режими коришћења земљишта и формиран комплекс и грађевинске парцеле са приступом са постојећих или планираних саобраћајница, тј. јавних површина (овим Планом, мења се режим коришћења земљишта северног дела комплекса "**ZANATSKI CENTAR**" односно прелази из осталог у јавно). Саобраћајнице које пролазе кроз подручје Плана, осим улице Патриса Лумумбе, су интерне колско-пешачке. Мирујући саобраћај је решен у оквиру подземних гаража или паркинга на отвореном. Створени су коректни услови за добар однос са суседним изграђеним физичким структурама као и могућност функционисања подручја у окружењу у нивелационом и организационом погледу (графички приказ бр. 4: "Саобраћајнице са регулационим, нивелационим и аналитичко-геодетским елементима"), правилима уређења и грађења уважени су стандарди струке и законска регулатива и омогућено је комплетирање пратећег комуналног и инфраструктурног опремања (графички прикази бр. 6: "Инфраструктурне мреже").

Како је простор скоро у потпуности приведен намени и изграђен, ради јаснијег дефинисања елемената који су били повод за израду овог Плана, у складу са ставом Комисије за планове, План има у неким сегментима детаљност урбанистичког пројекта.

Основна концепција Плана исказана је кроз **ПРЕТЕЖНУ НАМЕНУ ПОВРШИНА** (графички приказ бр. 2: "Намена површина и режими коришћења земљишта"), има за резултат **ПОДЕЛУ ЗЕМЉИШТА** (графички приказ бр. 1.2: "Геодетска подлога са постојећим стањем" и бр. 2: "Намена површина и режими коришћења земљишта") и **ПРОСТОРНУ ПОДЕЛУ** (графички приказ бр. 3: "Подела простора на блокове" и поглавље 2.2. текста: "Грађевински реон и подела грађевинског земљишта"), а проверена је и потврђена билансима површина и намена (табеле бр 2.4-1, 2.4-2. и 2.4-3).

Планска решења уважавају стање на терену и решења важеће урбанистичке планске документације контактних зона.

Претежна намена површина на подручју Плана је вишепородично становање великих густина у објектима великих висина.

2.2. ГРАЂЕВИНСКИ РЕОН И ПОДЕЛА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

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

На земљиште са подручја Плана примењују се следећи **режим регулације, тј. уређења и грађења**:

-јавно грађевинско земљиште - земљиште које се већ користи или је намењено за саобраћај и на коме је: 1.задржана успостављена регулација (**Планом** обухваћена деоница улице Патриса Лумумбе-површина која је већ у статусу јавног грађевинског земљишта) и 2.предвиђена нова регулација, уређење и изградња (површине које се као **"ПАРКОВСКО-САОБРАЋАЈНИ** комплекс" издвајају из комплекса **"ЗАНАТСКИ ЦЕНТАР"** и овим Планом добијају јавну намену за мирујући саобраћај, мреже инфраструктуре и парковско зеленило, променом статуса од осталог у јавно земљиште) - режим успостављања заједничког интереса и експлоатације за опште потребе;

-остало грађевинско земљиште - земљиште које се користи у оквиру 7, на терену дефинисаних, комплекса, од којих је на неким: 1.задржана већ успостављена регулација (површине за вишепородично становање са пратећим и помоћним функцијама: **"ПРОМО"**, **"ФАБРИКА ДУВАНА"**, **"НИШЕКСПРЕС"**; површине за занатско-услугне делатности: 13 грађевинских парцела комплекса **"ЗАНАТСКИ ЦЕНТАР"**), 2.предвиђена допуна регулације (**а.**-површине за породично становање и **б.**-површине за вишепородично становање, пословање и услуге:**"МАГДОН"**, **"ДОМ-инг"**) - режим експлоатације на тржишним основама.

Границе овако дефинисаног јавног грађевинског земљишта на подручју Плана и елементи за њихово **обележавање** саставни су део графичког приказа бр. 1.1: "Катастарски план са границама".

2.3. ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА БЛОКОВЕ

Задатим границама дефинисано је да подручје Плана чине два блока у оквиру којих се Планом дефинишу правила уређења и грађења. Критеријуми поделе на блокове су физичка раздвојеност (блокови су одвојени улицом Патриса Лумумбе) и програмски елементи.

Подручје Плана (графички приказ бр. 3: "Подела простора на блокове") обухвата:

а. блок **"СЕВЕР"** у коме су 2 комплекса: комплекс намењен породичном становању (у даљем тексту: **комплекс ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА**) и комплекс инвеститора ДОО **"МАГДОН"** (у даљем тексту: **комплекс "МАГДОН"**) и

б. блок **"ЈУГ"** у коме је 5 постојећих комплекса: комплекс инвеститора МГФ **"ПРОМО"** ДОО (у даљем тексту: **комплекс "ПРОМО"**), комплекс инвеститора ДОО **"ДОМ-инг"** (у даљем тексту: **комплекс "ДОМ-инг"**), комплекс инвеститора ДИН **"Фабрика дувана"** АД Ниш (у даљем тексту: **комплекс "ФАБРИКА ДУВАНА"**), комплекс инвеститора С.Р.О. **"Нишекспрес"** АД НИШ (у даљем тексту: **комплекс "НИШЕКСПРЕС"**) и комплекс занатско-услугних функција (у даљем тексту: **комплекс "ЗАНАТСКИ ЦЕНТАР"**), чији се досадашњи комплекс дели и од неизграђеног настаје шести комплекс (у даљем тексту: **"ПАРКОВСКО-САОБРАЋАЈНИ комплекс"**).

Делови блокова су комплекси (урбанистичке парцеле) са истим правилима грађења.

а. Блок **"СЕВЕР"**

1. Комплекс **ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА** (урбанистичка парцела 9), чија је реализација скоро окончана. Земљиште је намењено за остало грађевинско на коме ће се одвијати стамбено-пословне функције.

2. Комплекс **"МАГДОН"** (урбанистичка парцела 1.) - земљиште је намењено за остало грађевинско, тј земљиште на коме ће се одвијати:

а) функција становања, за коју су **већ изграђени** објекти:

- стамбени, за становање великих густина (као претежну намену која заузима највећи део подручја блока) са помоћним функцијама (оставе станара-двонаменско склониште);

- подземна гаража;
- трафо-станица.

б) функција пословања, која се обезбеђује:

- **променом намене** из стамбене у пословну у северном делу приземне етажне ламела А₂ и Б₁;

- **планирањем и изградњом** везног дела-куполе између источне и западне групације стамбених објеката. Нови простор користиће се искључиво за пословне намене, са прелиминарном величином изграђене површине од око 300 м² (3,66% површине комплекса), спратности П (са галеријом).

6. Блок "ЈУГ"

3. Комплекс "ДОМ-инг" (урбанистичка парцела 2) обухвата земљиште намењено за остало грађевинско земљиште на коме ће се одвијати:

а) функције становања и пословне, за које су **већ изграђени** објекти:

- стамбено-пословни - за становање великих густина и пословне функције,
- стамбени - за становање великих густина као основне намене које заузимају највећи простор овог дела блока, са помоћним функцијама (оставе станара-двонаменско склониште);
- подземна гаража;
- паркинзи на отвореном простору;
- интерна саобраћајница чији један део опслужује овај комплекс а други опслужује комплекс "ПРОМО";

б) функције услуга (киоск, посластичара - као простор за камуфлирање излазних вентилационих канала подземне гараже, под настрешицом), са прелиминарном величином изграђене површине од око 50 м², спратности П.

4. Комплекс "ПРОМО" (урбанистичка парцела 3), обухвата земљиште приведено намени као остало грађевинско земљиште са функцијом становања, на коме су изграђени:

- стамбени објекти - за становање великих густина као основне намене које заузимају највећи простор овог дела блока, са помоћним функцијама (оставе станара - двонаменско склониште);
- паркинзи на отвореном простору;
- интерна саобраћајница чији један део опслужује овај комплекс а други опслужује комплекс "ДОМ-инг";

- трафо-станица (у комплексу "ПРОМО" за потребе комплекса "ПРОМО" и "ДОМ-инг").

5. Комплекс "ФАБРИКА ДУВАНА", (урбанистичка парцела 4 и 5а-део урбанистичке парцеле број 5 коју сувласнички користи са "НИШЕКСПРЕС"-ом за потребе мирујућег саобраћаја на отвореном простору) обухвата земљиште намењено за остало грађевинско земљиште на коме ће се одвијати функције становања са помоћним функцијама (оставе станара-двонаменско склониште), увећ изграђеним објектима и науређеном простору.

6. Комплекс "НИШЕКСПРЕС" (урбанистичка парцела 6 и 5б-део урбанистичке парцеле број 5 коју сувласнички користи са "ФАБРИКОМ ДУВАНА"), обухвата неизграђено земљиште намењено за остало грађевинско земљиште на коме ће се одвијати функције становања, тј. градити:

- стамбени објекти - за становање великих густина као основне намене, са помоћним функцијама (оставе станара - двонаменско склониште);
- паркинзи на отвореном простору.

7. Комплекс "ЗАНАТСКИ ЦЕНТАР" (урбанистичка парцела 7) обухвата парцелисано земљиште у изградњи намењено за остало грађевинско земљиште на коме ће се одвијати искључиво **занатско-услугне функције**.

8. **ПАРКОВСКО-САОБРАЋАЈНИ** комплекс, северно од "ЗАНАТСКОГ ЦЕНТРА", између њега и улице Патриса Лумумбе (урбанистичка парцела 8), обухвата неизграђено земљиште намењено за остало грађевинско земљиште на коме ће се извршити следеће интервенције:

- **промениће се** режим коришћења земљишта од осталог у јавно и
- **утврдиће се** намена за мирујући саобраћај и парковско зеленило.

2.4. БИЛАНС ПОВРШИНА

Намена површина

Табела 2.4.-1.

Редни број	Намена површина	Изграђена површина УКУПНО на подручју плана (м²)	
		Површина ха)	Учешће (%)
1 - 3.	Површина подручја плана	3,9494	100,00
1.	под објектима високоградње	1,5044	38,10
2.	саобраћајне површине	1,1355	28,75
3.	остало слободно земљиште(зеленило и стазе)	1,3095	33,16

Бруто развијене грађевинске површине

Табела 2.4.-2.

Редни број	Намена површина	УКУПНО на подручју плана (Површина - м²)
1 - 5.	БРГП укупно	82.226
1.	породично становање	1.800
2.	вишепородично становање	65.650
3.	склоништа	5.545
4.	подземне гараж е	4.691
5.	пословни простор и услужно-занатске функције	4.540
6.	парковско-саобраћајне функције	1.062

Урбанистички параметри

Табела 2.4.-3.

Редни број	Изведени урбанистички параметри	УКУПНО на подручју плана
1.	брuto густина становања	739т/ха
2.	нето густина становања	520ст/ха
3.	индекс изграђености - бруто	2,06
4.	индекс изграђености - нето	2,90
5.	индекс заузетости земљишта - бруто	38,10%
6.	индекс заузетости земљишта - нето	53,46%

2.5 ИНФРАСТРУКТУРНИ ОБЈЕКТИ И МРЕЖЕ

2.5.1. Саобраћај

Све урбанистичке парцеле имају обезбеђену колску и пешачку везу са контактним јавним површинама, тј изграђеним или трасираним саобраћајницама.

Интерне саобраћајнице су колско-пешачки прилази од јавних површина до стамбених објеката, паркинга и гаража. За мирујући саобраћај обезбеђују се подземне гараже (у комплексима "МАГДОН" и "ДОМ-инг") и паркинзи на отвореном простору у свим комплексима, по нормативу 1 паркирно-гаражно место по стану и на 70м² пословног простора. На урбанистичкој парцели 8 обезбеђују се паркирна места за потребе занатског центра, корисника његових слуга и посетилаца.

У гараже се улази рампама са мах. падом од 15%. Минимална висина гаражног простора је 2,3м.

Размештај и садржај саобраћајних површина као и регулациони елементи саобраћајних површина сагледавају се на графичком приказу бр. 4: "Саобраћајнице са регулационим, нивелационим и аналитичко-геодетским елементима"

2.5.2. Водоводна мрежа

Подручје плана се прикључује на водоводну мрежу ободних саобраћајница.

Укида се део изведене водоводне мреже између улице Ђупријске и Патриса Лумумбе-наставак. Објекти са подручја овог Плана прикључиће се на водоводни прстен

који ће се изградити кроз ул. Ђупријску, појас Булевара и ул. Патриса Лумумбе (графички приказ бр. 6.1: "Водоводна и канализациона мрежа"). Положај новопланиране мреже је у наставку постојеће у ул. Ђупријској, и у источном делу коловоза, на хоризонталном растојању од 1,0 м у односу на ивицу тротоара у улици паралелној са Булеваром.

Прикључак објеката на водоводну и канализациону мрежу вршиће се на основу услова ЈКП за водовод и канализацију "Naissus" Ниш.

2.5.3. Канализациона мрежа

За шире подручје (насеље Дуваниште) планирана је канализациона мрежа сепаратног типа.

Блок "Север" везан је на постојећу канализациону мрежу за употребљене воде у ул. Ђупријској. За блок "Југ", за одвођење употребљених вода неопходна је изградња канализационе мреже кроз подручје плана, паралелно са улицом Радоја Дакића. За објекте

Траса канализационе мреже за атмосферске воде, планирана је ван подручја плана, кроз ул. Димитрија Драговића, ул. Ђупријску, ул. Патриса Лумумбе и ул. Радоја Дакића.

У комплексу "ЗАНАТСКИ ЦЕНТАР", код занатско-услужних објеката за које је издата дозвола за изградњу са условима ЈКП "Naissus" за прикључак канализације са јужне (задње) стране објекта, изградиће се прикључак на јавну мрежу канализације иза објеката, у земљишту које се овим Планом предвиђа за јавно грађевинско земљиште.

Траса канализација је дефинисана на графичком приказу бр. 6.1: "Водоводна и канализациона мрежа".

2.5.4. Електроенергетска мрежа

Снабдевање објеката на подручју плана електричном енергијом вршиће се из трафостанице 10/0,4 kV: "Магдон" - као слободностojeћег објекта снаге 2x630 kVA у истоименом комплексу, "Промо", снаге 2x630 kVA, у истоименом комплексу, која ће опслуживати и комплекс "Промо" и комплекс "Доминг", трафостанице 10/0,4 kV: "Дуванска индустрија" - као слободностojeћег објекта у истоименом комплексу снаге 1 x 630 kVA и планиране трафостанице 10/0,4 kV: "Нишекспрес", такође слободностojeћег објекта снаге 1 x 630 kVA (графички приказ бр. 6.2: "Електроенергетска, телефонска и топлификациона мрежа").

Све трафостанице 10/0,4 kV са подручја Плана, повезаће се на дистрибутивну 10 kV-ну мрежу ТС 110/10 kV "Ниш 13 - Врежина".

Трасе кабловских водова 10 kV су у тротоарском делу саобраћајница и зеленилу, зависно од положаја трафостаница у блоковима.

Мрежа 0,4 kV је кабловска.

Мрежа осветљења саобраћајница извешће се као кабловска са стубовима и светиљкама које ће задовољити светло-техничке захтеве.

2.5.5. Телефонска мрежа

Обезбеђење потребног броја телефонских прикључака извршиће се са претплатничке мреже ИКС "Дуваниште", изградњом нове кабловске ТТ канализације и полагањем претплатничког кабла кроз новопроектovanу кабловску ТТ канализацију у улици Димитрија Драговића, а потом полагањем слободно у ров до корисника на подручју Плана.

Ова мрежа ће се градити као кабловска, а прикључивање објеката вршиће се према условима ЈП "Телеком-Србија" а према техничким условима за усклађивање са осталим инфраструктурним мрежама (графички приказ бр. 6.2: "Електроенергетска, телефонска и топлификациона мрежа").

2.5.6. Обезбеђење топлотне енергије

Обезбеђење топлотне енергије за кориснике са подручја Плана вршиће се са новопланираног топловода из топлане Криви Вир из правца Византијског булевара (графички приказ бр. 6.2: "Електроенергетска, телефонска и топлификациона мрежа").

2.5.7. Општи услови изградње инфраструктуре

Све инфраструктурне мреже (графички приказ бр. 6.1: "Водоводна и канализациона мрежа" и бр. 6.2: "Електроенергетска, телефонска и топлификациона

мрежа") налазиће се у регулационом појасу ободних саобраћајница са распоредом који је дефинисан планом сваке инфраструктурне мреже. Могуће је да се одређене инфраструктурне мреже воде и кроз урбанистичке парцеле (канализација, ТТ мрежа и топловод у блоку "Југ", као и топловод у блоку "Север"), ако је рационалније и услови полагања и усклађивања са другим инфраструктурним мрежама то траже. Промена положаја инфраструктурних мрежа у регулационом профилу саобраћајнице не сматра се изменом плана.

2.5.8. Слободне површине

Парцеле за породичне стамбене објекте на урбанистичкој парцели 9 ограђиваће се према условима из већ издатих дозвола.

Ограда комплекса "МАГДОН" израдиће се од кованог метала висине 1,30м на парапету висине 0,45м, постављеном на видљивом делу зида подземне, полуукопане гараже (висине 0,15-0,40 м). Ово ће бити пробно-пилот решење у Нишу.

Слободни простори око вишепородичних стамбених објеката као и земљиште изнад подземних гаража представљају дворишта објеката, па ће се бити опремљено пешачким стазама, зеленим и воденим површинама и парковским мобилијаром.

Концепција уређења зелених површина на подручју Плана је да, у пејзажном погледу, цело подручје изгледа као јединствен парковски комплекс. Претежно треба користити аутохтону изданичку вегетацију високог, средњег и ниског раста, како лишћарских тако и четинарских врста.

2.6. ДАЉА ПЛАНСКА РАЗРАДА

На подручју овог Плана предвиђена је даља планска разрада (кроз урбанистички пројекат) једино за комплекс намењен за парк, паркинг и пешачке стазе (јавно земљиште) северно од занатског центра.

2.7. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ

Истовремено са израдом Плана вршена је анализа ради процене могућих узајамних утицаја животне средине и планских решења. Резултат елаборираних закључака је Одлука о неприступању изради Стратешке процене утицаја Плана на животну средину.

2.7.1. Заштита амбијенталних целина од културно-историјског или урбанистичког значаја и заштита непокретних културних добара

На подручју Плана нема објеката, споменика културе и природе или амбијенталних целина које су евидентирани или заштићене, или које план предвиђа за заштиту. На коришћење подручја плана не утичу ни услови налеглих зона.

2.7.2. Заштита животне средине од загађења

На подручју Плана детаљне регулације не налазе се, нити се Планом предвиђају, садржаји који негативно утичу на квалитет воде, ваздуха и тла, а морају се искључити и при избору делатности за пословни простор.

Комунални отпад се трајно збрињава на градској депонији.

За скупљање отпада са подручја плана морају се опремити површине за постављање судова (контејнера, канти) на растојању од улаза у објекат који опслужују мах. 25 м, а мин. 5м, без иједног степеника, са мах. успоном од 3% и растојањем од улице мах. 15м. (Одлука о одржавању чистоће, "Службени лист Града Ниша" бр.8/99. 9/99 и 25/04).

2.7.3. Заштита живота и здравља људи

Планом се не предвиђају садржаји који утичу на стварање прекомерне буке. При избору делатности за пословни простор морају се искључити све које би на било који начин угрозиле здравље или живот људи.

2.7.4. Заштита од пожара, непогода и уништавања

Ради заштите животне средине, људи и материјалних добара од ратних разарања елементарних и других непогода и опасности у рату и миру, морају се обезбедити саобраћајни услови (прилаз ватрогасних возила, правци за евакуацију становника).

У току реализације планираних намена и организације простора морају се примењивати одговарајуће превентивне просторне и грађевинске мере заштите. При пројектовању и изградњи објеката обавезна је примена свих прописа, смерница и стручних искустава за заштиту људи и материјалних добара.

Подручје плана налази се у I₂ зони угрожености.

2.8. СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂИВАЊА ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Изградња улице Патриса Лумумбе и обезбеђење потребне инфраструктурне мреже представљају апсолутни приоритет у уређивању земљишта. Опремање инфраструктуром **контактних-јавних површина**, које није у ингеренцији овог Плана али утиче на његову реализацију, вршиће се према Програму уређења грађевинског земљишта и изградње са финансијским планом за наредни период.

Опремање **подручја Плана**, тј. изградња трафо-станица (као помоћних објеката) и интерних саобраћајних површина (за активни и мирујући саобраћај) мора да прати изградњу одговарајућих стамбених и стамбено-пословних објеката. Изградња свих комуналних мрежа и уређење слободног простора морају да претходе добијању употребних дозвола.

Инвеститори су се изјаснили да ће комплетан садржај комплекса реализовати у прве четири године.

2.9. ИЗВОРИ ФИНАНСИРАЊА ПРИОРИТЕТНИХ РАДОВА

Укупне радове на подручју Плана финансираће инвеститори, сваки на комплексу који он изграђује. Изградњу трафо-станице у комплексу "ПРОМО" финансираће оба корисника (М.Г.Ф. "ПРОМО" ДОО и ДОО "ДОМ-инг") пропорционално једновременим снагама објеката у њиховим комплексима.

3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

3.1. ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА

а. Блок "СЕВЕР"

1. Комплекс ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА

Намена урбанистичке парцеле је стамбено-пословна, обухвата 9 грађевинских парцела (изграђених или у завршној фази изградње), карактер објеката је стални.

2. Комплекс "МАГДОН"

Намена је стамбена и пословна; парцела је у изградњи, карактер објеката је стални.

б. Блок "ЈУГ"

3. Комплекс "ДОМ-инг"

Намена је стамбено-пословна; парцела је у изградњи; карактер планираних објеката је стални.

4. Комплекс "ПРОМО"

Намена је стамбена; парцела је изграђена, објекти су насељени, карактер објеката је стални.

5. Комплекс "ФАБРИКА ДУВАНА"

Намена је стамбена; парцела је изграђена, објекти су насељени, карактер објеката је стални.

6. Комплекс "НИШЕКСПРЕС"

Намена је стамбена; није започета градња на парцели, карактер објеката је стални.

7. Комплекс "ЗАНАТСКИ ЦЕНТАР"

Намена урбанистичке парцеле је искључиво пословна, обухвата 13 грађевинских парцела које су у изградњи; карактер објеката је стални.

8. ПАРКОВСКО-САОБРАЋАЈНИ комплекс

Парцела је неизграђена, намењена за парк, паркинг и пешачке стазе.

3.1.1. Грађење под условима одређеним Планом детаљне регулације

а.Блок "СЕВЕР"

1. Комплекс ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА

Структура породичних стамбено-пословних објеката (изграђених или у изградњи), потпуно је на терену дефинисана. Садржај објеката:

приземље: станови или пословни простор, или стамбено-пословни простор;
спрат: станови.

Површина под свим објектима: 900 м².

2. Комплекс "МАГДОН"

Садржај стамбених и стамбено-пословних објекта:

подрум: двонаменско склониште, станарске оставе и остале пратеће просторије;

приземље: у ламелама А₁, Б₂ и Б₃ -станови; у ламелама А₂ и Б₁ -станови и пословни простор.

спратови: станови;

поткровље: станови;

Површина под стамбеним и стамбено-пословним објектима: 2.367м². Површина под објектом гараже: 3.582м². Површина под објектом трафостанице: 33м². Површина под "смећарама": 50м².

Спољне степенице: мах. + 1,20м од коте тротоара.

Висина надзитка у стамбеној поткровној етажи: 1,80м.

Садржај пословног (везног) објекта-куполе:

приземље: пословање;

галерија: пословање.

Површина под објектом: до 300м². Бруто развијена грађевинска површина куполе: 440 м².

б.Блок "ЈУГ"

3. Комплекс "ДОМ-инг"

Садржај стамбено-пословних објекта:

подрум: двонаменско склониште и станарске оставе;

приземље: пословни простор;

спратови: станови;

поткровље: станови;

Површина под стамбено-пословним објектима 1.764м². Бруто површина под објектом гараже 1.109 м²

Спољне степенице: мах. +0,90м од коте тротоара.

Висина надзитка у стамбеној поткровној етажи: 1,80м

Садржај услужног простора: киоск, посластичара. Бруто површина под објектом: до 50 м².

4. Комплекс "ПРОМО"

Садржај стамбених објекта:

подрум: двонаменско склониште, станарске оставе и остале пратеће просторије;

приземље: станови;

спратови: станови;

поткровље: станови;

Површина под стамбеним објектом: 1.848м². Спољне степенице: мах. +0,90м од коте тротоара. Висина надзитка у стамбеној поткровној етажи: 1,80м.

5. Комплекс "ФАБРИКА ДУВАНА"

Садржај стамбеног објекта:

подрум: двонаменско склониште и станарске оставе;
приземље: станови;
спратови: станови;
поткровље: станови;

Површина под стамбеним објектом: 1.130 м².

6. Комплекс "НИШЕКСПРЕС"

Садржај стамбених објеката:

подрум: двонаменско склониште и станарске оставе;
приземље: станови;
спратови: станови;
поткровље: станови;

Површина под стамбеним објектом: 870 м².

7. Комплекс "ЗАНАТСКИ ЦЕНТАР"

Садржај пословних објеката:

приземље: искључиво пословни простор;
спрат: искључиво пословни простор.

Површина под објектом 1.108м². Кров: коси, **без надзидака** према улици Патриса Лумумбе .

8. ПАРКОВСКО-САОБРАЋАЈНИ комплекс

Садржај: паркинг, пешачке стазе и зеленило.

3.1.2. Грађење под посебним условима

Склоништа у комплексима "МАГДОН", "ДОМ-инг", "ПРОМО" и "ФАБРИКА ДУВАНА" су реализована према условима Одељења за одбрану СМО Ниш. Склониште у комплексу "НИШЕКСПРЕС" ће бити реализовано према условима Одељења за одбрану СМО Ниш. Комплекс **ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА**, "ЗАНАТСКИ ЦЕНТАР" и **ПАРКОВСКО-САОБРАЋАЈНИ** комплекс користиће централно склониште у Дуваништу. Сва склоништа се морају пројектовати као двонаменска.

3.1.3. Забрањена изградња

На подручју Плана забрањена је свака изградња која није у складу са условима из овог Плана.

3.2. УСЛОВИ ЗА ОБРАЗОВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

(Графички приказ бр. 1.1: "Катастарски план са границама" и бр. 3: "Подела простора")

а. Блок "СЕВЕР"

1. На комплексу **ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА** (урбанистичка парцела 9) већ је формирано 9 грађевинских парцела од катастарских парцела бр. 1190/74-79, 1248/45-51 и 1251/19.

2. На комплексу " **МАГДОН** " (урбанистичка парцела 1) формирана је једна грађевинска парцела намењена вишепородичном становању на катастарској парцели бр. 1251/16 КО Ниш-Пантелеј.

б. Блок "ЈУГ"

3. Комплекс "ДОМ-инг" је урбанистичка парцела 2 коју чини јединствена грађевинска парцела, формирана од катастарских парцела бр. 1357/1, 1359/1,5, 1360/5, 1361/6, 1363/5,6, КО Ниш-Пантелеј.

4. Комплекс "ПРОМО" је урбанистичка парцела 3 коју чини јединствена грађевинска парцела, формирана на једној катастарској парцели (бр. 1354/3, КО Ниш-Пантелеј).

5. Комплекс "ФАБРИКА ДУВАНА" чине две грађевинске парцеле: урбанистичка парцела 4 формирана од катастарских парцела бр. 1358/1; 1359/4; 1360/1; 1361/1; 1362/5; 1258/5; 1256/3; и урбанистичка парцела 5а формирана од катастарских парцела бр. 1256/1; 1360/2 и 1362/5 и делова катастарских парцела 1258/1; 1362/1; 1363/1; КО Ниш-Пантелеј.

6. Комплекс "НИШЕКСПРЕС" је јединствена грађевинска парцела коју чине 2 урбанистичке парцеле: урбанистичка парцела 6, формирана од катастарских парцела бр.

1254/1; 37; 1255/1,32,40; и урбанистичка парцела 5б формирана од катастарских парцела бр. 1255/2,32; и дела катастарске парцеле бр. 1256/1; КО Ниш-Пантелеј.

7. Комплекс **"ЗАНАТСКИ ЦЕНТАР"** је урбанистичка парцела 7 коју чини 13 формираних грађевинских парцела на катастарским бр. 1254/17,47-51,58,60,61; 52; 64; 53; 65; 54; 66; 55; 56; и стаза на катастарским парцелама бр.1254/39,46,59; и 1361/5; КО Ниш-Пантелеј.

8. **ПАРКОВСКО-САОБРАЋАЈНИ** комплекс је урбанистичка парцела 8 коју чини јединствена грађевинска парцела, која ће се формирати од парцела бр. 1251/1; 18; 1254/57; 62; и дела катастарске парцеле бр. 1251/14; КО Ниш-Пантелеј, и превести из осталог у јавно грађевинско земљиште.

Захваћени део улице Патриса Лумумбе је на делу катастарске парцеле бр.1251/14.

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

Комплекси 2, 3, 4, 5, и 6. Изграђени објекти су постављени на приказаној грађевинској линији а планирани ће се поставити на дефинисаној грађевинској линији или у оквиру њом означене површине. Грађевинска линија објеката се не поклапа са регулационом линијом јавних површина, а растојања грађевинске од регулационе линије су променљива (растојања су дефинисана на графичком приказу бр. 5: "Регулација грађевинских линија"). Удаљеност вишепородичних објеката од вишепородичних стамбених објеката на другим парцелама већа је од половине висине вишег објекта, а од породичних стамбених и пословних објеката на другим парцелама већа је од 4м. Растојање грађевинске линије подземне етаже (подземне гараже) на комплексу **"МАГДОН"** до границе према комплексу **ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА** је 7м. а на комплексу **"ДОМ-инг"** до границе према комплексу **"ФАБРИКА ДУВАНА"** је 3м. На комплексу **"МАГДОН"** улаз и излаз гараже су на растојању од 5м. са југоисточне стране. На комплексу **"ДОМ-инг"** груписани су улаз и излаз гараже са североисточне стране. Помоћни објекти-трафостанице плански су размештени. "Смећаре" су удаљене од улаза у објекте које опслужују и улаза у објекте на суседним парцелама минимално 5м (положај дефинисан на графичком приказу бр. 5: "Регулација грађевинских линија").

3.4. МАКСИМАЛНИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКСИ ЗАУЗЕТОСТИ И ИНДЕКСИ ИЗГРАЂЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

На нивоу подручја **Плана** постижу се: индекс изграђености-нето 2,90 а индекс заузетости земљишта-нето 53,46%.

а. Блок "СЕВЕР"

Индекс изграђености: 2,69; индекс заузетости земљишта: 65,67%.

1. Комплекс ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА

Индекс изграђености урбанистичке парцеле: 0,68; индекс заузетости: 34%.-40% (без или са помоћним објектима на парцели).

2. Комплекс "МАГДОН"

Индексизграђености урбанистичке парцеле-бруто: 3,41. Индекс заузетости земљишта-бруто: 68%.

б. Блок "ЈУГ"

Индекс изграђености: 3,04; индекс заузетости земљишта: 46,01%.

3. Комплекс "ДОМ-инг"

Индекс изграђености -бруто: 2,40. Индекс заузетости земљишта - бруто: 76%.

4. Комплекс "ПРОМО"

Индекс изграђености -бруто: 2,40. Индекс заузетости земљишта - бруто: 35%.

5. Комплекс "ФАБРИКА ДУВАНА"

Индекс изграђености: 2,32; индекс заузетости земљишта: 29,12%.

6. Комплекс "НИШЕКСПРЕС"

Индекс изграђености: 2,32; индекс заузетости земљишта: 29,12%.

7. Комплекс "ЗАНАТСКИ ЦЕНТАР"

Индекс изграђености: 2; индекс заузетости земљишта: 100%.

3.5. МАКСИМАЛНА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНЕ ОБЈЕКАТА

а. Блок "СЕВЕР"

1. Комплекс ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА

Постигнута спратност на терену је П+1+Пк код 3 објекта у низу уз улицу Патриси Лумумбе, а П+2+Пк код осталих објеката. Спратност се **нe** сме повећавати ни на једној парцели.

2. Комплекс "МАГДОН"

мах. дозвољена спратност стамбених и стамбено-пословних објеката је По+П+6+Пк; мах. висина венца је +22,80м. Мах. висина врха куполе је 7,90м; спратност је П (са галеријом).

4б. Блок "ЈУГ"

3. Комплекс "ДОМ-инт"

Мах. дозвољена спратност је По+П+6+Пк; максимална висина венца је + 22,50м; мах. висина слемена према врсти покривача.

4. Комплекс "ПРОМО"

Мах. дозвољена спратност је По+П+6+Пк; максимална висина венца је + 22,50м; мах. висина слемена према врсти покривача.

5. Комплекс "ФАБРИКА ДУВАНА"

Мах. дозвољена спратност је По+П+6+Пк.

6. Комплекс "НИШЕКСПРЕС"

Мах. дозвољена спратност је По+П+6+Пк.

7. Комплекс "ЗАНАТСКИ ЦЕНТАР"

Мах. дозвољена спратност је П+1. Спратност се **нe** сме повећавати ни на једној парцели.

3.6. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКАТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

(Према члану 2. тачка 29. Закона)

а. Блок "СЕВЕР"

1. Комплекс ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА

На 9 грађевинских парцела за породично становање није допуштена изградња помоћних објеката.

2. Комплекс "МАГДОН"

На грађевинској парцели се осим изграђених објеката: вишепородичних стамбених, подземне гараже као пратећег објекта и изграђене трафо-станице као помоћног објекта и планираног везног пословног дела-куполе, дозвољава само изградња ограде и "смећара", у свему према Плану и правној регулативи.

б. Блок "ЈУГ"

3. Комплекс "ДОМ-инт"

На комплексу, осим изграђених вишепородичних стамбених објеката (два пута груписане по две ламеле), повезаних само у нивоу приземља петом ламелом (изнад дела подземне гараже) и подземне гараже (изграђене у нивоу подземне етаже, у простору између подрума поменуте четитри ламеле), и услужног простора "смећара" (у свему према Плану и правној регулативи), није допуштена никаква друга изградња.

4. Комплекс "ПРОМО"

На грађевинској парцели, осим изграђених објеката: вишепородичног стамбеног (две ламеле) и трафо-станице као помоћног објекта, није дозвољена никаква изградња.

5. Комплекс "ФАБРИКА ДУВАНА"

На комплексу, осим изграђених објеката: вишепородичног стамбеног и трафо-станице као помоћног објекта, није дозвољена никаква изградња.

6. Комплекс "НИШЕКСПРЕС"

На комплексу, осим планираног вишепородичног стамбеног објекта и изграђене трафо-станице као помоћног објекта, није дозвољена никаква изградња.

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

а. Блок "СЕВЕР"

1. Комплекс ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА

За урбанистичку парцелу бр. 9 (тј. 9 грађевинских парцела) је обезбеђен је колски и пешачки прилаз из налеглих саобраћајница.

2. Комплекс "МАГДОН"

Урбанистичка парцела 1 има обезбеђен колски и пешачки прилаз из ул. Патриса Лумумбе, Прилаз хендикепираних особа је преко рампи за везу тротоара и коловоза као и лифта односно приземља објекта и тротоара, према ЈУС-у У.А. 9.201-205/88 и У.А. 9.206/90. Кота нивелете терена је за "МАГДОН" 196,10м (улица); за куполу 195,965м (тротоар по осовини куполе).

За потребе стамбених објеката у комплексу изграђена је подземна гаража испод парковских зелених површина са улазом преко рампе чији је пад 15% и уређени су паркинзи на отвореном. Број места за мирујући саобраћај обезбеђен је по нормативу из поглавља 2.5.1. Улази у подземну гаражу дефинисани су на графичком приказу бр. 4: "Саобраћајнице са регулационим, нивелационим и аналитичко-геодетским елементима" и бр. 5: "Регулација". Минимална висина чистог гаражног простора је 2,30м.

б. Блок "ЈУГ"

3. Комплекс "ДОМ-инг"

Урбанистичка парцела 2 има обезбеђен колски и пешачки прилаз из ул. Радоја Дакића. Прилаз хендикепираних особа је преко рампи за везу тротоара и коловоза као и лифта односно приземља објекта и тротоара, према ЈУС-у У.А. 9.201-205/88 и У.А. 9.206/90. Кота нивелете терена је за "ДОМ-инг" 196,10м (улица).

За потребе стамбених објеката у комплексу изграђена је подземна гаража испод парковских зелених површина и уређени су паркинзи на отвореном. Број места за мирујући саобраћај задовољава норматив из поглавља 2.5.1. За улаз у гараже обезбеђене су рампе са падом од 15%. Улази у подземну гаражу дефинисани су на графичком приказу бр. 4: "Саобраћајнице са регулационим, нивелационим и аналитичко-геодетским елементима" и бр. 5: "Регулација". Висина чистог гаражног простора је 2,30м.

4. Комплекс "ПРОМО" :

Урбанистичка парцела 3 има обезбеђен колски и пешачки прилаз из ул. Радоја Дакића. Прилаз хендикепираних особа је обезбеђен преко рампи за везу тротоара и коловоза. Кота нивелете терена је за "ПРОМО" 196,40м (улица).

За потребе стамбених објеката у комплексу је планиран отворени паркинг чији капацитет задовољава норматив из поглавља 2.5.1.

5. Комплекс "ФАБРИКА ДУВАНА"

Урбанистичка парцела 3 има обезбеђен колски и пешачки прилаз из ул. Радоја Дакића кроз урбанистичку парцелу 5а (паркинг-обезбеђени број места за мирујући саобраћај задовољава потребе и норматив из поглавља 2.5.1). Прилаз хендикепираних особа је обезбеђен преко рампи за везу тротоара и коловоза.

6. Комплекс "НИШЕКСПРЕС"

Урбанистичка парцела 4 има обезбеђен колски и пешачки прилаз из ул. Радоја Дакића кроз урбанистичку парцелу 5б (планирани паркинг-дефицитан је за 11 паркирних места). Прилаз хендикепираних особа предвиђен је преко рампи за везу тротоара и коловоза.

7. Комплекс "ЗАНАТСКИ ЦЕНТАР"

Све грађевинске парцеле на урбанистичкој парцели 7 имају обезбеђен колски и пешачки прилаз преко јавне површине тј. урбанистичке парцеле 8, на којој се надокнађују дефицити у паркирним местима.

3.8. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

(Графички прикази бр. 6: "Инфраструктурне мреже")

а. Блок "СЕВЕР"

2. Комплекс "МАГДОН"

На **водоводну мрежу** прикључак је пречника $\varnothing 100\text{мм}$ на примарни вод $\varnothing 200\text{мм}$ према условима ЈКП за водовод и канализацију "Naissus" Ниш бр.3724/2 од 16.08.2005.године.

На **атмосферску и фекалну канализацију** прикључак је пречника $\varnothing 250\text{мм}$ и $\varnothing 200\text{мм}$, према условима ЈКП за водовод и канализацију "Naissus" Ниш бр. 3708/2 од 17.08.2005.године. Минимални профил планиране јавне канализације за атмосферске воде је $\varnothing 400\text{ мм}$.

Прикључивање објеката на **електроенергетску мрежу** извршиће се кабловским водовима 0,4 kV из одговарајуће трафо-станица 10/04kV - "Магдон" ао према условима Електродистрибуције Ниш бр. 229 од 20.01.2003.године. Трафостаница 10/04kV, изградиће се као слободностојећи објекат типа МБТС снаге 2х630kVA.

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

Прикључивање објеката на **топловодну мрежу** извршиће се изградњом прикључног топловода од шахте Ш.36.4. до топлотне подстанице а према условима ЈП Градска топлана Ниш.

6. Блок "ЈУГ"

3. Комплекс "ДОМИНГ"

На **водоводну мрежу** прикључак је пречника $\varnothing 80\text{мм}$ на примарни вод према условима ЈКП за водовод и канализацију "Naissus" Ниш бр. 3402/2 од 19.06.2002.године.

На **атмосферску и фекалну канализацију** прикључак је пречника $\varnothing 150\text{мм}$ и $\varnothing 200\text{мм}$, према условима ЈКП за водовод и канализацију "Naissus" Ниш бр. 3402/2 од 19.06.2002.године. Цевовод изградити од канализационих цеви кружног попречног пресека, минималног пречника - 300мм.

На **електроенергетску мрежу** извршиће се прикључивање објеката кабловским водовима 0,4 kV из предвиђене трафо-станице - "Промо" (која ће опслуживати и комплекс "Доминга) а према условима Електродистрибуције Ниш бр. 9730 од 28.06.2002.године. Трафостаница 10/04kV, изградиће се као слободностојећи објекат типа МБТС снаге 2х630kVA.

На **телефонску мрежу** извршиће се прикључивање објеката кабловски а према условима ЈП "Телеком-Србија" РЈ Ниш, бр. Т- 35/03- 2540/2 ДВ од 26.06.2002.године.

На **топловодну мрежу** извршиће се прикључивање објеката изградњом прикључног топловода од шахте Ш.36.5. и Ш.36.6. до топлотне подстанице а према условима ЈП Градска топлана Ниш бр. 1911/2 од 13.6.2002.године.

4. Комплекс "ПРОМО"

На **водоводну мрежу** прикључак је пречника $\varnothing 80\text{ мм}$ на примарни вод 200мм (који треба делимично изместити) према условима ЈКП за водовод и канализацију "Naissus" Ниш бр. 3402/2 од 19.06.2002. године.

На **фекалну канализацију** прикључак је пречника $\varnothing 80\text{мм}$ и $\varnothing 200\text{мм}$, према условима ЈКП за водовод и канализацију "Naissus" Ниш бр. 3402/2 од 19.06.2002. године.

На **електроенергетску мрежу** извршиће се прикључивање објеката кабловским водовима 0,4 kV из трафо-станице - "Промо" (која ће се изградити у комплексу "Промо" према услови Електродистрибуције Ниш бр. 9730 од 28. 06. 2002.године, а опслуживаће оба комплекса ").

На **телефонску мрежу** извршиће се прикључивање објеката кабловски а према условима ЈП "Телеком-Србија" РЈ Ниш, бр. Т-35/03- 2541/2 ДВ од 26. 06. 2002.године.

На **топловодну мрежу** извршиће се прикључивање објеката изградњом прикључног топловода од шахте Ш.36.5. и Ш.36.6. до топлотне подстанице а према условима ЈП Градска топлана Ниш бр. 1911/2 од 13.6.2002.године.

3.9. АРХИТЕКТОНСКО, ОДНОСНО ЕСТЕТСКО ОБЛИКОВАЊЕ ПОЈЕДИНИХ ЕЛЕМЕНАТА ОБЈЕКТА (МАТЕРИЈАЛИ, ФАСАДА, КРОВОВИ ...)

Код вишепородичног становања: кровови: вишеводни; покривач: цреп, лим или тегола; фасада: са термичком заштитом објекта. Спољне степенице по потреби, до 1,20м од коте тротоара

Код породичног становања: код кућа у низу-кровови: вишеводни; покривач: цреп; код осталих: кров двоводни, покривач: цреп.

Код пословног објекта на комплексу "МАГДОН": купола од стакла или вештачког провидног материјала.

Код објекта занатско-услужног центра: кровови двоводни, са падом (без надзидака) према улици Патриса Лумумбе и комплексу "НИШЕКСПРЕС"; покривач: цреп са најмањим допуштеним нагибом. Слемеа свих објекта, за низ објекта који су на истој грађевинској линији, морају бити на истој висни и лежати на истој линији.

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

Приликом дефинисања концепције планских решења, размештаја објекта од виталног значаја, конципирања система саобраћаја и инфраструктуре у планским решењима, примењени су општи принципи заштите живота и здравља људи и заштите од пожара, непогода и уништавања.

У случају природних несрећа, техничких катастрофа и евентуалног ратног разарања, људи и материјална добра склањају се у склоништа и друге заштитне објекте. У поступку спровођења плана, обавезна је примена свих прописа, смерница и стручних искустава као и Уредбе о организовању и функционисању цивилне заштите ("Службени гласник РС", бр. 21/92).

3.10.1. Услови заштите и унапређења животне средине

Заштита ОД ВОДА обезбеђује се ван подручја Плана, регулацијом реке Нишаве и није обавеза ових инвеститора.

Заштита ПОДЗЕМНИХ ВОДА обезбеђује се комплетирањем канализационе мреже. Заштита од ПОДЗЕМНИХ ВОДА вршиће се техничким мерама (одговарајућим конструктивним системима, изолацијама и тд).

Заштита ВАЗДУХА врши се обезбеђењем одговарајућег процента уређених зелених површина: заштитних и парковских, у комплексу (што је обавеза инвеститора) и јавних-уличних дрвореда (што није обавеза инвеститора).

Заштита ЗЕМЉИШТА врши се оптималним размештајем намена, оптималним урбанистичким параметрима, комплетирањем канализационе мреже и формирањем зелених површина.

Заштита од БУКЕ обезбеђује се оптималном густином насељености, оптималним системом саобраћаја и размештајем намена, озелењавањем слободних површина и формирањем зелених тампона и допуштањем, у предметним комплексима, само оних делатности које нису конфликтне са преовлађујућом наменом (становањем).

За заштиту од ЈОНИЗУЈУЋИХ ЗРАЧЕЊА препоручује се контрола радиоактивности у води, ваздуху и земљишту.

Заштита од ЧВРСТИХ ОТПАДАКА постиже се евакуисањем комуналног отпада на градску санитарну депонију. Размештај судова за сакупљање отпада мора се извршити према овом Плану, а динамика њиховог пражњења усагласити са прописима.

За КОМУНАЛНУ ХИГИЈЕНУ планира се комплетирање канализационог система, пречишћавање отпадних вода, асфалтирање улица, санитарно одлагање отпадака.

За заштиту од АКЦИДЕНТАЛНИХ ЗАГАЂЕЊА препоручују се превентивне мере и мере заштите у свим процесима живота и рада као и код складиштења, претовара и транспорта опасних и штетних материја. Акциденти се спречавају и прикључењем свих објекта на мрежу техничке инфраструктуре, као и допуштањем, у предметним комплексима, само оних делатности које не изазивају загађење воде, земље ни ваздуха.

3.10.2. Одредбе о хигијенским условима

За скупљање отпадака састава кућног смећа поставити судове - контенере, запремине 1100 литара - габаритних димензија 1,37 x 1, 45 x 1,70 м на локацијама које треба да су испуњени следећи услови:

- максимална удаљеност од улаза за припадајући објекат 25м, а минимална 5м,
- подлога за гурање контејнера обавезно 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 и глодара.

У комплексу "Магдон" чији се инвеститор определио за примарну селекцију комуналног отпада и дигитално програмирано и контролисано коришћење "смећара", (пробно-пилот решење), размештај и коришћење судова врши се искључиво на следећи начин:

-према комплексу породичног становања (тј. у северозападном делу комплекса) смеју бити постављени искључиво судови за одлагање папира, пластике, стакла и конзерви;

-према саобраћајницама (тј. у већ изграђеном простору у источном делу комплекса) поставиће се судови за органски отпад.

Све друге врсте отпада (осим комуналног) евакуисати на начин одређен посебним уговорима, уз претходно дат налаз и мишљење Градске санитарне инспекције

3.10.3. Заштита од пожара

За заштиту од **пожара** (према Закону о заштити од пожара, - "Сл. гласник СР Србије", бр. 37/88). Мора се омогућити приступ интервентних возила новопланираним површинама и објектима (према Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара", - "Сл. лист СРЈ", број 8/95).

Уз захтев за добијање Одобрења за градњу обавезно приложити услове и сагласност Министарства унутрашњих послова-Секретаријата за унутрашње послове Ниш-Одељења за противпожарну полицију.

3.10.4. Заштита од непогода

Ради заштите од елементарних непогода, при изради појединачних пројеката, реализацији планираних намена, уређењу простора и изградњи објеката, морају се обезбедити услови за заштиту од **земљотреса** (према "Правилнику о техничким карактеристикама за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима, - "Сл. лист СФРЈ", бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90). Степен сеизмичности подручја је између VII и VIII $K_s=0,025$ (према сеизмичкој микрореонизацији града Ниша). Обавезна је израда геомеханичког елабората.

Подручје плана штити се од **поплава** у ширем простору, тј. регулацијом реке Нишаве.

На ширем подручју нема **олујних ветрова**. Диспозицијом и врстом заштитног зеленила штити се простор од јаких ветрова. Диспозицијом објеката мора се избећи изложеност директном удару јаких ветрова.

3.10.5. Заштита од уништавања

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

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

Предвиђена су склоништа у двонаменским просторима отпорности са 1 местом на 50 м² бруто развијене површине, радиуса опслуживања 250 м.

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

4. ПОПИС ГРАФИЧКИХ ПРИКАЗА ПЛАНА

Графички део плана чине следећи графички прикази:

0. Извод из ГП-а

1. Геодетске подлоге и постојећа стања

1.1. Катастарски план са границама 1:1 000

1.2. Ограда и границе комплекса 1:1 000

1.3. Геодетска подлога са постојећим стањем..... 1:1 000

2. Намена површина и режими коришћења земљишта 1:1 000

3. Подела простора на блокове 1:1.000

4. Саобраћајнице са регулационим, нивелационим и
аналитичко-геодетским елементима 1:1.000

5. Регулација грађевинских линија 1:1.000

6. Инфраструктурне мреже

6.1. Водоводна и канализациона мрежа 1:1 000

6.2. Електроенергетска, телефонска и
топлификациона мрежа 1:1 000

5. ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Ступањем на снагу овог Плана престају да важе:

1. цео ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА ПОЈАСА НИШАВЕ ОД
БУЛЕВАРА МЕДИЈАНА ДО УЛИЦЕ ПРОЛЕТЕРСКЕ, У НИШУ, У ДЕЛУ БЛОКА 3 (Магдон,
Доминг и Промо),

2. део РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА ДЕЛА ПОЈАСА НИШАВЕ ОД БУЛЕВАРА
МЕДИЈАНА ДО УЛИЦЕ ПРОЛЕТЕРСКЕ У НИШУ ("Службени лист града Ниша" бр. 20/02) у
границама овог Плана и

3. део ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СЕВЕРНОГ ДЕЛА НАСЕЉА
"ДУВАНИШТЕ 3" У НИШУ ("Службени лист града Ниша" бр. 104/04) у границама овог Плана.

План детаљне регулације је оверен потписом председника и печатом
Скупштине града Ниша и урађен је у седам примерака, од којих се по 2 примерка налазе у
Управи за планирање и изградњу, Јавном предузећу Дирекција за изградњу града Ниша и
Јавном предузећу Завод за урбанизам Ниш а 1 примерак у Министарству за капиталне
инвестиције.

Право на непосредни увид у донети План детаљне регулације имају правна и
физичка лица на начин и под условима које ближе прописује министар надлежан за послове
урбанизма.

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

БРОЈ: 06 - 135 / 2006 - 35 / 2 - 02

У НИШУ, 07.03.2006.год.

СКУПШТИНА ГРАДА НИША

ПРЕДСЕДНИК,

Горан Илић