

589.

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 39/2000),

Скупштина града Ниша, на седници од 26. децембра 2003. године, донела је

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
СТАМБЕНО – ПОСЛОВНОГ БЛОКА
"ЈАГОДИН – МАЛА"– ИСТОЧНО ОД
УЛИЦЕ ЧЕГАРСKE
У НИШУ**

Планом детаљне регулације стамбено пословног блока "Јагодин Мала" – источно од улице Чегарске 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 захвата плана детаљне регулације.

Планом детаљне регулације се разрађује подручје од 7,90 ха, а у границама: *са истока* – западна регулација улице Косовке Девојке, *са југа* северна регулација улице Ратка Павловића, *са запада* западна регулација улице Чегарске и *са севера* Регулациони План стамбеног насеља "Пантелеј" и комплекс специјалне намене.

II

Саставни делови елабората Плана детаљне регулације су:

- 1) правила уређења;
- 2) правила грађења;
- 3) графички део;
- 4) документациони део.

1.0 ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

План треба да буде у складу са условима задатим ГП-ом Ниша и као такав да обезбеди квалитетан начин живота и рада на поменутом простору кроз адекватну урбану изградњу.

Плански основ за израду и доношење предметног Плана је:

Генерални план Ниша 1995-2010.г.("Службени лист града Ниша" бр. 13/95 и 2/2002), којим је за подручје обухваћено Планом предвиђена изградња: стамбено пословног насеља густине 100-200 становника/хектару, дечије установе (обданиште), центра насеља са потребним садржајима, објекта локалне самоуправе. С обзиром да је до тренутка израде овог Плана разматрани део града углавном урбанизован потребно да се планираном изградњом објекта плански приступити изградњи саобраћајне мреже, пратећих садржаја и инфраструктуре.

1.1 ПОДЕЛА ЗЕМЉИШТА ОБУХВАЋЕНОГ ПЛАНОМ НА ЈАВНО И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

1.1.1. Јавно грађевинско земљиште

У простору Плана издвајају се као јавно грађевинско земљиште површине под саобраћајницама, дечије обданиште, објект локалне самоуправе и објект дечије исхране.

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

делови катастарских парцела:

180/2, 5916/1, 5916/4, 292, 291, 293, 312, 5910/1, 5917/46, 5197/45, 5917/53, 5918/1, 5916/9, 5916/10, 5916/11, 5195/32, 5917/26, 5917/9, 5923/3, 5924, 180/1, 311/1, 314/2, 314/1, 308, 307/1, 307/2, 307/3, 309/1, 309/2, 310, 286, 285, 284, 283, 270, 269, 262/2, 262/1, 278, 325, 159/1.

1.1.2. Остало грађевинско земљиште

Остало грађевинско земљиште обухвата површине различитих врста становања и пословања, чији су нормативи и стандарди условљени Генералним планом Ниша ("Сл.лист града Ниша" бр.13/95 и 2/2002).

1.2 ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ ОДРЕЂЕНЕ ПЛАНОМ

Планом детаљне регулације предметни простор подељен је на целине, а према намени дефинисаној Генералним планом:

Целина А – Целина дефинисана за центар насеља са становањем

Целина Б - Целина дефинисана за мешовито становање (вишепородично и породично).

Целина Ц - Целина дефинисана за индивидуално становање са или без делатности.

Целина А се састоји из две зоне : зоне А1 и А2.

У зони А1 се планирају пословни објекти, а у зони А2 се планирају пословно-стамбени објекти.

Земљиште обухваћено предметним планом представља градско грађевинско земљиште.

БИЛАНС ПОВРШИНА ПО ЦЕЛИНАМА И БЛОКОВА

НАМЕНА ПОВРШИНА	П (ха)	%
ПОВРШИНА ЗАХВАТА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ	7,9	100
ПОВРШИНА САОБРАЋАЈНИЦА	1,9	24
ПОВРШИНА ЦЕЛИНЕ А	1,79	22,6
ПОВРШИНА ЦЕЛИНЕ Б	1,01	12,8
ПОВРШИНА ЦЕЛИНЕ Ц	3.21	40,6
ПОВРШИНА ЦЕЛИНЕ А	1,79	100
ПОВРШИНА БЛОКА А1	0,89	49,7
ПОВРШИНА БЛОКА А2	0,9	50,3
ПОВРШИНА ЦЕЛИНЕ Ц	3.21	100
ПОВРШИНА БЛОКА Ц1	0,67	20,9
ПОВРШИНА БЛОКА Ц2	0,7	21,8
ПОВРШИНА БЛОКА Ц3	0,69	21,5
ПОВРШИНА БЛОКА Ц4	0,4	12,5
ПОВРШИНА БЛОКА Ц5	0,45	14
ПОВРШИНА БЛОКА Ц6	0,3	9,3

1.3 УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ И ЈАВНЕ ОБЈЕКТЕ

Планом детаљне регулације су одређене целине за јавне функције као јавно грађевинско земљиште и то: део целине А- зона А1 са пословним садржајем, обданиште, објекат за припрему дечије исхране.

Зона Ц: објекат локалне самоуправе

Величине парцела за ове намене су одређене целим блоком и тако их треба парцелисати (дато у намени). У оквиру парцела решити паркирање, а изван јавног пута и то једно паркинг место на 70,00 м² корисног простора.

Приступ свим јавним објектима решити из насељских улица.

1.4 ОДРЕДБЕ О ПОСТРОЈЕЊИМА, ОБЈЕКТИМА И МРЕЖАМА САОБРАЋАЈНЕ, ЕНЕРГЕТСКЕ, ВОДОПРИВРЕДНЕ, КОМУНАЛНЕ И ДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ, КАО И УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НОВИХ ОБЈЕКТА НА МРЕЖЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ ПО ЗОНАМА ИЗ ПЛАНА

1.4.2. Електроенергетска мрежа

У захвату разраде лоциране су следеће трафостанице 10/0.4 kV :

- "Косовке девојке " , снаге 2 x 630 kVA, зидана,

- " Косовке девојке 2", снаге 2 x 630 kVA, зидана. Поред ових трафостаница објекти у захвату плана снабдевају се електричном енергијом и из трафостанице 10/0.4 kV , снаге 630 kVA, типа МБТС која је изграђена у налеглом простору.

Све ове трафостанице су везане на дистрибутивну 10 kV-ну мрежу ТС 35/10 "Ратко Павловић" и "Стеван Синђелић".

За потребе снабдевања електричном енергијом нових потрошача у захвату плана изградиће се нова трафостаница 10/0,4 kV, у блоку са вишепородичним становањем (блок западно од постојеће улице Чегарске и блок између улице Косовке Девојке и Златиборске- најсевернији блок). Ова трафостаница ће се градити грађевински за снагу 2x630 kVA, у оквиру дворишта или приземним просторима пословно-стамбених објеката, зависно од величине, намене и етапности (редоследа) градње објеката у блоку. Локација ове трафостаница ће се утврдити споразумом инвеститора и ЈП-а "Електродистрибуција Ниш".

Новопланирана трафостаница 10/0,4 kV ће се повезати на постојећу дистрибутивну 10 kV-ну мрежу, пресецањем постојећих каблова и увођењем у трафостаницу системом "улаз-излаз", 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.

Мрежа 0,4 kV је ваздушна, те се као таква и задржава под условом да се код повећања (укрупњавања) парцела и изградње објеката вишепородичног становања иста претвори у 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.

1.4.3. Телефонска мрежа

Кабловска тт канализација је изграђена у улици Ратка Павловића, у јужном тротоару са 6 отвора , и у улици Косовке девојке у источном тротоару са 3 отвора. Кроз ову кабловску канализацију положени су оптички каблови- као спојни путеви између централа и претплатнички каблови. Западном границом захвата плана , уз ограду комплекса војске, положен је међумесни коаксијални кабл .

За кориснике у захвату плана из окана кабловске тт канализације положени су приводи за прикључивање објеката.

За обезбеђење телефонских прикључака за нове кориснике у захвату разраде положити нови претплатнички кабл кроз кабловску канализацију од АТЦ "Стеван Синђелић" и затим приводи од кабловских окана до извода или телефонских концентрација у објектима .

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

Код извођења радова посебна пажња се мора обратити да не дође до оштећења коаксијалног кабла и у случају потреба извршити његово измештање и зашиту.

Услови "Телеком Србија"-Територијална Дирекција за мрежу Ниш број Т-1258-17175/2 Р.П./Ј.М. од 08.08.2003 године.

1.4.4. Гасификациона мрежа

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

У подручје плана секундарна гасоводна мрежа долази из улица Косовке девојке и Ратка Павловића.

Гасоводна мрежа за широку потрошњу извешће се од пластичних цеви, пречника према главном пројекту.

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

Услови Предузећа за изградњу гасоводних система, транспорт и промет природног гаса "Југоросгас" Београд, број 1176/03 од 19.09.2003 године.

1.4.5. Водоводна мрежа

Подручје разраде припада првој зони водоснабдевања. Водоводна мрежа је изграђена у свим постојећим саобраћајницама, али је у великом броју неодговарајућег профила, тако да је неопходна реконструкција. Укупна потреба за водом (снабдевање становника и заштита од пожара) износи: $Q_{\max,h} = 15.42 \text{ l/s}$.

У улици Косовке девојке постоји изграђена водоводна мрежа пречника $\varnothing 100 \text{ мм}$ и транзитни цевовод пречника $\varnothing 300 \text{ мм}$. Потребно је извршити реконструкцију цевовода $\varnothing 100 \text{ мм}$ на минимално $\varnothing 150 \text{ мм}$.

У свим осталим попречним саобраћајницама потребно је извршити реконструкцију водоводне мреже на минималан пречник $\varnothing 100 \text{ мм}$ на основу "Правилника о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара", и повезати је у прстенове.

1.4.6. Канализациона мрежа

Постојећа канализациона мрежа у овом делу насеља је општег типа и изграђена је у свим постојећим саобраћајницама са главним одводником кроз улицу Косовке девојке и улицу Ратка Павловића са прикључком на колектор у улици Јадранској.

Планирана је канализациона мрежа сепаратног типа, тако што ће се постојећа мрежа користити за канализацију употребљених вода, а атмосферске воде се упућују на новопланирану мрежу кроз улицу Косовке девојке и новопланирану саобраћајницу у северозападном делу комплекса.

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

1.4.7. Регулација мрежа саобраћајних површина

1.4.7.1. Елементи саобраћајног решења из Генералног плана и актуелни и очекивани саобраћајни токови

Генералним планом Ниша у делу насеља "Јагодин-мала" нису планиране саобраћајнице вишег реда. Новопланирана булеварска саобраћајница, која ће у будућности представљати главну улазну саобраћајницу и везу са аутопутем, а која ће имати ранг градске магистрале, остала је ван захвата границе плана. Остала улична мрежа у насељу има локални значај и служи прикупљању изворног и развођењу циљног саобраћаја као и одвијању саобраћаја у оквиру насеља тј. служи за повезивање улица нижег и вишег ранга. Улица Косовке девојке није у захвату плана и она уједно представља источну границу плана. Постојећа мрежа саобраћајница је углавном задржана.

1.4.7.2. Функционални ранг саобраћајница и њихови елементи регулације

Унутар овог дела насеља саобраћајну мрежу формирају сабирне и приступне улице.

1.4.7.3. Саобраћајни транзит и саобраћајни прилази

Ободни прстен насеља, представљају улице, Ратка Павловића, Косовке девојке, Чегарске као и новопланирана улица на северозападу, на граници војног комплекса.

Мрежа улица у делу насеља "Јагодин-мала" не садржи саобраћајнице вишег реда, градске магистрале и градске саобраћајнице већ само саобраћајнице нижег реда, сабирне и приступне улице.

1.4.7.4. Техничке карактеристике саобраћајница

Попречни профили саобраћајница у насељу као и садржај задовољавају минималне услове који одговарају њиховом рангу.

Попречни профили саобраћајница углавном су задржани по постојећем стању.

Улице чији је коловоз у попречном смислу мањи од 5.50м предвиђене су за једносмерни режим саобраћаја.

Ширина тротоара задовољава очекивану фреквенцију пешака и њихову безбедност. Стамбене и приступне улице су са максималном ширином коловоза и тротоара коју дозвољава постојећа изграђеност.

Регулациона линија је на граници земљишта које је у функцији саобраћаја и земљишта које је намењено становању.

Радијуси хоризонталних кривина су у границама дозвољених.

Застори на коловозима и тротоарима су од савремених материјала -асфалта и бетона. Оивичење је бетонским ивичњацима.

Укрштаји су регулисани одговарајућом хоризонталном и вертикалном сигнализацијом.

1.4.7.5. Посебне обавезе коридора и улица према јавном саобраћају, бицикличком саобраћају и кретању пешака

Јавни градски саобраћај путника не планира се у захвата плана већ по ободним примарним саобраћајницама. Кретање бициклиста је планирано у оквиру тротоара или коловоза. Кретање пешака се одвија на тротоару.

1.4.7.6. 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).

1.4.7.7 Регулација мирујућег саобраћаја

Паркирање возила у оквиру стамбених, стамбено - пословних и пословних парцела обавља се у гаражама у објекту или на посебним површинама парцела.

У сабирним и приступним улицама није дозвољено паркирање на коловозу .

Власници вишепородичних објеката обезбеђују на грађевинској парцели једно паркинг гаражно место на два стана .

Паркирање возила регулисаће се одговарајућом хоризонталном и вертикалном сигнализацијом.

1.4.7.8 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.

1.4.5. Систем прикупљања и евакуације отпада

За скупљање отпада поставити судове – контејнере на локацијама одређеним пројектом уређења слободних површина. Ове локације треба да су:

- максимално удаљење од улаза за припадајући објекат 25м, а минимално 5м,

- плато за постављање контејнера – гурање мора да буде од чврстог материјала, који се лако пере и одржава (бетон, асфалт и сл.), без степеника и са највећим дозвољеним падом од 2% при чему је макс. дужина гурања контејнера 10м.

- судове за одлагање отпада поставити у визуелно ограђеним просторима (зеленилом или зидом висине до 1.20м)

Остале врсте отпада евакуисати на начин одрађен посебним уговорима, уз предходно мишљење Градске санитарне инспекције.

1.4.6. Регулација мреже озелењених и парковских површина

У складу са Законом о подизању и одржавању зелених површина на подручју Плана формирати зеленило уз саобраћајнице (дрвореди лишћарских врста). Од лишћарских врста засадити: *Acer sp.* и *Cercis siliquastrum*, као физичка препрека између објеката и коловозних површина, а од жбунастих су заступљени *Berberis thunbergi* и *Juniperus horizontalis*.

Објекти: дечије кухиње и обданишта су окружени парковским растињем. Избор и количина садног материјала дефинисаће се кроз израду пројекта уређења слободног простора, а у оквиру овог Плана.

1.5 ПОСЕБНИ ЗАХТЕВИ, УСЛОВИ И ПРОПИСИ КОЈЕ ЈЕ ПОТРЕБНО ИСПУНИТИ ЗА ИЗДАВАЊЕ ОДОБРЕЊА ЗА ИЗГРАДЊУ, ПРЕМА МЕСТУ И ВРСТИ ОБЈЕКТА ЗА ИЗГРАДЊУ

Осим општих Законом, Правилником и Планом дефинисаних принципа и параметара приликом спровођења кроз "Извод из Плана", а ради добијања Одобрења за изградњу утврђују се следећи додатни критеријуми:

1.5.1) У случајевима 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 парцелације.

1.5.2) Нови изграђени објекти морају својим изгледом, габаритом, спратношћу, материјалима и положајем према регулационој и грађевинској линији бити уклопљени у урбану матрицу и имати позитивне амбијенталне и архитектонске карактеристике савремене архитектуре.

1.5.3) Реализација објеката и других Планом предвиђених садржаја 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. Истовремено фазном градњом мора се прибећи и изградњи инфраструктуре и саобраћајница и објеката снабдевања.

1.6 АМБИЈЕНТАЛНЕ ЦЕЛИНЕ ОД КУЛТУРНО - ИСТОРИЈСКОГ ИЛИ УРБАНИСТИЧКОГ ЗНАЧАЈА

На подручју обухваћеном границама Плана детаљне регулације налазе се проглашене културне вредности, евидентирани објекти од значаја за културну баштину. У случају реконструкције и ревитализације ових објеката поступити у свему према условима Завод за Заштиту Споменика Ниш. Регистар заштићених објеката, добијен од стране Завода за Заштиту Споменика Ниш, налази се у документацији Плана Детаљне Регулације стамбено-пословног блока Јагодин Мала.

1.7 ЛОКАЦИЈЕ ПРОПИСАНЕ ЗА ДАЉУ ПЛАНСКУ РАЗРАДУ, ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ИЛИ УРБАНИСТИЧКОГ, ОДНОСНО АРХИТЕКТОНСКОГ КОНКУРСА

Овим Планом детаљне регулације обухваћен простор неће се разрађивати плановима нижег реда за део плана који се односи на остало грађевинско земљиште. За делове намењене за јавно грађевинско земљиште могуће је радити УП према потребама града.

1.8 ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ О ЗАШТИТИ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ ОД РАЗЛИЧИТИХ ВИДОВА ЗАГАЂЕЊА И ЗАШТИТЕ ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ И ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА, НЕПОГОДА И УНИШТАВАЊА

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

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

1.8.1. Ради заштите од пожара омогућено је кретање интервентних возила (ватрогасна возила, хитна помоћ, милицијска кола) планирањем потребне ширине саобраћајнице: за двосмерни саобраћај 6,00м са потребним радијусом мин. 7,00м., а да као најудаљенија тачка објекта од постојеће саобраћајнице не буде већа од 25м. Објекти морају бити реализовани према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима и имати одговарајућу спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара ("Службени лист СФРЈ" бр. 33/91).

1.8.2. У спровођењу Плана, приликом издавања одобрења за изградњу обавезна је примена уредбе о организовању и функционисању цивилне заштите ("Службени гласник РС" бр. 21/92), а у вези с тим потребно је у захвату Плана предвидети изградњу двонаменских склоништа у новопланираним објектима.

1.8.3. Ради заштите од потреса објекти који се граде 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).

2.0 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

2.1 ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ МОГУ ГРАДИТИ ПОД УСЛОВИМА ОДРЕЂЕНИМ ПЛАНОМ

У оквиру Плана могуће је градити објекте:

- вишепородичне стамбене објекте са пословањем, (трговина, услужно занатство, сервис и представништва),

- породични стамбени објекти са или без пословања,

- објекти угоститељства,
- објекти трговине,
- објекте услужног занатства,
- објекте дечје заштите и образовања,
- објекте културе,
- објекте здравствене заштите и
- објекте управе и администрације

I - јавни објекти –обданиште, објекат локалне самоуправе и објекат за припрему дечије исхране

II - стамбени објекти: породично становање са или без пословања

- колективно становање –са или без пословања

На подручју Плана забрањено је градити: идустијске и складишне објекте, објекте трговине

на велико, услужног занатства и сервиса као и свих делатности које еколошки и функционално не задовољавају важеће прописе који регулишу заштиту околине од загађења и буке.

2.2 УСЛОВИ ЗА ОБРАЗОВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Грађевинска парцела мора да има правоугаони или трапезаст облик. Најмања грађевинска парцела за индивидуалне слободностојеће објекте је 300м² са минималном ширином од 10м.

Најмања површина парцеле за вишепородичне стамбене објекте је 600м², а минимална ширина парцеле за вишепородичне слободностојеће стамбене објекте је 20м, а за објекте у прекинутом низу 15м.

За формирање потребне грађевинске парцеле могуће је вршити парцелацију (цепање велике парцеле на већи број мањих) или препарцелацију (укрупњавање већег броја мањих), израдом Урбанистичког пројекта, а у сагласности са Општим правилима урбанистичке парцелације

2.2.1. Вишепородични стамбени и стамбено пословни објекти (спратност објекта: од P+3; P+3+Pk до P+4 +Pk).

Ови објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије.

- Најмања површина парцеле за објекте П+3 је 400м², за спратности П+3+Пк и П+4+Пк је 600м².

- Најмања ширина парцела према улици је за слободно стојеће стамбене и стамбено пословне је 20,0м, за објекте у прекинутом низу или двојне објекте 15,0м, и за објекте у непрекинутом низу 8,0м.

2.2.2. Породични стамбени и стамбено пословни објекти (спратност објекта: П+Пк, до П+2+Пк.).

Ови објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије.

- Најмања грађевинска парцела за изградњу слободностојећег објекта утврђује је на 300м², двојног објекта је 400 м² (две по 200 м²), објекта у непрекинутом низу 150 м², полуатријумских објеката 130 м² и објекта у прекинутом низу 200 м².

- Величина највеће грађевинске парцеле: за слободностојећи објекат 600 м², двојни 800 м² (2х400 м²), полуатријумски 360 м², за објекат у непрекинутом низу 350 м² и у прекинутом низу 400 м²;

- Најмања ширина грађевинске парцеле: за слободно стојећи објекат 12,00м, двојни 16,00м (2Х8,00м), за објекат у непрекинутом низу 5,00м и за објекат у прекинутом низу 8,00м.

2.2.3. Остали објекти (пословање, трговина, угоститељство, занатство, образовање, дечија заштита, култура, управа, администрација)

Облик и величину грађевинске парцеле утврдити у зависности од капацитета и намене објекта у складу са посебним законима и одговарајућим техничким нормативима.

2.3. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИЈУ, ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ И МЕЋУСОБНА УДАЉЕНОСТ

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

Подземна грађевинска линија за подземне објекте (делови објекта, склоништа, гараже и сл.) може се утврдити и у појасу између регулационе и грађевинске линије, као и у унутрашњем дворишту изван габарита објекта, ако то не представља сметњу у функционисању објекта или мреже.

Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели:

- 1) у непрекинутом низу - објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле;
- 2) у прекинутом низу - објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле;
- 3) као слободностојећи - објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле;
- 4) као полуатријумски - објекат додирује три линије грађевинске парцеле.

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже - могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испода),

1) стопе темеља и подрумски зидови - 0,15 м до дубине од 2,60 м испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50 м;

2) шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара - 1,00 м.

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле, односно уз сагласност органа управе надлежног за послове урбанизма.

У зони у којој постоји изграђен стамбени односно стамбено пословни објекат растојање регулационе од грађевинске линије утврђује се на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%).

Растојање регулационе линије од грађевинске линије за породичне и вишепородичне објекте осим објекта у низу је најмање 3,0м.

За изграђене породичне објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од наведених вредности, у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.

За зоне изграђених породичних стамбених објеката чије је растојање до границе грађевинске парцеле различито од вредности утврђених у ставу 1. овог члана, могу се нови објекти постављати и на растојањима која су ранијим правилима постављена и то:

1. слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације 1,00

2. слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације 3,00

Међусобна удаљеност породичних објеката осим полуатријумских објеката и објеката у непрекинутом је 4,00 м.

Међусобна удаљеност слободностојећих вишеспратница и објеката који се граде у прекинутом низу, износи најмање половину висине вишег објекта. Удаљеност се може смањити на четвртину ако објекти на наспрамним бочним фасадама не садрже отворе на просторијама за становање (као и атељеима и пословним просторијама). Ова удаљеност не може бити мања од 4,00 м ако један од зидова објекта садржи отворе за дневно осветљење. За изграђене породичне објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3,00 м, у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.

Удаљеност новог породичног објекта од другог објекта, било које врсте изградње или нестамбеног објекта, може бити најмање 4,00 м. односно уколико је на суседној парцели објекат изграђен на међи ова удаљеност не може бити мања од 2,5 м..

Положај објеката наведених у тачки 1.2.3. одредиће се урбанистичким пројектом у складу са посебним законима и одговарајућим техничким нормативима.

1.) **Блок А** — Грађевинска линија је на мин 3,50 од регулационе линије.

2) **Блок Б** -- Растојање између грађевинске и регулационе линије за породичне стамбене објекте је 3,50м

3) **Блок Ц** --- Грађевинска линија је на 4,00м од регулационе линије у оптималном случају. У извесним блоковима индивидуалног становања задржава се постојеће растојање грађевинске и регулационе линије. Прилогом број 3 у графичком делу Плана Детаљне Регулације стамбено-пословног блока дефинисан је положај регулационе линије у односу на грађевинску линију.

2.4 НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКСИ ЗАУЗЕТОСТИ И ИНДЕКСИ ИЗГРАЂЕНОСТИ

Индекс или степен изграђености је однос између бруто развијене изграђене површине свих надземних етажа корисног простора и површине парцеле, а највећи дозвољени је:

- за породичне стамбене и стамбено пословне објекте 1.6.
- за вишепородичне стамбене и стамбено пословне објекте 2.1.
- за остале објекте наведене у

тачки 1.2.3.

1,2 до 2,4.

Степен искоришћености земљишта је однос између бруто површине под објектом и површине грађевинске парцеле помножен бројем 100, а највећи дозвољени је:

- за породичне стамбене и стамбено пословне објекте 70
- за вишепородичне стамбене и стамбенопословне објекте 70
- за остале објекте наведене у тачки 1.2.3. 40 до 80

2.5 НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА

Блок А: Спратност П+2+Пк слободностојећег или атријумског типа са максималном висином објекта до 12,00м до венца (за раван кров) или 16,00м до слемена (за кос кров).

Блок Б: Вишепородично становање спратности П+4+Пк не може прећи 16,00м (за објекте са равним кровом), а висином објекта до 20,00м (за објекте са косим кровом).

Блок Ц: Зона породичног становања са и без делатности П+3 са максималном висином објекта до 12,00м (за објекте са равним кровом) и 16,00м (за објекте са косим кровом).

Сви објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије (сутерен до -1,00м дубине). Висина надзитета подкровне етаже је максимално +1,60м рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

2.6 НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА МЕЂУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА

Међусобна удаљеност породичних стамбених објеката на суседним парцелама је мин. 4,00м са могућношћу отварања наспрамних отвора стамбених просторија.

За одстојања мања од 3,0м није дозвољено отварање наспрамних прозора стамбених просторија.

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) породичног стамбеног и стамбено-пословног објекта и линије суседне грађевинске парцеле је: 1. слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације - 1,50м.

2. слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације - 2,50м

3. двојни објекти и објекти у прекинутом низу на бочном делу дворишта - 4,00м

4. први или последњи објекти у непрекидном низу - 1,50м

Међусобна удаљеност слободностојећих вишеспратница и објеката који се граде у прекинутом низу, износи најмање половину висине вишег објекта. Удаљеност се може смањити на четвртину ако објекти на наспрамним бочним странама немају отворе на просторијама за

становање (као и атељеима и пословним просторима). Ова удаљеност не може бити мања од 4,00м.

2.7 УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

На једној грађевинској парцели осим стамбеног објекта или стамбено-пословног објекта могуће је градити и помоћне објекте и гараже, као и пословне просторије.

Спратност помоћног објекта може бити приземна (гараже) са подрумом или без за намену летње кухиње и оставе.

Помоћни објекат се гради на линији суседне грађевинске парцеле, без сагласности суседа – власника објекта и корисника парцеле. На таквом објекту кров је раван или једноводан са нагибом према дворишту инвеститора објекта, власника – корисника парцеле. Нагиб крова не може бити већи од 12'.

Површина помоћне просторије, летње кухиње и санитарног чвора ограничава се на 30м², а висина на 2,50м.

На истој парцели, а у виду анекса породичног или вишепородичног објекта могуће је градити пословни објекат између грађевинске и регулационе линије спратности до П+1, а у површини не већој од 30,00м² у основи.

Површина помоћног и пословног објекта урачунава се у индекс изграђености односно индекс искоришћености земљишта – грађевинске парцеле.

На парцели намењеној изградњи вишепородичног објекта могу се градити само гараже.

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

Грађевинска парцела мора да има обезбеђен директни приступ јавном путу. За парцеле породичних и стамбено-пословних објеката које немају приступ јавном путу морају имати приватни пролаз не мање ширине од 2,5м.

За паркирање возила за сопствене потребе власници стамбених објеката свих врста изградње обезбеђују на грађевинској парцели изван површине јавног пута по једно паркинг место - гаражно место на један стан, односно једно паркинг место на 70,0м² корисне површине, с тим да најмање половина возила буде смештена у гаражама.

Гараже вишепородичних стамбених објеката планирају се у или испод објекта али у габариту, или изван габарита објекта али у оквиру грађевинске парцеле. Површине гаража вишепородичних стамбених објеката урачунавају се у квадратуру за индекс искоришћености и индекс изграђености.

2.9 УСЛОВИ ЗАШТИТЕ СУСЕДНИХ ОБЈЕКТА

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 ископу за темеље, одводњавању површинских вода, гаражирању возила, изношењу шута, смећа и др.)

Ако се нови објекат изводи непосредно уз суседни, инвеститор је дужан да предузме све мере да се објекат не оштети.

Уколико су темељи новог објекта дубљи од темеља суседног објекта, морају се предузети све мере да се објекат не оштети (спуштање стопа каскадно или по секторима). Ако се на суседном објекту појаве пукотине, инвеститор је дужан да надокнади изазвану штету.

2.10 УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ И ОСТАЛУ ИНФРАСТРУКТУРУ

2.10.1. 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.

2.10.2. Услови прикључења на јавне инфраструктурне мреже

2.10.2.1 Електроенергетска мрежа

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

Димензије рова за полагање електроенергетских водова (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 10 kV и каблова 0,4 kV.

2.10.2.2. Телефонска мрежа

Прикључивање објеката на телефонску мрежу извршиће се полагањем телефонских каблова одговарајућих капацитета од кабловских окана кабловске тт канализације до телефонских концентрација у објектима, а према условима "Телеком Србија". Димензије рова за полагање телефонских каблова су : ширина 0,4 м и дубина 0,8 м.

2.10.2.3. Гасификациона мрежа

За прикључивање објеката у захвату разраде на гасоводну мрежу изградиће се

секундарна гасоводна мрежа притиска до 3 бара, према условима овлашћеног дистрибутера природног гаса.

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

2.10.2.4. 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 (сем индивидуалног становања) 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.

До изградње (реконструкције) цевовода јавне уличне водоводне мреже прикључивање објеката вршиће се на постојеће цевоводе. Прикључивање објеката на водоводну мрежу вршиће ЈКП за водовод и канализацију "Наиссус" Ниш.

2.10.2.5. 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 извешће ЈКП за водовод и канализацију "Наиссус" Ниш.

2.11 АРХИТЕКТОНСКО, ОДНОСНО ЕСТЕТСКО ОБЛИКОВАЊЕ ПОЈЕДИНИХ ЕЛЕМЕНАТА ОБЈЕКТА (МАТЕРИЈАЛИ, ФАСАДЕ, КРОВОВИ И СЛ.)

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

Кровови равни или вишеводни са покривачем: цреп, тегола, лим. Фасада са термичком заштитом објекта. Кота приземља не може бити виша од 1,20м од нулте коте, а кота

сутерена мора бити нижа за 0,15м од коте тротоара па до 1,00м. од исте.

2.12. УСЛОВИ ЗА ОБНОВУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ ОБЈЕКТА

Дозвољава се обнова и реконструкција свих објеката са могућношћу реконструкције и доградње до прописане висине, удаљења од међе и удаљења између објеката.

Доградња, надградња и преградња објекта са статусом непокретног културног добра се не дозвољава, осим ако је не обавља установа заштите, ради дегажирања додатака којима је оригинална архитектура била заклоњена, односно ради враћања објекта у провобитно стање. У том смислу утврђује се обавеза очувања изгледа, хоризонталне и вертикалне регулације, конструктивних и декоративних елемената архитектуре и оригиналних материјала, боја, текстуре и функционалних карактеристика.

2.13. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ, ТЕХНИЧКЕ, ХИГИЈЕНСКЕ, ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА, БЕЗБЕДНОСНЕ И ДРУГЕ УСЛОВЕ

2.13.1. Услови заштите и унапређење животне средине

Заштиту *подземних вода* обезбедити комплетирањем канализационе мреже. Заштиту од подземних вода вршити техничким мерама (одговарајућим системима, изолацијама итд.).

Заштиту *ваздуха* вршити обезбеђивањем одговарајућег процента уређених зелених површина.

Заштиту *земљишта* вршити утврђивањем оптималних урбанистичких параметара, комплетирање канализационе мреже и формирањем зелених површина

Заштиту од буке обезбедити оптималном густином насељености, системом саобраћаја и размештајем намена, озелењавањем слободних површина и формирањем зелених тампона и допуштањем, на приватним стамбеним парцелама, само оних делатности које нису конфликтне са преовлађујућом наменом (становане).

За заштиту од јонизујућих зрачења препоручује се контрола радиоактивности у води и земљишту.

Заштиту од чврстих отпадака обезбедити евакуисањем комуналног отпада на санитарну депонију. Размештај судова за сакупљање отпада и динамика њиховог празњења морају се усагласити са прописима.

За комуналну хигијену обезбедити комплетирање канализационог система, пречишћавање отпадних вода, асфалтирање улица, санитарно одлагање отпадака.

Заштиту од акциденталних загађења обезбедити превентивним мерама и мерама заштите у свим процесима живота и рада на ширем подручју, као и код складиштења, претовара и транспорта опасних и штетних

материја. Акциденте спречити и прикључењем свих објеката на мрежу техничке инфраструктуре, као и допуштењем, на приватним стамбеним парцелама, само оних делатности које не изазивају загађење воде, земље и ваздуха.

2.13.2. Одредбе о хигијенским условима

За скупљање комуналног отпада поставити одговарајуће судове на прописан начин постављене и заштићене. Све друге врсте отпада (осим комуналног) евакуисати на начин прописан за конкретну врсту.

2.13.3. 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", бр.8/95)

2.13.4. Заштита од непогода

Ради заштите од елементарних непогода при изради Акта о урбанистичким условима користити услове 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).

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.

2.13.5. Заштита од уништавања

У погледу заштите од ратних разарања, подручје Плана детаљне регулације налази се у зони угрожености у којој је потребна изградња склоништа.

Заштита становништва и материјалних добара од ратних разарања обезбеђује се на подручју Плана према Закону о одбрани ("Сл. гласник РС", бр. 45/91 и 58/91), Закону о одбрани ("Сл. лист СРЈ", бр. 4394, 1195, 2896 и 4499), Уредби о објектима од посебног значаја за одбрану Републике Србије ("Сл. гласник РС", бр. 18/92) и Уредби о организовању и функционисању цивилне заштите ("Сл. гласник РС", бр. 21/92).

Предвидети склоништа у двонаменским просторима са једним местом на 50м² бруто развијене површине, радијуса опслуживања 250м.

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

3. ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Графички део Плана детаљне регулације састоји се из графичких приказа:

1. Извод из Генералног плана Ниша

1995-2010

Р 1:10 000

2. Режим коришћења земљишта Р 1:1000
3. Намена површина са поделом на
целине и блокове Р 1:1000
4. Саобраћајнице и нивелација Р 1:1000
5. Регулација Р 1:1000
6. Мреже и објекти
инфраструктуре Р 1:1000

III

Израда Плана је започета пре ступања на снагу Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 47/2003) доношењем одлуке о изради Регулационог плана стамбено-пословног блока Јагодин Мала у Нишу ("Службени лист града Ниша", број 20/2003).

Према одредби члана 170. став 3. Закона о планирању и изградњи поступак израде и доношења Плана је настављен по одредбама овог закона под називом: "План детаљне регулације стамбено пословног блока Јагодин Мала у Нишу "

План детаљне регулације је оверен потписом председника и печатом Скупштине града Ниша и урађен је у седам примерака од којих се три примерка налазе у Секретаријату за урбанизам и комуналне делатности, а по два у 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: 06-300/2003-36/12

У Нишу, 26. децембар 2003. године

СКУПШТИНА ГРАДА НИША

Председник
Горан Ћирић, с.р.