

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 СТАМБЕНОГ НАСЕЉА "ПАНТЕЛЕЈ- ЗАПАД" У НИШУ**

### **I**

Планом детаљне регулације стамбеног насеља "ПАНТЕЛЕЈ - ЗАПАД" 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 5,79 ha.

Планом детаљне регулације се разрађује подручје од **5,79 ha**, у **границама**: са истока западна граница, Регулационог плана стамбеног насеља "Пантелеј" у Нишу, са југа катастарска парцела број 6041 К.О. Ђеле Кула и са запада и северозапада катастарска парцела број 5942 К.О. Ђеле кула. .

### **II**

Саставни делови елабората Плана детаљне регулације су:

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

## **1.0. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА**

### **1.1. ОПШТИ УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ**

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

Плански основ за израду и доношење предметног Плана садржан је у:

Генералном плану Ниша 1995 - 2010. год. ("Службени лист града Ниша", бр. 13/95 и 2/2002), којим је за подручје обухваћено Планом предвиђена јединствена намена простора:

- градско становање густине 200-250 ст/ха и
- градско становање густине 100-200 ст/ха.

Подручје обухваћено Планом дефинише се као подручје са јединственом наменом становања. Основне принципе планске интервенције представља допуна постојећег грађевинског фонда уз повећање пословних функција усклађивање планираних урбанистичких параметара и изграђене физичке структуре до нивоа прописаних ГП-ом Ниша и пратеће комунално и инфраструктурно опремање овог подручја.

Планом се утврђују услови под којима се планско подручје просторно и функционално дефинише. План садржи физичку структуру за (36 бесправно изграђених или започетих објеката) за реализацију, и елементе планиране градске примарне инфраструктуре: саобраћајница ул. Сомборска и инфраструктурне мреже према УТУ за урбанистичку дозволу за изградњу колектора II реда - "Сомборски" - од булевар Никола Тесла до улице Сомборске у Нишу, бр.124 - у/1 од 05.05.2003.год. и УТУ за урбанистичку дозволу за изградњу магистралног цевоводног прстена, деоница булевар Никола Тесла-улица Сомборска у Нишу, бр.233 - у/1 од 30.04.2003.

Концепција решења Плана одређена је на основу природних и стечених услова и дефинише генерална правила изградње и коришћења земљишта. Решења и правила Плана дефинишу само она решења којима се утврђује јавни (општи) интерес.

### **1.2. ПОДЕЛА ПОВРШИНЕ ОБУХВАЋЕНЕ ПЛАНОМ НА ГРАЂЕВИНСКИ РЕОН И ОСТАЛО ЗЕМЉИШТЕ**

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 и простори за трафостанице и обухвата делове

катастарских парцела: 5947; 5946; 5944; 5941/1,2,4,5,6; 5940/1,2,3,4; 5939/1,2; 8322/1 и део пута 6041/7 и 5942 К.О. Ђеле Кула.

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

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

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

Планом детаљне регулације предметни простор подељен је на две целине, према намени дефинисаној Генералним планом, и посебним планским и обликовним карактеристикама простора и то:

**Целина А1** - Целина дефинисана за породично становање са делатностима

**Целина А2** - Целина дефинисана за вишепородично становање са делатностима, а све то северно од планире регулативе улице Сомборске.

**Целина Б1** - Целина дефинисана за породично становање са делатностима

**Целина Б2** - Целина дефинисана за вишепородично становање са делатностима јужно од планиране регулативе улице Сомборске.

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

Планом детаљне регулације одређена је као посебна целина која ће се разрадити планом нижег реда, урбанистичким пројектом, улица Сомборска.

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

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

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

Генералним планом Ниша Булевар Чегарска представља изводни правац према ванградској саобраћајној мрежи. Она у потпуности прати правац простирања града, те њена класификација као изводног правца, добија на значају.

Примарне саобраћајнице у оквиру комплекса имају пре свега улогу повезивања комплекса са ширим простором града: улица Новопланирана (са западне стране) тангира комплекс и преко ње се остварују све остале везе са ширим градским подручјем. Та улица је планирана делимично на земљишту чији су корисници приватна лица а делимично на земљишту посебне намене чији је корисник Министарство одбране.

Реализација изградње ове улице је везана за изузимање земљишта од Министарства одбране и од приватних лица и проглашењем јавним грађевинским земљиштем. Земљиште чији су корисници приватна лица је тренутно у функцији улице са земљаним застором. До проглашења ово земљиште јавним грађевинским земљиштем његови корисници исто могу уређивати ради коришћења за моторни и пешачки саобраћај.

Остала улична мрежа у комплексу има локални значај и служи прикупљању изворног и развођењу циљног саобраћаја, као и одвијању саобраћаја у оквиру комплекса, тј. служи за повезивање улица нижег и вишег ранга.

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

Подручје Плана тангирају и пресецају саобраћајнице вишег (примарне саобраћајнице) и нижег реда (стамбене и приступне улице).

Примарну саобраћајну мрежу чине Булевар Чегарска и наставак улице Сомборске.

Саобраћајнице су дефинисане профилима, аналитичко-геодетским и нивелационим елементима. Код саобраћајница које су у свему задржане као у постојећем стању, у случају неусаглашености фактичког стања са Планом, може се при издавању одобрења за градњу, извршити корекција планских елемената према фактичком стању.

У оквиру градске саобраћајне мреже, Булевар Чегарска и улица Сомборска, представљају висококапацитетне саобраћајнице, које пролазе кроз активно градско ткиво и ослањају се на ванградске путне правце, повезујући градске целине различитих садржаја.

Остале улице у комплексу чине групу стамбених и приступних улица.

#### **1.6.1.3. Техничке карактеристике саобраћајница**

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

Све приступне улице у комплексу су са ширином коловоза за једносмерни саобраћај од 3.5m , осим улице Новопланиране која је двосмерна и чија ширина износи 5.5m. Ширине тротоара на читавој уличној мрежи задовољавају фреквенцију пешака и њихову безбедност и износи 0.8m. Регулациона ширина улице Сомборска износи 24m. Њу чине коловоз ширине 2×7.0m, разделна трака ширине 2.0m, северни тротоар ширине 2.5m и јужни тротоар ширине 5.5m

Ширине саобраћајница су задовољавајуће и са аспекта заштите и спасавања људи и материјалних добара у случају елементарних непогода, техничко-технолошких несрећа и у случају рата.

Радијуси хоризонталних кривина су у границама дозвољених и за Новопланирану саобраћајницу износе од 20-100m. Примењени хоризонтални и вертикални елементи обезбеђују нормално функционисање свих моторних возила.

Попречне везе са планираним улицама су дефинисане координатама **X**, **Y** и **Z** или регулационим котама у односу на дефинисане тачке на одговарајућем графичком прилогу: мрежа и регулација саобраћајница.

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

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

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

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

У сабирним и приступним улицама није дозвољено паркирање на коловозу или делимично на коловозу.

Власници вишепородичних објеката обезбеђују на грађевинској парцели једно паркинг-гаражно место на један стан, а половина укупног броја је у гаражама у габариту стамбеног објекта или ван њега, подземно или надземно.

Паркирање возила регулисаће се одговарајућом вертикалном и хоризонталном сигнализацијом.

#### **1.6.2. Електроенергетска мрежа**

У захвату плана не постоје електроенергетски објекти напонског нивоа 10 kV (трафостаница 10/0.4 kV и далековод 10 kV).

Источно од захвата плана изграђена је трафостаница 10/0.4 kV "Златиборска II", снаге 1 x 630 kVA, типа МБТС, из које је изграђена ваздушна мрежа 0,4 kV у захвату плана са које су прикључени постојећи објекти.

За потребе снабдевања електричном енергијом нових потрошача у захвату плана изгради ће се две трафостанице 10/0,4 kV снаге 1x630 kVA, једна као слободностојећи објекат у оквиру целине индивидуалног становања, а друга у простору планираног вишепородичног у јужном делу захвата плана, а локација ће се утврђивати споразумом инвеститора и ЈП "Електродистрибуција" Ниш. Новопланиране трафостанице 10/0,4 kV ће се повезати на дистрибутивну 10 kV-ну мрежу ТС 110/10 "Ниш 13-Врежина", са техничким решењем према условима "Електродистрибуције" Ниш., а по трасама датим на графичком прилогу.

Мрежа 10 kV у комплексу разраде извешће се као кабловска, а мреже 0,4 kV и уличног осветљења као мешовите (у делу индивидуалног становања као ваздушне, а у делу вишепородичног становања као кабловске).

Услови Електродистрибуције- Ниш бр.17596 од 24.12.2002. год.

#### **1.6.3. Телефонска мрежа**

У подручју разраде не постоје објекти телефонске мреже.

Обезбеђење потребног броја телефонских прикључака за потребе корисника у захвату разраде извршиће се са претплатничке мреже АТЦ (ИКС) "Пантелеј", активирањем резерви са претплатничких каблова у стамбеном насељу "Пантелеј", источно од захвата плана.

Прикључна и разводна тт мрежа у комплексу извешће се као кабловска по трасама датих на графичком прилогу.

Услови Телеком Србија бр.Т-1258-22399/2 /М.Ј. од 28.11.2002. год.

#### **1.6.4. Мрежа гасних инсталација и обезбеђење**

Подручје обухваћено планом је планирано као подручје (зона) гасификације. Потрошачи са подручја плана снабдевање се природним гасом из мерно-регулационе станице "Пантелеј", која је планирана Регулационим планом стамбеног насеља "Пантелеј" ("Службени лист града Ниша", бр. 1/ 2000) источно од подручја разраде.

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

#### **1.6.5. Водоводна мрежа**

Подручје разраде припада првој зони водоснабдевања. Постоји изграђен магистрални цевовод кроз улицу Сомборску, до чвора бр.10, и према северу у наставку улице Чегарске, до резервоара "Виник I", пречника  $\varnothing 1000$  мм. Успостављен је појас заштите по 3.0 м са сваке стране цевовода у коме није дозвољена никаква изградња.

Дистрибутивни цевовод за подручје разраде плана, планиран је ободном северозападном саобраћајницом, са прикључком на постојећи цевовод  $\varnothing 1000$  мм, и на магистрални цевовод Медиана-Делијски Вис-Бубањ I (УТУ за урбанистичку дозволу за изградњу магистралног цевоводног прстена, деоница булевар Никола Тесла-улица Сомборска у Нишу, бр.233 - у/1 од 30.04.2003.) пречника  $\varnothing 1000$  мм. Укупна потреба за водом (за водоснабдевање и противпожарну заштиту) износи  $Q_{maxh}=10.42$  l/s.

Разводна мрежа планирана је дуж планираних саобраћајница са прикључком на планирани дистрибутивни цевовод, у коловозу, на хоризонталном одстојању осовине од 1.0 м у односу на ивицу коловоза. Где год је могуће, планирана је прстенаста мрежа.

Услови ЈКП за водовод и канализацију "Naissus" Ниш бр. 6719/2 од 08.05.2003. год.

#### **1.6.6. Канализациона мрежа**

На подручју разраде плана не постоји изграђена канализациона мрежа. Постоји обавеза преузета претходном усвојеном документацијом и издатим УТУ за урбанистичку дозволу за изградњу колектора II реда - "Сомборски" - од булевара Никола Тесла до улице Сомборске у Нишу, бр.124 - у/1 од 05.05.2003.год.

Планирана канализациона мрежа је сепаратног типа. Главни одводник канализације за употребљене воде северног дела насеља у односу на улицу Сомборску иде ободном северозападном саобраћајницом, са прикључком на

Сомборски колектор. Положај канализационих цеви је у осовини планираних саобраћајница. Употребљене воде јужног дела насеља у односу на улицу Сомборску одвешће се продужетком улице Сомборске до постојеће канализације у улици Београдској.

Атмосферске воде са подручја разраде сакупљаће се отвореним каналима дуж попречних улица у планирани одводник дуж ободне северозападне саобраћајнице и у продужетку улице Сомборске одвести до Булевара Никола Тесла и даље у Нишаву.

Услови ЈКП за водовод и канализацију "Naissus" Ниш бр. 6719/2 од 08.05.2003. год.

#### **1.6.7. 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.

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

За скупљање отпадака састава кућног смећа поставити судове - контејнере, на локацијама треба да су:

- максимално удаљене од улаза за припадајући објекат 25 м, а минимално 5 м,
- 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 плана детаљне регулације је решено без крутих класификација као линеарно зеленило.

У складу са Законом о подизању и одржавању зелених површина, по значају, на подручју плана, формирају се:

- јавне зелене површине: дрвореди на паркинг простору, (у блоковима планираним за вишепородично становање уз саобраћајнице;

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 паркинг простора, а од жбунастих су заступљени *Berberis thunbergii* и *Juniperus horizontalis*.

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

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

Осим општих Законом о планирању и изградњи, Правилником о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини условима и поступку издавања Акта о урбанистичким условима за објекте за које одобрење за изградњу издаје општинска, односно градска управа ("Службени гласник РС", бр. 75/03) и Планом дефинисаних принципа и параметара приликом спровођења кроз извод из урбанистичког плана а ради добијања одобрења за изградњу утврђују се следећи додатни критеријуми:

- Посебни услови за постојеће објекте: задржавају се квалитетни објекти у естетском, конструкционом и функционалном смислу, сем три стамбена објекта који су обухваћени регулацијом планираних саобраћајница: два Булеваром Чегарске и један сабирном улицом, са западне стране. На основу осталих правила регулације и прописаних параметара могућа је доградња, надградња и адаптација објеката у складу са амбијенталним карактеристикама. Предвиђена је могућа доградња анекса као проширења капацитета основне намене објеката.
- 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.
- За појединачне парцеле урбанистички параметри, осим спратности, утврђени за блок могу се повећати за 30% уз поштовање регулационе линије, а степен искоришћености земљишта појединачних парцела може износити максимално 70%.
- 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 евидентиране 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 ("Службени гласник РС", бр. 21/92).

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

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 5,5 м; за једносмерна 3,5 м., а омогућена је интервенција до планираних објекта и из суседних улица, јер удаљеност истих не прелази мах. дужину од 60 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 вишепородичног становања.

#### **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
- Све саобраћајнице, пешачке стазе и паркиралишта прописно осветлити и опремити одговарајућом сигнализацијом.

#### **1.6.13. Биланси површина**

**Табела 1. Намена површина**

Ред. бр.	Намена површина		Површина (ха)	Учешће (%)
	<b>ПОВРШИНА ПОДРУЧЈА ПЛАНА</b>		<b>5,79</b>	<b>100</b>
1.	<b>Јавне површине</b>		<b>1,486</b>	<b>26</b>
1.1.	саобраћајне површине		1,48	25,5
1.2.	трафостаница		0,006	0,5
2.	<b>Остале површине</b>		<b>4,304</b>	<b>74</b>
	Породично становање са пословањем мах. спратности П+2+Пк		3,188	55
2.1.	вишепородично становање мах. спратности П+4+Пк		1,12	19
3.	број станова	450		
4.	број становника	1.300		

## **Урбанистички параметри**

Ред. бр.	Изведени урбанистички параметри	вредност
1.	брutto густина становања	226 ст/ха
2.	нето густина становања	304 ст/ха
3.	степен изграђености - бруто	0,62
4.	степен изграђености - нето	0,83
5.	степен искоришћења земљишта - бруто	20%
6.	степен искоришћења земљишта - нето	26%

## **2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

### **2.1. Правила парцелације**

#### **2.1.1. Општа правила парцелације**

Подручје Плана детаљне регулације је у саставу грађевинског реона утврђеног Генералним урбанистичким планом Ниша 1995 - 2010 и изграђено је грађевинско земљиште, намењено за изградњу објеката становања, са пословним садржајима.

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

б) остало грађевинско земљиште намењено за изградњу и редовну употребу објеката у поменутих наменама.

Правила парцелације садржана у Плану заснивају се на Општим условима о парцелацији и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 75/03) уз неопходан степен уважавања месних прилика и затеченог стања. Применом Правилника о општим условима о парцелацији и изградњи одређен је облик и површина парцела и услови које парцела мора да испуни да би имала то својство.

Границе парцела са терена у смислу поштовања фактичке границе парцела, уз доказ и сагласност суседа, биће дефинисана изградом урбанистичког пројекта за парцелацију целог блока или појединачно за сваку парцелу, а према захтеву корисника.

Грађевинска парцела се може делити до минимума утврђеног применом Правилника о општим условима о парцелацији и изградњи, што се може утврдити и урбанистичким пројектом, ако су испуњени услови за примену општих правила парцелације, регулације и намене из Плана детаљне регулације.

Грађевинска парцела се може укрупнити до максимума утврђеног применом Правилника о општим условима о парцелацији и изградњи према планираној или постојећој изграђености, односно планираној или постојећој намени грађевинске парцеле, што се може утврдити и Актом о урбанистичким условима, ако су испуњени услови за примену општих услова о парцелацији и изградњи.

### **2.1.2. Парцеле за породично становање**

Грађевинске парцеле за породичну градњу задржавају се као фактичко стање са терена у границама осталог грађевинског земљишта.

### **2.1.3. Парцеле за вишепородично становање**

За нове парцеле за вишепородично становање важе услови дати у Правилнику о општим условима о парцелацији и изградњи (за дозвољене минимуме и максимуме величине парцела).

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

### **2.2.1. ЦЕЛИНЕ А 1 и Б1**

#### **Правила изградње објекта на парцелама за породично становање**

Поред услова из Правилника о општим условима о парцелацији и изградњи и правила за изградњу објекта за изградњу и надградњу по посебним правилима из овог плана омогућује се, у делу Плана детаљне регулације, за:

За постојећу породичну (индивидуалну) стамбену изградњу, објекти се могу реконструисати и дограђивати до спратности П+2+Пк, под условом да степен изграђености не буде већи од 2,4 и да међусобна удаљеност стамбених објекта не буде мања од 3,0 м (без отвора стамбених просторија) односно 4,0 м (један од објекта може имати отворе на стамбеним просторијама). За надградњу објекта који су изграђени на међи и без отвора на калканском зиду није потребна сагласност власника односно корисника суседне парцеле,.

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

- густина насељености од 100-200 становника по хектару;
- Величина грађевинске парцеле: 110-500 м<sup>2</sup> - зависно од типа изградње (слободно стојећи објекат, двојни објекти, у непрекинутом низу, груписани објекти), односно других регулационих и просторних услова;
- место објекта на парцели: удаљење објекта од регулационе линије не може бити мање од 1,5 м;
- На парцели или у објекту мора бити обезбеђено најмање по једно паркинг или гаражно место за сваки стан;
- величина најмање грађевинске парцеле: за слободностојећи објекат 280,00м<sup>2</sup>, двојни 380,00 (2х190)м<sup>2</sup>, полуатријумски 110,00 м<sup>2</sup>; за објекат у непрекинутом нису 130,00 м<sup>2</sup> и у прекинутом нису 180 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>, полуатријумски 180,00 м<sup>2</sup>, за објекат у непрекинутом нису 210,00 м<sup>2</sup> и у прекинутом нису 250,00 м<sup>2</sup>;
- најмања ширина грађевинске парцеле: за слободностојећи објекат 12,00 м<sup>1</sup>, двојни 16,00 (2х8,00)м<sup>1</sup>, за објекат у непрекинутом нису 5,00 м<sup>1</sup> и за објекат у прекинутом нису 8,00 м<sup>1</sup>;

- урбанистички показатељи: степен изграђености минимум 0,50, максимум 1,6; степен заузетости земљишта максимум 80% за полуатријумски објекат, за слободностојећи, двојни и објекат у прекинутом низу 60% и за објекат у непрекинутом ниту 70%;

- међусобна удаљеност слободностојећих објеката, објеката у прекинутом нису и двојних објеката износи половину висине вишег објекта. Она се може смањити за четвртину ако објекти на наспрамним бочним фасадама не садрже отворе на просторијама за становање али не може бити мања од 4,00 м ако један од зидова објекта садржи отворе за дневно осветљење;

- ако међусобна удаљеност за изграђене стамбене објекте износи мање од 3,00 м, у случају реконструкције, не могу се на суседним странама предвидети отвори стамбених просторија;

- удаљеност новог породичног објекта од другог нестамбеног објекта, може бити најмање 2,5 м.

Спратност породичног стамбеног објекта, без обзира на врсту изградње, може бити П+Пк (приземље и поткровље), до П+2+Пк (приземље, два спрата и поткровље). Ови објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије.

Висина породичног стамбеног објекта не може прећи 15,00 м.

- изградња гараже и помоћног објекта утврдиће се урбанистичком дозволом под условом да величина грађевинске парцеле не буде мања и то: за слободно стојећи објекат од 300,00 м<sup>2</sup>, за двојни 450,00 (2х225) м<sup>2</sup>, за објекат у непрекинутом низу 180,00 м<sup>2</sup> у прекинутом нису од 225,00 м<sup>2</sup>;

- помоћни објекат (у виду анекса или посебан објекат), утврђује се у задњем делу парцеле у односу на улицу, стим да бруто површина објекта не може бити већа од 1/8 површине парцеле;

- спратност помоћног објекта може бити приземна са или без подрума;

- у породичном стамбеном објекту или анексу, могу се обављати делатности (еколошки и функционално могуће према свим важећим прописима који регулишу заштиту околине од загађења и буке) а величина дела породичног стамбеног објекта, који се може користити за те намене, не може бити већа од трећине бруто површине објекта;

- по правилу помоћни објекти се граде на линији суседне грађевинске парцеле без сагласности власника односно корисника те парцеле. Такође није потребна сагласност власника - корисника суседне парцеле за изградњу дела двојне, у непрекинутом и прекинутом нису и за атријумске објекте;

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

Степен изграђености (мах.)	26%
Степен искоришћености	0,5
Спратност објеката (мах.)	П+1+Пк, мах.П+2+Пк
Висина објеката (мах.)	15,0 м

## **2.2.2. ЦЕЛИНЕ А 2 и Б2**

### **Правила за изградњу на парцелама за вишепородично становање**

За нову вишепородичну (колективну) стамбену изградњу, на новим просторима и на подручју Ниша утврђују се следећи услови:

- Густина насељености: 200-250 становника по хектару, на нивоу просторне целине (подручје МК);
- Спратност објекта: П+3 до П+4+Пк;
- У објектима у којима се предвиђа пословни простор у приземљу и мезанину комбинације П+М+3 до П+М+4+Пк, са становима или одговарајућим другим функцијама у поткровљу;
- Трговински објекти (снабдевање) могу бити самостални или у виду анекса спратности приземне са или без подрума;
- Степен заузетости: 30-50%;
- Степен изграђености просечан 1,6; максималан 3,20;
- Међусобна удаљеност слободно стојећих објеката, и објеката у прекинутом низу не може бити мања од једне половине вишљег објекта;
- Једно паркинг или гаражно место по стану;
- Слободан простор: 0,2-0,5 м<sup>2</sup> по м<sup>2</sup> стана;
- Уређене зелене површине у стамбеним блоковима: минимум 50% од површина слободног простора;
- Игралишта за децу и одрасле: 0,1 м<sup>2</sup> по м<sup>2</sup> стана;
- У случајевима када се у оквиру целина вишепородичне колективне стамбене изградње предвиђа пословни простор, укупна бруто развијена површина (стамбеног и пословног простора заједно) мора бити у границама утврђеног степена изграђености;
- На простору обухваћеном урбанистичким планом донешеним пре ступања на снагу Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 47/03) на простору паркиралишта и дела дворишта могуће је градити подземне или делимично укопане гараже. Капацитет се одређује у односу 1 стан једно гаражно или паркинг место.

## **ЦЕЛИНЕ А 2 и Б2**

### **Табеларни показатељи капацитета изградње вишепородичног становања**

Степен изграђености	30%
Степен искоришћености не већи од	1,76
Спратност објеката (мах.)	П+4+Пк
Висина објеката (мах.)	20,5 м

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

- 2.2.5.1. Положај објекта у односу на грађевинску линију може бити такав да објекат или делови објекта могу бити на већем одстојању од дефинисане грађевинске линије, мерено од регулационе линије улице.
- 2.2.5.2. Међусобна удаљеност пословних објеката износи мин. 0,3 висине вишљег објекта сем код ивичне (блоковске) изградње..
- 2.2.5.3. Минимално растојање грађевинске од регулационе линије приказано је у одговарајућем графичком прилогу, у зонама где је планирана изградња нових објеката.

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

- 2.2.6.1. Спратност објекта се креће од П до П+4+Пк.  
Сваки новопланирани објекат може имати подрумске или сутеренске просторије уколико не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.
- 2.2.6.2. Висина објекта представља растојање од нулте коте до коте слемена (за објекте са косим кровом) и не може прећи 20,5 м.
- 2.2.6.3. Кота приземља се одређује на следећи начин:
  - кота приземља планираних објеката не може бити нижа од коте нивелете јавног пута,
  - кота приземља може бити највише 1,2 м виша од нулте коте,

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

### **2.10.2.2. Електроенергетска мрежа**

Прикључивање објеката на електроенергетску мрежу извршиће се кабловским водовима 0,4 kV из 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 (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.

Инсталација уличног осветљења изводиће се као и мрежа 0,4 kV.

### **2.10.2.3. Телефонска мрежа**

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

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

#### **2.10.2.4. 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.

#### **2.10.2.5. 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 тачећих 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.

#### **2.10.2.6. 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 графичког приказа постојећег стања и графичког приказа планираног стања.

#### **3.1. Графички приказ постојећег стања:**

лист 1 : Постојеће стање- геодетска подлога..... 1:1 000



### 3.2. Графички приказ планираног стања:

лист 2 :	План намена површина - извод из ГУП-а .....	1 : 10 000
лист 3:	Режим коришћења земљишта .....	1 : 1 000
лист 4 :	Намена површина .....	1 : 1000
лист 5 :	План саобраћајница, нивелације и регулације .....	1 : 1 000
лист 6 :	План мреже и објеката инфраструктуре - водовод и канализација .....	1 : 1 000
лист 7 :	План мреже и објеката инфраструктуре - електро, ТТ и гасовод .....	1 : 1 000

### 4. ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО

Документациони део Плана садржи:

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

## III

### ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Израда плана је започета пре ступања на снагу закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 47/2003) доношењем одлуке о изради РП стамбеног насеља "Пантелеј - запад" у Нишу ("Службени лист града Ниша", број 20/2002).

Према одредби члана 170. став 3. Закона о планирању и изградњи поступак израде и доношења Плана детаљне регулације је настављен по одредбама овог закона под називом "План детаљне регулације стамбеног насеља "Пантелеј - запад" у Нишу".

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 "ПАНТЕЛЕЈ - ЗАПАД" У НИШУ**

Изради плана детаљне регулације стамбеног насеља "Пантелеј - запад" у Нишу приступа се на основу утврђене Одлуке о изради Регулационог плана усвојене 05.04.2002. године под бројем 06-93/2002-15/5 ("Службени лист града Ниша", број 20/2002).

Подручје плана обухвата простор северно и источно од комплекса специјалне намене пруге Ниш - Прахово, западно од границе РП "Пантелеј" (односно од планираног булевара Чегарске) и северно од улице Горњоматејевачке, укупне површине 5,79 ha.

Простор који је предмет разраде плана детаљне регулације намењен је ГП-ом Ниша 1995 - 2010. за зону породичног становања, густине до 200 ст/ха.

Комплекс је планиран у више блокова, одређених новопланираним саобраћајницама: Булевар Чегарска, ул. Сомборском, сабирном и стамбеном, намењених за породично становање. Планом се омогућава формирање нових парцела у оквиру блока препарцелацијом катастарске парцела на више грађевинских парцела спајањем више мањих катастарских парцела у једну грађевинску.

У изради овог плана затечено стање на терену, а то је 36 спонтано подигнутих породичних стамбених објеката, од којих су неки завршени, а неки у изградњи, уклопљено је 33 у планско решење, са обезбеђеним прилазом и инфраструктурним објектима.

Урбанистичке обавезе које су условиле овакво планско решење су услови из ГП-а Ниша 1995 - 2010, планирана траса Булевара Чегарска, ул. Сомборске и граница комплекса специјалне намене.

У циљу заштите животне средине, а обзиром на врсту планираних садржаја (првенствено) породично становање, опремање комплекса саобраћајном инфраструктуром, опремање комплекса мрежом и објектима инфраструктуре: трафостанице, електроводови, телефонски водови, водоводна и канализациона мрежа, мора бити заштићена уз примену одговарајућих превентивних, просторних и грађевинских мера заштите.

У складу са Одредбама члана 53. Закона о планирању и изградњи, о Нацрту овог плана спроведен је јавни увид и периоду од 06.10.2003. до 25.10.2003. године, а расправа пред Комисијом за јавни увид и стручну расправу одржана је 31.10.2003. године. Примедбе и сугестије из јавног увида, које је Комисија прихватила, уграђене су у план (пет примедби, једна је одбијена).

На основу непосредног увида у расположиву документацију, Комисија је оценила да План детаљне регулације испуњава услове, за његово доношење, дала позитивно мишљење и предлаже његово доношење на надлежним органима Скупштине града Ниша.

Извештај о сроведеном јавном увиду и стручној расправи је саставни део образложења плана и приложен је у Документационом делу Плана детаљне регулације.

**ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ**