

На основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" број 47/2003) и члана 19. тачка 1. Статута града Ниша ("Службени лист града Ниша", бр. 14/2000 и 34/2000),

Скупштина града Ниша, на седници од 26.12.2003. године донела је

## **ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЦЕНТРА НАСЕЉА " ПАНТЕЛЕЈ " У НИШУ**

### **I**

Планом детаљне регулације центра насеља "Пантелеј" 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 13,08 ха.

Планом детаљне регулације се разрађује подручје од **13,08** ха, у **границама:** са севера - јужном регулационом границом новопланиране улице Сомборске, са истока - постојећи стамбени низ у ул. Студеничкој, са југа - постојећи блок индивидуалног становања, југоисточна регулациона линија ул. Пане Ђукића и јужна регулациона линија ул. Војислава Вучковића и са запада - западна регулациона линија ул. Виничке.

### **II**

Саставни делови слабората 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 адекватну урбану обнову.

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), предвиђена је намена за центар насеља, дечју установу, основну и средњу школу, спорт и рекреацију, становање, културу и комерцијалне садржаје.

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 правила уређења и правила градње. Решења и правила Плана дефинишу само она 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 издвајају се као јавно грађевинско земљиште површине саобраћајница, јавног зеленила, тргова, објеката друштвеног стандарда, општинске управе и администрације, спорта и рекреације..

Јавно грађевинско земљиште обухвата следеће катастарске парцеле и делове катастарских парцела К.О. Ниш - Пантелеј:

#### **Зона I: 1. Централне функције:**

део к.п. бр. 64/1. 64/2. 65/1. 65/2. 86/6. 86/4. 86/5. 87/1. 87/2. 87/3.  
2099/5. 160. 159/2. 159/1. 150/2.

**Зона II: 1. Средња школа (гимназија):**

део к.п. бр. 60/27. 60/6. 2099/6. део 2099/5. 60/7. 63/1. део 63/3. део 160. део 161/2. 162/1. 162/35. део 163/1. део 164/1. 162/4.

**2. Основна школа:**

део к.п. бр. 164/1. део 164/2. 165/1. 166/1. део 158/2. део 158/2. део 167/1. 169/1.

**Зона III: 1. Дечја установа**

**а) комплекс северозападно од ул. Пане Ђукића:**

део к.п. бр. 151/3. 151/2. 151/5. део 151/4. део 152/1. део 154/1. део 155/1. део 156/1. део 157/6. део 150/11.

**б) комплекс источно од новопланиране ул. Васе Пелагића:**

део 146/6. 147. 733/10. део 146/5. део 149/4. део 148  
к.п. бр. део: 150/2. део 150/1. 150/10. 150/3. део 150/11

**Зона IV: 1. Спортски центар:**

к.п. бр. део 134/2. део 139/4, део 139/2, 139/4, део 2099/3, 142/1, 89/1, 89/2, део 143/11, део 144/6, део 145/7, део 145/10., део 145/12, део 145/15, део 89/4, део 88/1, 87/19, 87/18;

**2. ТС 35/10kV "Стеван Синђелић":**

к.п. бр. 143/1, 144/1, 144/4, 144/5, 145/1, 145/2, део 145/3 део 145/14

**Нови тргови и саобраћајнице:**

- део к.п. бр. 145/9, 146/1, 733/11, 149/5, део 150/11, део 150/2, 151/6,
- део 147/2, део 147/1, део 148, део 150/2,  
део 150/1, део 151/3, део 151/4, део 152, део 154, део 155, део 156,  
део 158/1,
- део 146/1, део 145/9, 145/13, 145/4, део 146/2, део 146/4, део 146/3,  
део 146/6, део 88/5, део 2099/2, 147/2, део 147/1, део 87/17, део 87/6,  
део 87/5, 87/23, део 87/16.
- део 140/25, део 2099/3, 129/2, 139/6,
- део 139/5, 142/2, део 143/11, део 144/6, део 144/7, део 145/10, део 145/11,  
део 145/12.
- део 149/4, део 148
- део 149/1, део 150/2, део 150/1., део 151/3, део 151/4, део 152,  
део 154, део 155, део 156, део 158/1, део 158/2.
- део 159, део 160, део 161/1, део 161/2, део 163/1.
- део 157/6, 158/5, део 158/2, део 158/4, део 164/2, део 164/1, део 160,  
део 64/1

**1.3.2. Остало грађевинско земљиште**

Остало грађевинско земљиште обухвата површине намењене комерцијалним делатностима и породичном становању за или без пословања,

чији су нормативи и стандарди условљени Генералним планом Ниша ("Сл.лист града Ниша", бр. 13/95 и 2/2002) и Правилником о општим условима о парцелацији и изградњи.. ("Службени гласник РС", бр. 75/2003).

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

Планом детаљне регулације предметни простор је дефинисан као јединствена целина према намени дефинисаној Генералним планом, и посебним планским, морфолошким и обликовним карактеристикама простора и то као целина следећих зона:

**Зона I:** Централне функције и комерцијалне делатности

**Зона II:** Средња и основна школа

**Зона III:** Дечја установа и породично становање и

**Зона IV:** Спортски центар, породично становање и  
ТС 35/10kV "Стеван Синђелић":

Земљиште обухваћено предметним планом представља градско грађевинско земљиште.

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

За потребе спровођења овог плана неопходна је израда урбанистичког пројекта за зону I (централне функције) и зону IV (спортски центар).

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

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

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

Према Генералном плану у зони захвата Плана детаљне регулације центра насеља "Пантелеј" је планирана једна примарна саобраћајница градске саобраћајне мреже, а то је ул. Васе Пелагића. Иста пролази кроз западни део комплекса плана са правцем пружања север - југ. Граница предметног плана према северу је ул. Сомборска која чини такође део примарне градске саобраћајне мреже. Улица Сомборска није у захвату овог плана. Иста је урбанистички, технички и саобраћајно дефинисана другим планом.

Улица Сомборска је делимично изграђена и на њој функционише и јавни градски превоз. Занемарљиво мали део предметног комплекса је изграђен индивидуалним становањем на графичком приказу блок "6". Исти је саобраћајно усмерен на ул. Сомборску преко које остварује везу са окружењем.

Предметни комплекс је планиран са различитим наменама и функцијама. Очекивани саобраћајни токови које ће производити садржаји на овом простору преко приступних улица оствариће две везе са ул. Васе Пелагића и једну са улицом Сомборском.

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

У захвату овог плана су планиране два ранга саобраћајница. Доминирају приступне улице стамбеног, траговачког и снабдевачког типа. Све приступне улице су новопланиране. Све приступне улице из окружења које улазе у предметни комплекс задржавају генерално правац. Ову групу приступних улица чине ул. Хаџи Проданова, ул. Војислава Вучковића, ул. Карла Маркса и ул. Војвођанска.

Остале новопланиране приступне улице су положајно одређене између различитих намена и функција.

Улица Васе Пелагића је део саобраћајнице вишег ранга градске саобраћајне мреже.

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

Унутар комплекса се не планира непосредни саобраћајни транзит. он ће бити значајан по ободу комплекса са северне стране ул. Сомборском. Изградњом улице Васе Пелагића као дела градске саобраћајнице може у мањој мери да привуче саобраћајни транзит кроз западни део комплекса.

#### **1.6.1.4. Техничке карактеристике саобраћајница**

Регулациона ширина ул. Васе Пелагића је 27,50м. Осовина ове улице је у правцу. Попречни профил од запада према истоку чине тротоар 3,00м., коловозна трака 7,00м., разделна трака 2,00м., коловозна трака 7,00м., зелена трака 3,00м., бициклистичка стаза 2,50м. и источни тротоар 3,00м. ширине.

Улице Војислава Вучковића, Војвођанска, Хаџи Проданова и Карла Маркса су улице без прелома осовине у захвату плана. Регулационе ширине ових улица су:

- улица Војислава Вучковића, 12,00м  
(коловоз 6,00м. и тротоари 2x3,00м. ширине)
- улица Војвођанска, 8,50м  
(коловоз 5,50м. и тротоари 2x1,50м. ширине)
- улица Хаџи Проданова 12,00м  
(коловоз 6,00м. и тротоари 2x 3,00м. ширине)
- улица Карла Маркса 16,00м.  
(коловоз 5,70м тротоари 5,10м. и 5,20м. ширине)

Још остале две планиране приступне улице од којих је једна слепа - су регулационе ширине 8,50м. (коловоз 5,50м. и тротоари по 1,50м. ширине).

Нивелационо решење планираних улица је генерално прилагођена фактичком стању терена а везано за нивелете улица у окружењу изграђених и планираних.

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

На северној граници Плана је ул. Сомборска која у важећем плану има посебну саобраћајну траку за јавни градски саобраћај. У вези са тим планира се организовање већег броја линија аутобуског саобраћаја за јавни превоз путника.

Изградњом ул. Васе Пелагића планира се увођење јавног градског саобраћаја у комплексе преко више аутобуских линија.

у оквиру попречног профила ул. васе Пелагића, у комплексу предметног плана као и у профилу ул. Сомборске, на граници плана, су планиране бициклистичке стазе за бициклистички саобраћај.

Кретање пешака се планира на тротоарским површинама и обележеним пешачким прелазима на коловозу. Регулациона ширина тротоара је одређена у зависности од ранга саобраћајница и очекиване фреквенције пешачких кретања.

#### **1.6.1.6. Посебне обавезе према кретању хендикепираних**

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

#### **1.6.1.7. Регулација мирујућег саобраћаја**

Паркирање возила обавља се у гаражама у објекту - посебним објектима за гаражирање.или на посебним површинама - паркинг просторима.

Власници породичних објеката обезбеђују на грађевинској парцели једно паркинг - гаражно место на један стан, односно једно паркинг место на 70м<sup>2</sup> пословног простора.

Функционисање саобраћаја регулисаће се одговарајућом хоризонталном и вертикалном сигнализацијом.

#### **1.6.1.8. 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.

### 1.6.2. Електроенергетска мрежа

У захвату разраде лоцирана је трафостаница 35/10 kV "Стеван Синђелић". До ове трафостанице су положени каблови 35 kV из трафостанице 110/35/10 kV "Ниш 13-Врежина". простором северног тротоара улице Сомборске , а затим простором западног тротоара планираног наставка улице Васе Пелагића.

У захвату плана је изграђена трафостаница 10/0.4 kV "Војислав Вучковић" , снаге 630 kVA, типа МБТС.

Кроз комплекс разраде положен је велики број каблова 10 kV од трафостанице 35/10 kV "Стеван Синђелић" ка трафостаницама 10/0,4 kV у налеглим површинама и то у улицама Војислава Вучковића, Васе Пелагића-наставак и Пане Ђукића-наставак.

За потребе снабдевања нових потрошача електричном енергијом у захвату плана изгради ће се нове трафостанице 10/0,4 kV, и то у следећим блоковима :

- блок IV-7 , спортски центар,
- блок I -1, централне функције, и
- блок I - 2, комерцијалне делатности. Ове трафостанице ће се градити

грађевински за снаге 630 kVA, у оквиру дворишта или приземним просторима пословно-стамбених објеката, зависно од величине, намене и етапности (редоследа) градње објеката у блоковима.Локације ових трафостаница ће се утврђивати споразумом инвеститора и ЈП-а "Електродистрибуција Ниш".

Поред ових трафостаница део потреба за електричном енергијом ће се вршити и из новопланиране трафостанице 10/0.4 kV "Студеничка 2" лоциране источно од комплекса разраде.

Новопланиране трафостанице 10/0,4 kV ће се повезати на постојећу дистрибутивну 10 kV-ну мрежу, пресецањем постојећих каблова и увођењем у трафостанице системом "улаз-излаз", или полагањем новог извода 10 kV из трафостанице 35/10 kV "Стеван Синђелић", а према условима "Електродистрибуције" Ниш.

Трасе кабловских водова 10 kV су у тротоарском делу саобраћајница. Зависно од броја и положаја трафостаница у блоковима 10 kV-ни каблови се могу полагати и кроз комплексе у блоковима.

Постојећа мрежа 0,4 kV у простору са индивидуалним (породичним) становањем је ваздушна, те се као таква и задржава.

Новопланирану мрежу 0.4 kV градити као кабловску.

Улично осветљење радити као и мрежу 0,4 kV. У деловима где је мрежа 0,4 kV мешовита инсталацију осветљења изводити на стубовима мреже 0,4 kV, а у деловима где је мрежа 0,4 kV кабловска инсталацију осветљења изводити на канделабр стубовима и јачине светиљки које задовољавају светлотехничке захтеве за одговарајући тип саобраћајнице.

Услови "Електродистрибуције Ниш" број 15554 од 06.11.2003. године.

### 1.6.3. Телефонска мрежа

Захват плана припада подручју телефонске централе "Синђелић". Источно од захвата плана у улици Студеничкој изграђена је кабловска тт канализација са 8 (2 x 4) отвора. Кроз ову кабловску канализацију положени су оптички каблови- као спојни путеви између централа и претплатнички каблови.

За обезбеђење телефонских прикључака за нове кориснике у захвату разраде положити нови претплатнички кабл од АТЦ "Стеван Синђелић" кроз

кабловску канализацију у улици Студеничкој и затим од кабловских окана улицом Хаџи Проданова-наставак и Карла Маркса-наставак до извода или телефонских концентрација у објектима .

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

Услови "ТелекомСрбија"-Територијална Дирекција за резиденцијалне кориснике Ниш-Сектор за приступну мрежу број 03 -23366/03 Ј.М. од 16.1008.2003 године.

#### **1.6.4. Гасификациона мрежа**

Подручје обухваћено планом је планирано као подручје (зона) гасификације. Потрошачи са подручја плана снабдевање се природним гасом из мерно-регулационе станице "Сомборска-топлана", која је планирана Регулационим планом стамбеног насеља Пантелеј у Нишу ("Службени лист града Ниша", бр.1/ 2000) са локацијом северно од подручја разраде, сем подручја индивидуалног (породичног) становања у улици Виничкој и Војислава Вучковића које ће се снабдевати природним гасом из мерно-регулационе станице "Ратко Павловић".

Кроз подручје плана пролази гасовод средњег притиска ( 12 бара ), од МРС "Ратко Павловић" до МРС "Сомборска-топлана", као прикључни гасовод за МРС "Пантелеј - топлана".

Од мерно-регулационе станице за широку потрошњу "Пантелеј - топлана" до комплекса разраде доведиће се гасовод ниског притиска ( до 3 бара ) до улице Васе Пелагића-наставак, а затим се врши развод по подручју плана. Трасе разводног гасовода су у тротоарском делу саобраћајница. али се могу полагати и кроз комплексе у блоковима.

Са ових гасовода ће се вршити прикључивање објеката у захвату плана.

#### **1.6.5. Водоводна мрежа**

Подручје разраде припада првој зони водоснабдевања. Постоје изграђени цевоводи кроз улицу Сомборску пречника  $\varnothing 400$  и  $\varnothing 200$  са северне стране саобраћајнице, и издати УТУ за урбанистичку дозволу за изградњу магистралног цевоводног прстена , деоница Косовке девојке до улице Студеничке у Нишу (бр.103 од 04.04.2002.) , пречника  $\varnothing 1000$  мм у јужном делу саобраћајнице, на основу којих је успостављен појас заштите по 3.0 м са сваке стране цевовода у коме није дозвољена никаква изградња.

Кроз улице Васе Пелагића, Студеничкој и Хаџи Продановој постоје изграђени цевоводи пречника  $\varnothing 200$  мм, кроз улице Пане Ђукића и Војислава Вучковића цевоводи пречника  $\varnothing 150$  мм и кроз улицу Виничку цевовод пречника  $\varnothing 80$  мм који је потребно реконструисати на минимални пречник  $\varnothing 100$  мм.

Дистрибутивна мрежа за подручје разраде плана, планирана је у новим саобраћајницама са прикључком на наведену постојећу мрежу, у коловозу, на хоризонталном одстојању осовине цевовода од 1.0 м у односу на ивицу коловоза . Укупна потреба за водом (за водоснабдевање и противпожарну заштиту) износи  $Q_{\max h}=19$  l/s.



#### **1.6.6. Канализациона мрежа**

Постојећа канализациона мрежа у ободним саобраћајницама је општег типа.

Планирана канализациона мрежа је сепаратног типа. Употребљене воде из насеља прикључиће се на постојећу канализациону мрежу у улицама Пане Ђукића, Васе Пелагића и Виничкој. Положај канализационих цеви је у осовини планираних саобраћајница.

Атмосферске воде са подручја разраде сакупљаће се канализационом мрежом дуж планираних саобраћајница у планирани одводник у улици Васе Пелагића и даље до постојећег испуста у Нишаву.

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

За скупљање отпадака састава кућног смећа поставити судове - контејнере, на локацијама које ће бити прецизиране у пројекту уређења слободних површина. Ове локације треба да су:

- максимално удаљене од улаза за припадајући објекат 25 м, а минимално 5 м,
- 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 (осим кућног смећа) евакуисати на начин одређен посебним уговорима, уз претходно дат налаз и мишљење Градске санитарне инспекције.

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

Зеленило у оквиру Регулационог плана је решено без крутих класификација, као линеарно зеленило.

Водило се рачуна о композицији, естетској и заштитној функцији.

У складу са Законом о подизању и одржавању зелених површина, по значају, на подручју плана, формира се, или већ постоји, зеленило уз саобраћајнице.

Овим планом се предвиђа формирање зеленила у оквиру саобраћајница (дрвореди).

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

Од лишћарских врста заступљене су: *Acer sp.* и *Cercis siliquastrum*, као физичка преграда између објеката и коловозних површина, а од жбунастих су заступљени *Berberis thunbergi* и *Juniperus horizontalis*.

Избор и количина садног материјала дефинисаће се кроз израду пројекта уређења слободних простора који се израђује према условима из овог Плана.

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

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:

- На основу правила регулације и прописаних параметара могућа је доградња, надградња и адаптација постојећих стамбених, стамбено-пословних и пословних објеката. Предвиђена је могућа доградња анекса као проширења капацитета основне намене објеката.
- За остало грађевинско земљиште када су у потпуности примењена правила и параметри утврђени Планом могуће је извршити корекцију облика парцеле или формирати нову ако не постоји сукоб интереса заинтересованих корисника путем урбанистичког пројекта.
- Нови, реконструисани, дограђени, надграђени објекти морају својим изгледом, габаритом, спратношћу, материјалима и односом према регулационој и грађевинској линији бити уклопљени у постојећу урбану матрицу и позитивне амбијенталне и архитектонске карактеристике окружења.

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

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

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

#### **1.6.12. 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 ("Службни 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), планирањем ширине саобраћајница: за двосмерни саобраћај 6,0 м; за једносмерна 3,5 м., са потребним радијусом мин. 7,0 м и обезбеђивањем удаљености саобраћајница омогућена је интервенција до планираних објекта са платоа за гашење од 5,5 м. Са ових саобраћајница омогућена интервенција до планираних објеката, јер удаљеност истих не прелази макс. дужину од 25 м., а према Правилнику о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара ("Сл. лист СФРЈ", бр. 7/84).

#### **1.6.12.1. Услови заштите од елементарних и других већих непогода**

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

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

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

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

### 1.6.12.2. Услови заштите од ратних разарања

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

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

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

- Уклонити све објекте лошег бонитета;
- Планирати посебне урбанистичке дендролошке и грађевинско-техничке мере за заштиту стамбених објеката од буке у улицама;
- Избор пословних делатности мора бити у складу са карактером подручја и не сме умањити квалитет животне средине начином коришћења, одржавања, буком и осталим врстама загађења.
- Све саобраћајнице, пешачке стазе и паркиралишта прописно осветлити и опремити одговарајућом сигнализацијом.

### 1.6.13. Биланси површина

Табела 1. ПЛАН

Намена површина	Површина (ha)	Учешће (%)
Површина плана	13,08	100,00
ЗОНА I	2,79	21,4
ЗОНА II	4,45	34,0
ЗОНА III	1,34	10,3
ЗОНА IV	2,32	17,7
Саобраћајнице и тргови	2,18	16,6

Табела 2. ЗОНА I

Намена површина	Површина (ha)	Учешће (%)
Централне функције (општинска управа и администрација, дом културе и др.)	1,80	64,0
Комерцијалне делатности	0,90	32,3
Новопроектовани прилаз	0,09	3,7

**Табела 3.                      ЗОНА II**

Намена површина	Површина (ha)	Учешће (%)
Средња школа	2,60	58,4
Основна школа	1,72	38,7
Новопланирана саобраћајница	0,13	2,9

### **ЗОНА III**

Зона III се изузима из разраде због неприхватљивог функционалног решења по ГП-у који зону дечије установе дели на две независне целине.

**Табела 4.                      ЗОНА IV**

Намена површина	Површина (ha)	Учешће (%)
Спортски центар	1,47	63,0
Становање	0,42	18,0
ТС 35/10 kV "Стеван Синђелић"	0,34	14,6
Новопланирана саобраћајница	0,10	4,4

**Табела 5.**

Максимална бруто развијена површина објекта (m <sup>2</sup> )	
Централне функције	7.200 m <sup>2</sup>
Комерцијалне делатности	9.600 m <sup>2</sup>
Средња школа	4.800 m <sup>2</sup>
Основна школа	3.000 m <sup>2</sup>
Спортски центар	5.200 m <sup>2</sup>
Породично становање	10.000 m <sup>2</sup>

## **2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

### **2.1. Врста и намена објеката**

Подручје Плана детаљне регулације је у саставу грађевинског реона утврђеног Генералним планом Ниша 1995 - 2010 и изграђено је грађевинско земљиште, намењено за изградњу објеката јавног карактера, становања и пословања:

а) јавне површине које служе општој употреби (саобраћајнице, тргови, трафостанице и зеленило);

б) грађевинске парцеле намењене за изградњу и редовну употребу објеката у поменутим наменама.

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

Прибављање земљишта за јавно (изградњу саобраћајница, обезбеђење потребне инфраструктуре) представља приоритет у уређивању земљишта, а вршиће се према Програму уређења грађевинског земљишта и изградње са финансијским планом за наредни период.

#### **2.1.2. Грађевинске парцеле**

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

##### **2.1.2.1. Парцеле за породично становање**

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

- величина грађевинске парцеле: 190-500 м<sup>2</sup> - зависно од типа изградње (слободно стојећи објекат и двојни објекти), односно других регулационих и просторних услова:

- величина најмање грађевинске парцеле за слободностојећи објекат 280,00 м<sup>2</sup>, двојни 380,00 (2х190) м<sup>2</sup>,

- величина највеће грађевинске парцеле за слободностојећи објекат 500,00 м<sup>2</sup>, двојни 650,00 (2х325) м<sup>2</sup>,

- најмање дозвољена ширина грађевинске парцеле (улични тракт) за слободностојећи објекат 12,00 м, двојни 16,00 (2х8,00) м,

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

### **ЗОНА I**

#### **2.2.1. Централне функције**

##### **Правила изградње**

##### **2.2.1.1. Могуће је градити објекте или објекат:**

- општинске управе и администрације,
- установе и организације од јавног интереса
- здравствени објекат (станица), и
- дом културе са салона за биоскопске и позоришне представе и холовима са пратећим услужним садржајима,

##### **2.2.1.2. Забрана градње**

Забрањена је изградња свих објеката који нису назначени у претходној тачки

##### **2.2.1.3. Положај објекта**

Објекат се поставља предњом фасадом на грађевинску линију односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом.

##### **2.2.1.4. Највећи дозвољени индекси**

- индекс изграђености .....0,60
- индекс искоришћености .....60%

##### **2.2.1.5. Највећа дозвољена спратност**

- за све објекте П+2  
(са или без подрума)

##### **2.2.1.6. Услови изградње других објеката:**

- уколико је потребна ТС 10/0,4kV градиће се као самосталан објекат

##### **2.2.1.7. Обезбеђење приступа парцели и простора за паркирање**

Грађевинска парцела и сви објекти имају директан приступ пешака и противпожарних возила са околних - ободних саобраћајница.

Економски прилаз објекту и паркинг простору условљен је са пројектованих ободних секундарних саобраћајница (пословне улице)

##### **2.2.1.8. Простор за паркирање**

У јужном и источном делу парцела обезбедити паркинг простор са или без монтажну демонтажне надстрешнице са прозрачним - мрежастим платненим покривачем по следећим нормативима:

- минимум једно паркинг место на 75м<sup>2</sup> корисне (радне) површине објекта не рачунајући комуникације и помоћне просторије.

##### **2.2.1.9. Архитектонско - естетско обликовање**

Објекат, односно објекте пројектовати да буду усклађени у целини и са архитектонским детаљима тако да стварају модеран амбијент.

#### **2.2.2. Комерцијалне делатности**

##### **Правила изградње**

##### **2.2.2.1. Могуће је градити објекте или објекат који садржи:**

- трговину, услужно занатство,
- угоститељство, туристичке и друге агенције, услуге у здравству, образовању и спорту

#### 2.2.2.2. **Забрана градње**

Забрањена је изградња некомерцијалних објеката и комерцијалних као што су гасне и бензинске станице, мернорегулационе станице и продаја плина за домаћинство

#### 2.2.2.3. **Положај објекта**

Објекат се поставља предњом фасадом на грађевинску линију односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом.

#### 2.2.2.4. **Највећи дозвољени индекси**

- индекс изграђености .....1
- индекс искоришћености .....35%

#### 2.2.2.5. **Највећа дозвољена спратност**

- за објекте По+П+2

#### 2.2.2.6. **Услови изградње других објеката:**

- ТС 10/0,4kV у објекту или у виду анекса.

#### 2.2.2.7. **Обезбеђење приступа парцели и простора за паркирање**

Економски прилази и прилаз паркинг простору односно гаражи могућ је из ул. Пане Ђукића и ул. Карла Маркса. (новопланирани део)

Грађевинска парцела и објекат имају директан приступ пешака и противпожарних возила са околних - ободних саобраћајница.

#### 2.2.2.8. **Простор за паркирање - гаражирање**

По правилу потребно је изградити спратну гаражу П+2 у саставу комерцијалног објекта.

Обавезујући паркинг простор је између грађевинске линијерегулационе линије новопланиране улице.

Број паркинг места: 1 паркинг или гаражно место на 70м<sup>2</sup> корисне продајне површине.

#### 2.2.2.9. **Архитектонско - естетско обликовање**

Објекат пројектовати са архитектуром пословно трговинског објекта и детаљима тако да стварају модеран амбијент.

## **ЗОНА II**

### **2.2.3. Средња школа**

#### **Правила изградње**

#### 2.2.3.1. **Могуће је градити:**

- јединствени објекат

#### 2.2.3.2. **Забрана градње**

Забрањена је градња између грађевинске и регулационе линије

#### 2.2.3.3. **Положај објекта**

Објекат се поставља предњом фасадом на грађевинску линију односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом.



**2.2.3.4. Највећи дозвољени индекси**

- индекс изграђености ..... до 0,30
- индекс искоришћености ..... до 30%

**2.2.3.5. Највећа дозвољена спратност**

- је до П+1

**2.2.3.6. Услови изградње других објеката:**

- уколико је потребно ТС 10/0,4kV градити као самостални објекат

**2.2.3.7. Обезбеђење приступа парцели и простора за паркирање**

Грађевинска парцела и сви објекти имају директан приступ пешака и противпожарних возила са новопроектване улице - продужетак ул. Пане Ђукића и Карла Маркса.

**2.2.3.8. Простор за паркирање - гаражирање**

У јужном делу парцеле између грађевинске и регулационе линије обезбедити паркинг простор са или без монтажну демонтажну надстрешницу са прозачним мрежастим платненим покривачем по слећим нормативу:

- минимално 1 паркинг место на 3 ученика

**2.2.3.9. Архитектонско - естетско обликовање**

Објекат пројектовати у блок систему разућене основе.

**2.2.4. Основна школа**

**Правила изградње**

**2.2.4.1. Могуће је градити:**

- јединствени објекат

**2.2.4.2. Забрана градње**

Забраћена је градња између грађевинске и регулационе линије

**2.2.4.3. Положај објекта**

Објекат се поставља предњом фасадом на грађевинску линију односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом.

**2.2.4.4. Највећи дозвољени индекси**

- индекс изграђености ..... до 0,30
- индекс искоришћености ..... до 30%

**2.2.4.5. Највећа дозвољена спратност**

- је до П+1

**2.2.4.6. Услови изградње других објеката:**

- Није дозвољена изградња других објеката осим ТС 10/0,4kV као самостални објекат

**2.2.4.7. Обезбеђење приступа парцели и простора за паркирање**

Грађевинска парцела и објекат на њој имају директан приступ пешака и противпожарних возила са новопроектване улице - продужетак ул. Пане Ђукића и Карла Маркса.

#### **2.2.4.8. Простор за паркирање - гаражирање**

Простор за паркирање возила обезбедити између регулационе и грађевинске линије са или без монтажне демонтажне надстрешнице са прозачним мрежастим платненим покривачем по следећим нормативу:

- минимално 1 паркинг место на 1 наставника

#### **2.2.4.9. Архитектонско - естетско обликовање**

Објекат пројектовати у блок систему разуђене основе са делатностима који стварају модеран амбијент.

### **ЗОНА III**

Зона III са предложеним наменама по ГП-у за становање и обданиште изузимају се у разради плана због нефункционалности и неприхватљивости решења по ГП-у, који је дефинисао зону дечје установе подељену на две независне целине.

### **ЗОНА IV**

#### **2.2.6. Спортски центар**

##### **Правила изградње**

##### **2.2.6.1. Могуће је градити:**

- Објекат са базеном, фитнес салонима, са саунама, салама за боди билдинг, спортску гимнастику, спортски плес, борилачке спортове и сл., млечним рестораном и пратећим просторијама, продавница спортске опреме и услужног занатства,
- Паркинг просторе

##### **2.2.6.2. Забрана градње**

Забрањена је градња свих објеката и партерних намена које нису назначене у претходној тачки,

Постојеће објекте породичног становања изграђене на к.п. бр. 139/2, 139/3 и 139/4 К.О. Ниш-Пантелеј могуће је одржавати до степена санације - (замена конструктивних елемената којима се не мења спољни изглед) .

Грађевинске парцеле образовати као јединствену или као две целине и т једна за изградњу објеката (тачка 2.2.6.1. став.1.) друга за спортске терене. Посебна парцела које се формира новоформираним улицама (планирана са севера и ул. Васе Пелагића са истока) и граничи се са ТС 10/0,4kV намењен је изградњи паркинг простора.

##### **2.2.6.3. Положај објекта**

Објекат се поставља предњом фасадом на грађевинску линију односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом.

##### **2.2.6.4. Највећи дозвољени индекси**

- индекс изграђености ..... до 0,30
- индекс искоришћености: ..... до \_\_\_\_\_
- за затворени спортски објекат ....40%
- за отворени спортски објекат .....60%

##### **2.2.6.5. Највећа дозвољена спратност и висине објекта**

- за затворени спортски објекат П+1 до П+3; 7,0 и 12,0 м.

#### **2.2.6.6. Зеленило**

- Минимални проценат зеленила на парцели треба да је 20%.

#### **2.2.6.7. Услови изградње других објеката:**

- Помоћним објектом сматра се објекат намењен отвореним спортским теренима за свлачионице са гардероберима, оставу реквизита, справа и алата за одржавање терена, и по потреби уколико се комплекс огорађује кућицом - портирницом чувара. Такође, сматра се и платнена прозачна надстрешница изнад паркинга прозачну, монтажно демонтажну од цевастих профила. Уколико је потребно може се градити и ТС 10/0,4kV као самостални објекат

#### **2.2.6.8. Обезбеђење приступа парцели и простора за паркирање возила**

Грађевинска парцела и сви објекти има директан приступ јавном путу. Колски прилаз објекту и паркинг просторима само из ободних секундарних саобраћајница.

#### **2.2.6.9. Простор за паркирање**

У јужном делу парцеле обезбедити паркинг простор за 150 возила (норматив: 1 возило на 10 гледалаца односно 5 корисника)

#### **2.2.6.10. Архитектонско - естетско обликовање**

Објекат пројектовати да буде усклађен у целини и са архитектонским детаљима тако да стварају модеран амбијент.

### **2.2.7. Правила изградње и доградње објеката на парцелама за породично становање са и без пословања (зона IV)**

**Поред услова из Правилника о општим правилима о парцелацији и изградњи..., утврђују се правила:**

- 2.2.7.1. Објекат поставити на грађевинску линију формирану положајем постојећих објеката поштујући минимално удаљење од границе са суседном парцелом од 1,5 м, сем у случајевима где постоји изграђен објекат на међи;
- 2.2.7.2. Спратност објекта од П+1 до максимално П+2, апсолутна висина изграђености до 14,0 м;
- 2.2.7.3. Степен или индекс изграђености на парцели мах.1,2;
- 2.2.7.4. Степен или индекс заузетости на парцели мах. 50%;
- 2.2.7.5. Стационарање возила, према нормативу за сваки стан мин. 1 паркинг место и на 70м<sup>2</sup> пословног простора такође 1 паркинг место, решити у оквиру припадајуће парцеле (у саставу објекта, као посебан објекат на парцели, на отвореном простору у оквиру парцеле);
- 2.2.7.6. Уз поштовање наведених урбанистичких показатеља могуће је у оквиру објекта, као анекс уз постојећи објекат или као посебан објекат на парцели планирати простор за пословање при чему је однос становања и пословања мин. 80%, мах. 20%. Избор делатности мора у потпуности бити у складу са карактером подручја и не сме умањити постојећи квалитет животне средине (начином коришћења, одржавања, буком, загађењем и др.);

- 2.2.7.7. Објекте радити од трајних и квалитетних материјала;
- 2.2.7.8. Све нове објекте пројектовати тако да буду усклађени са постојећим амбијентом и архитектуром поднебља у коме настају .

#### **1. Табеларни показатељи капацитета изградње породичног становања**

Степен или индекс заузетости (мах.)	50%
Степен или индекс изграђености не већи од	1,6
Спратност објеката	од П+1, до мах. П+2
Висина објеката (мах.)	14,0 м

#### **2.2.8. Остала правила изградње**

- 2.2.8.1. Све интервенције на парцели (доградња, надградња и изградња новог објекта) морају се изводити у оквиру простора планираног за изградњу.
- 2.2.8.2. Површина постојећих и дограђених делова објеката може бити већа за 20% од мах. дозвољене површине планиране за изградњу, стим да се не повећава степен или индекс изграђености.
- 2.2.8.3. 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.)
- 2.2.8.4. Ако се нови објекат изводи непосредно уз суседни, инвеститор је дужан да преузме све мере да се објекат не оштети.
- 2.2.8.5. Уколико су темељи нове зграде дубљи од темеља суседне зграде, морају се предузети све мере да се објекат не оштети.
- 2.2.8.6. Ако се на суседној згради појаве пукотине, инвеститор је дужан да надокнади изазвану штету.

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

Доградња постојећих објеката може се утврдити под следећим условима:

- 2.2.9.1. Ако се не мењају параметри утврђени у тачки 2.2.7. и тачки 2.2.8. овог Плана;
- 2.2.9.2. Ако се објекат налази на грађевинској парцели;
- 2.2.9.3. Ако се предвиђеном доградњом могу постићи потребна одстојања од изграђених објеката на предметној и суседним парцелама;
- 2.2.9.4. Ако се доградњом не повређује простор између регулационе и грађевинске линије;

- 2.2.9.5. Ако постоји могућност прикључивања на све комуналне инсталације.
- 2.2.9.6. У случају доградње инвеститор је дужан да поштује:
- 2.2.9.7. Грађевинску линију;
- 2.2.9.8. Дозвољену површину за градњу планирану Планом (коефицијенат изграђености парцеле);
- 2.2.9.9. Планирану намену површина;
- 2.2.9.10. Прописану спратност;
- 2.2.9.11. Прописану висину објекта;
- 2.2.9.12. Прописан степен или индекс изграђености земљишта;
- 2.2.9.13. Прописан степен или индекс заузетости земљишта.

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

**2.2.10. Општи услови хоризонталне урбанистичке регулације:**

- 2.2.10.1. Положај објекта у односу на грађевинску линију може бити такав да објекат или делови објекта могу бити на већем одстојању од дефинисане грађевинске линије.
- 2.2.10.2. Међусобна удаљеност објеката износи мин. 0,3 висине вишљег објекта.
- 2.2.10.3. Минимално растојање грађевинске од регулационе линије је 1,5м.

**2.2.11. Општи услови вертикалне урбанистичке регулације:**

- 2.2.11.1. Спратност објеката се креће од П до П+3+Пк.  
Сваки новопланирани објекат може имати подрумске или сутеренске просторије уколико не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.
- 2.2.11.2. Висина објеката представља растојање од нулте коте до коте слемена (за објекте са косим кровом) и не може прећи 18,0 м.
- 2.2.11.3. Кота приземља се одређује на следећи начин:
  - кота приземља нових објеката не може бити нижа од коте нивелете јавног пута,
  - кота приземља за стамбене објекте може бити највише 1,2м. виша од нулте коте, а за пословне објекте највише 0,60 мерено од коте тротоара.Пројекат изградње инфраструктурних мрежа мора садржати снимак постојеће мреже.

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

### **2.3.1. Општи услови изградње инфраструктуре**

Све инфраструктурне мреже налазиће се у регулационом појасу саобраћајница са распоредом који је дефинисан планом сваке инфраструктурне мреже. Промена положаја инфраструктурних мрежа у регулационом профилу саобраћајнице се дозвољава и не сматра се изменом плана, уз поштовање важећих техничких услова о дозвољеним растојањима код паралелног полагања и укрштања инфраструктурних водова.

Изградњи инфраструктурне мреже не може се приступити уколико није снимљена постојећа мрежа (подземни катастар). Пројекат извођења инфраструктурне мреже мора садржати снимак постојеће мреже.

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

#### **2.3.2.1. Електроенергетска мрежа**

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

#### **2.3.2.2. Телефонска мрежа**

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

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

#### **2.3.2.4. 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.

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

### 2.3.2.5. Водоводна мрежа

Прикључивање објеката на водоводну мрежу извршиће се на јавну уличну водоводну мрежу (према графичком приказу) изградњом једног прикључног цевовода до водомерног шахта, пречника зависно од намене и површине објекта.

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

Радни притисак је обезбеђен до свих точећих места до надморске висине од 230 мнм.

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

Прикључивање објеката на водоводну мрежу вршиће ЈКП за водовод и канализацију “Naissus” Ниш.

### 2.3.2.6. Канализациона мрежа

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

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

Прикључивање објеката извршиће ЈКП за водовод и канализацију “Naissus” Ниш.

## 3. ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Графички део плана детаљне регулације састоји се из следећих графичких приказа:

лист 1 :	постојеће стање - катастарска подлога са границом захвата .....	1:1 000
лист 2 :	функционално решење организације простора (извод из ГП-а) .....	1 : 1 0000
лист 3 :	намена површина и режим коришћења грађевинског земљишта .....	1 : 1 000
лист 4 :	план саобраћајница, нивелације и регулације .....	1 : 1 000
лист 5 :	план мреже и објеката инфраструктуре .....	1 : 1 000

#### **4. ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО**

Документациони део Плана садржи:

- одлуку о изради плана са образложењем;
- услове и документацију надлежних институција и завода;
- документацију и податке о обављеној стручној контроли и јавном увиду;
- образложење плана са ставом обрађивача и Комисије о достављеним примедбама на план.

### **III**

#### **ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ**

План детаљне регулације је оверен потписом председника и печатом Скупштине града Ниша и урађен је у седам примерака од којих се по два примерка налазе у Секретаријату за урбанизам и комуналне делатности, Јавном предузећу Завод за урбанизам Ниш и Јавном предузећу Дирекција за изградњу града и један примерак у Министарству урбанизма и грађевине.

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.

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

БРОЈ: \_\_\_\_\_

НИШ, \_\_\_\_\_ 2003.г.

**СКУПШТИНА ГРАДА НИША**

**ПРЕДСЕДНИК,**

**Горан Ћирић**



## **ОБРАЗЛОЖЕЊЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЦЕНТРА НАСЕЉА "ПАНТЕЛЕЈ" У НИШУ**

Израда плана је започета на основу Одлуке о изради плана центра насеља "Пантелеј" у Нишу, број 06-34/03-3/5 од 17.10.2003. године.

Носилац израде Плана детаљне регулације је Градска управа града Ниша - Секретаријат за урбанизам и комуналне делатности. Израда плана поверена је ЈП Заводу за урбанизам Ниш, а средства за израду плана обезбеђује град Ниш преко ЈП Дирекције за изградњу Ниша.

Планом детаљне регулације се разрађује подручје од 13,08 ха, у границама: са севера - јужном регулационом границом новопланиране улице Сомборске, са истока - постојећи стамбени низ у ул. Студеничкој, са југа - постојећи блок индивидуалног становања, југоисточна регулациона линија ул. Пане Ђукића и јужна регулациона линија ул. Војислава Вучковића и са запада - западна регулациона линија ул. Виничке.

Укупно подручје обухваћеног Планом дефинише се као подручје центра насеља "Пантелеј"

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 дефинишу 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 објеката општинске управе и администрације, пословне и друге организације, трговинских објеката, објеката угоститељства, спорта и рекреације; објеката друштвеног стандарда (основна и средња школа, гимназија, здравствена станица и дом културе); нових стамбених или стамбено пословних објеката односно санације и доградње постојећих стамбених - стамбено пословних објеката.

Поступак разматрања и доношења Плана: Одлука о изради - 17.10.2003. године (Извршни одбор града Ниша); Стручна контрола (утврђивање нацрта) - 11.11.2003. године (Комисија за планове града Ниша); Оглашавање јавног увида у Народним новинама - 13.11.2003. године; Јавни увид - од 14.11.2003. - 09.12.2003. године; Сумирање јавне расправе и утврђивање предлога Плана - 12.12.2003. године (Комисија за планове града Ниша).

Извештај Комисије за планове града Ниша о јавном увиду је саставни део образложења Плана.

**ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ**