

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 и 34/2000),

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

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА МК"МИЛКА ПРОТИЋ " - СЕВЕРОЗАПАД У НИШУ

I

Планом детаљне регулације дела МК" Милка Протић " - северозапад 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 око 2,0 ха. Границе планског подручја дефинисане су на графичком прилогу лист бр. 1 :

Постојеће стање са границом захвата 1:1 000

Простор који обухвата план детаљне регулације граничи се са: северозапада - пруга Ниш-Скопље, са североистока- стари аутопут Ниш-Скопље и са југа улица Топличких партизанских одреда.

II

Саставни делови 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

1.1.1. Извод из Генералног плана

Генералним планом Ниша 1995-2010. ("Службени лист града Ниша", бр. 13/95 и 2/2002) је за подручје обухваћено планом предвиђена основна намена: становање - (V- урбанистичка зона), тј. зона породичних стамбених објеката - индивидуална стамбена изградња малих густина градско становање.

Полазећи од услова да до 2010. године свако домаћинство треба да има један стан, односно сваки становник да има једну собу, просечна величина стана треба да буде 60м², а корисна површина стана 20м² по становнику.

Плански развој становања подразумева елиминацију бесправне изградње, санацију постојећих бесправно изграђених насеља, легализацију објеката који испуњавају услове и комунално опремање на укупном подручју.

Потребан број станова може се обезбедити делом реконструкцијом, доградњом и надградњом у оквиру постојећих стамбених објеката.

Паркирање и гаражирање возила, у оквиру комплекса треба да буде планирано са нормативом:

- спратност објекта: П+Пк(приземље и поткровље) до П+2+Пк(приземље, два спрата и поткровље).Ови објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије.

- степен изграђености минимум - максимум 1,6

- степен искоришћености земљишта максимум 60%

- 1 гаражно место по стану,

- у породичном стамбеном објекту или анексу могу се обављати еколошки и функционално могуће делатности према важећим прописима- заштита околине од загађења и буке а величина дела породичног стамбеног објекта за те намене не може бити већа од трећине бруто површине објекта.

Подручје обухваћено Планом дефинише се као део градског насеља. Основне принципе планске интервенције представља реконструкција постојећег грађевинског фонда уз максимално повећање површина намењених делатностима у објектима, поштовање постојеће - традиционалне уличне матрице, повећање степена искоришћености земљишта и коефицијента изграђености земљишта до нивоа прописаних ГП-ом Ниша и пратеће комунално и инфраструктурно опремање.

Планирано учешће стамбене површине у укупној површини објеката је 89%, а учешће пословне површине у укупној површини објеката на подручју Плана детаљне регулације је 11%.

Планом детаљне регулације се утврђују услови под којима се планско подручје просторно и функционално дефинише. Концепција решења Плана одређена је на основу природних и стечених услова и дефинише генерална правила изградње и коришћења земљишта.

1.1.2. Циљ израде плана детаљне регулације

Циљ израде плана детаљне регулације је да реши више просторно задатих услова (пројектним програмом, постојећим изграђеним стањем, стеченим урбанистичким обавезама, просторним могућностима, и применом прописаних норматива и законских одредби).

Циљ израде плана чине следеће конкретне ставке:

- решити простор у складу са ГУП-ом

- уградити стечене урбанистичке обавезе,

- проверити и исправити стање просторних параметара према важећим нормативима и законским одредбама,

- обезбедити склоништа допунске заштите на основу посебне законске одредбе за потребе овог дела насеља,

- побољшати квалитет живота и рада,

- преиспитати капацитет целина у циљу рационалног коришћења градског грађевинског земљишта,
- инфраструктурну мрежу предвидети према коначним - повећаним капацитетима,
- обезбедити побољшање квалитета грађевинског фонда,
- дефинисати функционалну организацију уличне мреже,
- уређење слободних и зелених површина,
- омогућити обезбеђење урбанистичких и других услова изградње стамбених објеката .

1.2.Подела површине обухваћене планом на грађевински реон и остало земљиште

1.2.1. Постојеће стање изграђености и намена површина

Подручје Плана детаљне регулације обухвата комплекс површине од око 2,00 ха и у њему преовлађују индивидуални стамбени објекти породичног становања.

Предметно подручје је по намени претежно стамбено 99%.

Продајни простор - делатности исказује се кроз локале у приземљу неколико индивидуалних стамбених објеката.

У границама плана нема парковских површина.

Параметарски показатељи постојећег стања

Површина комплекса је око 2,0ха

Укупна бруто површина под постојећим објектима је 1330м²

-бруто развијена стамбена површина 2115м²

-бруто развијена површина за делатности 20м²

- површина прилаза 381м²

- површина свих изграђених парцела је 10593м²

- површина појаса зеленила и земљишта дуж пруге 4802м²

- Површина саобраћајнице 3835 м²

-Постојећи број становника износи 78

-постојећи број објеката је 17

-постојећи број станова је 30

-бруто густина становања је 75 ст./ха

У погледу изведених урбанистичких параметара добијени показатељи:

- степен изграђености земљишта износи 0,20

- степен искоришћености 12,65 %

1.2.2. Објекти који се надзиђују

У оквиру комплекса могућа је надградња свих објеката до спратности **П+2+Пк.**

1.2.3. Објекти предвиђени за рушење

Рушиће се сви објекти који нису условни за становање (објекат изграђен од тугле) и они објекти који су изграђени у међувремену, а не уклапају се у планиране услове и параметре прописане у Плану.

Положај, величина и геометрија објеката који се задржавају, надзиђују и руше приказани су у графичком прилогу бр.5 "Намена површина 1:1000".

1.2.4. Планирана намена површина

Овим Планом се максимално уважава постојећи карактер предметног простора и диспозиција постојећих намена.

У простору Плана издвајају се као јавне површине: површине саобраћајница унутар комплекса и јавне зелене површине.

Учешће појединачних намена у укупној површини Плана од 2,0ха:

-Границе: са северозапада - пруга Ниш-Скопље, са североистока- стари аутопут Ниш-Скопље и са југа улица Топличких партизанских одреда.

- **Намена по ГП-у Ниша:** становање мале густине до 100-200 ст/ха
- **Планирани карактер комплекса:** стамбени комплекс са делатностима
- **Степен реконструкције:** задржавање постојећег стања са тоталном или делимичном реконструкцијом
- **Намена:** породично становање са простором за делатности у приземљу објеката
Укупна бруто површина под планираним објектима је 1700м²
- **Број становника:**.....180
- **Број станова:**.....51
- **Густина становања - бруто:** 90 ст./ха
- **Густина становања - нето:**.....170 ст./ха
- **Изграђена површина:** 1,06 ха
- **Неизграђена површина:** 0,94 ха
- **Степен искоришћености-бруто:**.....16,1 %
- **Степен искоришћености-нето:**.....20,83 %
- **Степен изграђености-бруто:**.....0,32
- **Степен изграђености-нето:**.....0,60
- **Укупна развијена површина објеката - бруто:**..... 6375м²
- **Развијена стамбена површина - бруто:** 5725м²
- **Развијена пословна површина - бруто:**.....650м²
- **Учешће стамбене површ. у укупној површ. објеката:**..... 89 %
- **Учешће пословне површ. у укупној површ. објеката:**..... 11 %

1.3. Подела земљишта обухваћеног Планом детаљне регулације на јавно и остало грађевинско земљиште

1.3.1. Јавно градско грађевинско земљиште

Јавно градско грађевинско земљиште захвата површину која припада саобраћајној зони овог дела насеља. Саобраћајна зона садржи:

- насељску сабирну саобраћајницу -Топличких партизанских одреда,
- стамбене улице,

- тротоаре
- земљиште поред пруге (са западне стране комплекса) и
- земљиште источно од комплекса.

1.3.2. Остало грађевинско земљиште

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

1.4. Урбанистички услови за јавне површине и јавне објекте

Као јавне површине се издвајају тротоари, паркинг простор, јавно зеленило.

Забрањено је постављање било каквих помоћних, монтажних и сталних објеката, киоска и сл. на тротоару испред дворишта објеката.

Власништво по парцелама:

- а) градско земљиште - државно (под саобраћајницама),
- б) у друштвеној својини са приватним корисницима (индивидуално становање са простором за делатности),
- грађевинске парцеле на јавном грађевинском земљишту,
- грађевинске парцеле на осталом грађевинском земљишту.

1.4.1. Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Дозвољава се изградња гаража на свим парцелама, као и објеката за смеће.

Спратност ових објеката може бити приземна са или без подрума.

Помоћни објекти се граде на линији суседне грађевинске парцеле без сагласности власника, односно корисника те парцеле.

1.4.2. Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

Свака парцела мора да има приступ са јавне површине, а новопланирани објекти се налазе на грађевинској линији.

1.5. Целине и зоне одређене Планом детаљне регулације

У оквиру комплекса укупна површина подељена је на:

- зону становања
- зону саобраћаја
- зону заштитног зеленила

1.6. Одредбе о постројењима и инфраструктурним објектима и мрежама по зонама - целинама

1.6.1. Саобраћајне површине

1.6.1.1. Пuteви, улице и приступи

Предметни плански документ задржава постојећу саобраћајну мрежу.

Основни саобраћајни прилаз комплексу остварује се преко улице Топличких партизанских одреда која представља транзитни правац према Прокупљу. Овим планом ова саобраћајница задржава ранг примарне саобраћајнице у оквиру планиране градске саобраћајне мреже. Са источне

странице комплекса је траса магистралне саобраћајнице којом се осваљује веза преко петље " Ново Село" са аутопутем Е-80. Иначе са овом саобраћајницом се не планира веза предметног комплекса.

У комплексу се планира једна приступна улица типа стамбене улице која остварује непосредну везу са ул. Топличких партизанских одреда. Она је слепа са окретницом у првој трећини. Ова окретница имаће улогу и прилаза до неколико формираних и изграђених грађевинских парцела.

Планирана регулациона ширина приступне улице је 8.50м. Њен попречни профил чине коловоз 5.50м и тротоари по 1.50м ширине. Планирана окретница - прилаз је регулационе ширине као у постојећем стању.

Нивелационо решење улица је урађено према фактичком стању терена, објеката и улаза у дворишта изграђених објеката.

Елементи ситуационог плана дефинисани су и приказани на графичком прилогу " Саобраћајнице са регулационим нивелационим и аналитичко- геодетском елементима, 1:1000".

Јавни градски саобраћај организован по ободу комплекса се задржава и исти је у функцији корисника овог комплекса.

Не планирају се посебне стазе за бициклически саобраћај. Пешачки саобраћај одвијаће се на тротоарским површинама, обележеним коловозним површинама и на коловозу окретнице.

Одводњавање свих саобраћајних површина, као и у постојећем стању, извршити гравитационо у систем кишне канализације.

1.6.1.2. Обезбеђење противпожарних услова

У погледу испуњености противпожарних прописа потребно је напоменути да је приступ противпожарног возила омогућен свим објектима.

Противпожарни путеви су дефинисани на графичком прилогу бр.7 "Приказ саобраћајница са елементима регулације и и геодетско-аналитичким елементима, 1:1000".

1.6.1.3. Услови за несметано кретање инвалидних лица

У предметном комплексу омогућити несметано и континуално кретање инвалидних лица у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Службени гласник Републике Србије", бр.18/97).

Тротоари и пешачке стазе, пешачки прелази су у простору повезани и са нагибима од максимално 1:20. Највиши попречни нагиб уличних тротоара и пешачких стаза управно на правац кретања износи 2%.

За савладавање висинске разлике између тротоара и коловоза могу се користити закошени ивичњаци, са ширином закошеног дела од најмање 45цм и максималним нагибом закошеног дела од 20% (1:5).

За савладавање висинске разлике између пешачке површине и прилаза до објекта обавезне су рампе за пешаке и инвалидска колица, за висинску разлику до 76цм; односно спољне степенице, степениште и подизне

рампе, за висинску разлику већу од 76cm. Улаз у зграду прилагодити коришћењу лицима са посебним потребама у простору.

1.6.2. Водоводна мрежа

Подручје разраде припада првој зони водоснабдевања. Постоји изграђен цевовод кроз улицу Топличких партизанских одреда, са јужне стране насеља, пречника $\varnothing 300$ мм, са кога се врши прикључак разводне мреже кроз насеље.

Укупна потреба за водом (за водоснабдевање и противпожарну заштиту) износи $Q_{\max} = 10.72$ l/s.

Разводна мрежа планирана је дуж планираних саобраћајница, у коловозу, на хоризонталном одстојању осовине од 1.0 м у односу на ивицу коловоза. Где год је могуће, планирана је прстенаста мрежа. Минималан пречник разводне мреже је $\varnothing 100$ мм.

1.6.3. Канализациона мрежа

На подручју разраде плана не постоји изграђена канализациона мрежа.

Планирана канализациона мрежа је сепаратног типа. Правац одвођења употребљених вода је ка канализацији насеља Ново Село. Положај канализационих цеви за употребљене воде је у осовини планираних саобраћајница.

Атмосферске воде са подручја разраде сакупљаће се отвореним каналима дуж попречних улица у планирани колектор дуж старог аутопута и даље у Нишаву.

1.6.4. Електроенергетска мрежа

У захвату плана не постоје електроенергетски објекти напонског нивоа 10 kV (трафостаница 10/0.4kV и далековод 10kV). Објекти у захвату плана снабдевају се електричном енергијом са ваздушне мреже 0,4kV из трафостанице у насељу Ново село.

Изградњом трафостанице 10/0,4kV "КПДом-петља" извршиће се превезивање мреже из комплекса разраде на ову трафо-станицу.

Осветљење улице Топлички партизански одред изведено је са тростажним челичним стубовима висине 9,0-12,0 м, а у комплексу разраде на стубовима мреже 0,4 kV. Ова мрежа се задржава.

1.6.5. Телефонска мрежа

Јужном границом комплекса разраде (простор северног тротоара улице Топлички партизански одред) положени су оптички и коаксијални кабл Ниш-Приштина и претплатнички каблови за насеље Ново село.

Објекти у захвату разраде прикључени су на претплатничку мрежу АТЦ "Ледена Стена". Мрежа је изведена као кабловска до извода на стубовима са ваздушном прикључцима. Обезбеђење потребног броја нових телефонских прикључака за потребе корисника у захвату разраде извршиће

се са претплатничке мреже АТЦ "Ледена Стена" , активирањем резерви са претплатничких каблова .

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

1.6.6. Гасификациона мрежа

Подручје обухваћено планом је планирано као подручје(зона) гасификације. Јужном границом захвата разраде изградиће се крак гасовода средњег притиска ка индустријској зони "Вулкан". Потрошачи са подручја плана снабдеваће се природним гасом из мерно-регулационе станице "Ново село", која је планирана Регулационим планом примарне градске гасоводне мреже са мернорегулационим ("Службени лист града Ниша", бр. 12/ 94) западно од подручја разраде.

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

1.6.7. Услови за организацију слободних и зелених површина

- Зона становања
- Зелене површине предвиђене су као стилски јединствене целине са претежно партерним уређењем.
- Дворишта иза објеката морају бити озелењена и уређене с тим што је избор биљних врста и њихово композиционо решење потпуно слободан.

1.6.8. Концепција уређења

Планом пејсажа на површини Плана формира се висока вегетација и то у делу према прузи и делу према ауто-путу. Врсте садница у оквиру ових површина треба да обезбеде санитарно - хигијенске, техничке и естетске услове.

Све саднице високе вегетације уклопити у околну окружење, тј. ускладити са граничном планском документацијом, тако да се усклађује избор врста на ширем подручју.

Од листопадног дрвећа, шире крошње, за засену од сунца и заштиту од ветра, користити саднице липе (*Tilia sp.*), јавора (*Acer sp.*), кестен (*Aesculus hippocastanum*).

1.7.Посебни захтеви, услови и прописи за издавање одобрења за изградњу

План детаљне регулације представља основ за издавање извода из плана.

При пројектовању посебно пажњу обратити да се постигне добро проветравање и осветљавање (природним путем).

С обзиром да је овај део насеља углавном изграђен грађевински простор и да је неопходна санација затеченог стања као и изградња преосталог неизграђеног простора потребно је обратити пажњу на следеће посебне захтеве, услове и прописе при издавању одобрења за изградњу.

Парцеле ових објекта су и габарит истих у приземљу.

Пожељно је обезбедити еркерне испусте обострано ових објеката ради проширења површине прве етаже која је намењена становању. Спратност ових објеката је П+1+Пк, до мах. П+2+Пк.

Приземље ових објеката је пословни простор који се може а не мора реализовати у сваком од објеката.

Кровна површина може се користити за постављање соларних колектора ради искоришћавања сунчеве енергије за потребе загревања топле воде - у овом делу насеља.

1.8. Амбијенталне целине од културно - историјског или урбанистичког значаја

Са аспекта заштите културно-историјских споменика нема евидентираних објеката и на предметном подручју се не очекују археолошки налази.

Постојеће формиране зелене површине, групације средњег и високог зеленила као и дрворед су саставни део постојеће урбанизоване и амбијенталне целине овог цела насеља.

Планом детаљне регулације у целости се прихвата постојећа урбана структура уз незнатне промене ради уклапања у коначни концепт просторног решења.

1.9. Локације прописане за даљу разраду

На подручју Плана је предвиђена израда Урбанистичких пројеката.

1.10. Услови заштите

1.10.1. Заштита животне средине од различитих видова загађења

Приликом изградње планираних садржаја неопходно је поштовати следеће мере са аспекта заштите и унапређења животне средине:

- Забранили уступање и доделу простора унутар стамбених објеката за све делатности које могу бити извор загађења ваздуха и комуналне буке и вибрације, као и делатности при којима може доћи до деградације делова животне средине.
- Извршити садњу квалитетног високог зеленила дуж дела железничке пруге Скопље-Ниш и дела ауто-пута, ради апсорпције буке.
- Корисници кп. бр. 279/3; 279/2 и 278/3 (због близине дела пруге) су у обавези да садњом високог зеленила створе заштитну тампон зону за своје парцеле.
- Омогућити неометано кретање хендикепираних лица.
- Све саобраћајнице прописно осветлити и опремити одговарајућом сигнализацијом.

1.10.2. Заштита живота и здравља људи

Евакуације отпада састава као кућно смеће, примењена на овом простору је у судовима-контејнерима на свакој од појединачних парцела.

- судови визуелно скривени зеленилом или у боксовима заштићени од атмосферских падавина.

1.10.3. Заштита од пожара

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.

1.10.4. Заштита од 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).

Објекти морају бити реализовани у складу са Правилником за електроинсталације ниског напона ("Службени лист СФРЈ", бр. 28/95 и Правилником за заштиту објеката од атмосферског пражњења ("Службени лист СРЈ", бр. 11/96).

1.10.5. Услови и мере заштите простора

Просторно - плански услови заштите и унапређења животне средине, заштите од техничких катастрофа и ратних разарања уграђени су у укупни концепт планског решења. Реализација планских решења пружи ће квалитетно и безбедно коришћење простора овог дела насеља, а корисницима простора омогући ће да уживају у конфорном безбедном становању ради општег боравка на овом простору.

Намене објеката и површина у оквиру овог дела насеља не смеју штетно утицати на квалитет животне средине, односно на тло, воду, ваздух и ниво буке у ужем и ширем окружењу овог дела града.

1.10.6. Услови и мере заштите непокретних културних добара

На простору обухвата Плана нема проглашених и евидентираних културних добара.

1.10.7. Заштита од елементарних непогода и других опасности у миру и рату

Приликом дефинисања концепције планских решења Регулационог плана решења при лоцирању објеката - зграда и конципирању система саобраћајница и инфраструктуре примењени су општи принципи заштите од елементарних непогода, природних катастрофа и ратних разарања.

У случају природних несрећа, техничких катастрофа и ратног разарања, људи и материјална добра склањају се у склоништа и друге заштитне објекте. При изградњи нових стамбених објеката, обавезна је примена свих прописа, смерница и стручних искустава на заштити људи и материјалних добара. У поступку спровођења Регулационог плана, приликом израде урбанистичких пројеката и издавања урбанистичких дозвола обавезна је примена Уредбе о организовању и функционисању цивилне заштите ("Службени гласник РС", број 21/92).

Поштујући Закон о одбрани ("Службени гласник РС" број 45/91). Уредба о критеријумима за утврђивање података значајних за одбрану земље који се морају чувати као државна или службена тајна и о утврђивању задатака и послова од посебног значаја за одбрану земље које треба штитити применом посебних мера безбедности ("Службени лист СРЈ", број 54/94). Закон о планирању и уређењу простора и насеља ("Службени гласник РС", бр. 44/95, бр. 16/97, 46/98) у оквиру овог плана предвиђају се склоништа допунске заштите до 50 КП:

- кућна склоништа,

Приликом реализације планских објеката и површина у простору комплекса, потребно је обезбедити услове за противпожарну заштиту, сигурност од последица земљотреса и у случају ратних разарања.

Објекти морају бити изведени у складу са чланом 4. Правилника о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима ("Службени лист СФРЈ", бр. 31/71.....52/90) као и објекат I категорије.

У смислу заштите од пожара треба спречити ширење пожара, сагласно важећим прописима из ове области и Закона о заштити од пожара ("Службени гласник СР Србије" бр. 37/88).

Свим објектима потребно је омогућити приступ за интервентна возила, према Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице ("Сл. лист СРЈ", бр. 8/95).

1.10.8. Заштита од 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).

Објекти морају бити реализовани у складу са Правилником за електроинсталације ниског напона ("Службени лист СФРЈ", бр. 28/95 и Правилником за заштиту објеката од атмосферског пражњења ("Службени лист СРЈ", бр. 11/96).

1.11. Ограничења за извођење одређене врсте радова

1.11.1. Условљености при реализацији

У условима поштовања власништва и парцелације није могуће инсистирати, нити предвидети редослед активирања градње новопланираних објеката, тако да све зависи од финансијских могућности самих власника објеката.

1.12. Биланси површина

(приказ параметара на подручју целог плана)

б р	Намена површина	Површина (ха)	Учешће (%)
1	површина плана	2,0	100
2	становање	1,06	53
3	саобраћајне површине	0,42	21
4	зелене површине	0,52	26
	спратност објеката	П - П+2+Пк	
а	број станова	51	100%
а1	број станова у породичним објектима	3	1 %
а2	проценат укупног броја станова	-	90%
б	број становника	180	100%
	Изведени урбанистички параметри		
а	брuto густина становања		90
б	нето густина становања		170
в	степен изграђености - брутo		0,32
г	степен изграђености - нето		0,60
д	степен искоришћености земљишта - брутo		16,1 %
ђ	степен искоришћености земљишта - нето		20,83 %

1.13. Средњорочни програм уређивања јавног грађевинског земљишта,

- Изградња приступне саобраћајнице.

- Уклонити објекте који сметају не углавном се не уклапају у функционално у естетску урбанистичку концепцију решења према плану детаљне регулације .

Реализовати:

- зеленило

- доградња - надградња,

- ограда са главног улаза сваке грађевинске парцеле,
- јавно зеленило.

1.14. Извори финансирања предвиђених приоритетних радова на уређивању земљишта:

- гараже, индивидуални корисници,
- саобраћајнице, град и индивидуални корисници.

2.0. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

2.1. Врста и намена објеката

2.1.1. Грађење под условима одређеним Планом детаљне регулације

2.1.1.1. Општа правила

1. Објекти затечени испред грађевинске линије у тренутку израде плана не могу се реконструисати или надзиђивати до коначног привођења намени и регулацији дефинисаној у плану.
2. Сваки објекат мора бити постављен предњом фасадом на постојећу грађевинску линију, осим оних објеката чија је нова грађевинска линија дефинисана овим планом, а где је до одступања дошло из функционалних, еколошких или естетских разлога.
3. Међусобно одстојање објеката на суседним парцелама не може бити мање од 4м ако један од зидова објеката садржи отворе за дневно осветљење.
4. Унутрашња грађевинска линија новоизграђених објеката може бити незнатно коригована. Да би се то урадило, мора се поднети доказ (прорачун и графички прилог) да нова градња неће визуелно сагледавањем или физичким заклањањем директног осунчања дуж од половине његовог трајања угрозити на суседним парцелама постојеће објекте и будућу изградњу. Ова корекција могућа је само у циљу функционалног унапређења објекта при чему се у Плану нумерички капацитети морају у потпуности задржати.
5. Висина објекта је растојање од коте нивелете улице до коте слемена код косих, односно коте венца код равних кровова и за породични стамбени објекат висина не сме прећи 15,0м.
6. Испади (еркери) или делови објекта са испадима на објектима већи од 1,20м не могу прелазити регулациону нити грађевинску линију, већ се њихова хоризонтална пројекција мора поклапати са грађевинском, односно регулационом линијом.
7. За све случајеве када је објекат у непосредном контакту са суседним објектом, испади или делови објекта са испадима, могу се формирати на удаљености која је једнака дужини препуста испада мерено од граница парцела дуж којих су објекти у контакту.
8. Ако суседни објекат има испад непосредно уз планирани објекат тада се еркер новог објекта:
 - а) може поравнати са суседним или

б) величину еркера одређује линија која формира угао 30° у односу на новопроектовани објекат конструисана из тачке пресека регулационе линије и линије која разграничава објекте, односно парцеле.

9. Испади или делови објекта са испадима морају бити:

а) код објеката са високим приземљем еркер се може формирати од нивоа плоче изнад високог приземља, односно

б) код објеката без високог приземља, у својој најнижој тачки, еркери морају бити минимум удаљени од коте нивелације улице 4,00м, али се препоручује удаљење од 4,50м.

10. Паркирање возила за потребе власника (корисника), обезбеђује се на сопственој грађевинској парцели изван површине јавног пута. Гараже објекта се смештају или испод објекта у габариту истог или изван габарита објекта.

2.1.1.2. Општа правила за изградњу стамбених објеката са делатностима

На подручју Плана детаљне регулације објекти су намењени становању и делатностима.

1. Однос становања и делатности у оквиру сваког објекта дефинисан је Планом. Могуће су коректуре односа становања и делатности, али се укупан капацитет и остали параметарски показатељи не могу мењати изван већ утврђене толеранције од $\pm 10\%$.
2. Коректуром односа становања и делатности могуће је предвидети промену намене објеката и то становања у пословање.
3. Приликом коректуре односа становања и делатности посебно се мора приложити доказ да су новим односом задовољени стандарди и услови паркирања и квантума озелењавања површина по становнику.
4. Уколико се коректуром односа становања и делатности не могу остварити прописани стандарди, могуће је смањење капацитета објеката до површине којом ће параметри бити задовољени.
5. Уколико сви наведени услови не могу бити остварени неће се одобрити измене те ће на снази остати однос становања и делатности прописан у Плану детаљне регулације.
6. Дозвољене делатности у оквиру стамбено-пословних објеката су оне које су еколошки и функционално примерене вишепородичном становању.
7. У наменски мешовитим (стамбено-пословним) објектима морају се испоштовати сви прописи истандарди везани за функцију становања, односно пословања.
8. Приземље сваког објекта, са улазом из улице Топличких партизанских одреда искључиво преуредити за обављање делатности.

2.1.1.3. Правила за надзиђивање

2.1.2. Грађење под посебним условима

Могућа је пренамена стамбених у пословне просторије.

Надградња не мора да прати стил постојећег објекта. Препоручљив је савремен стил изградње са конструкцијом која не сме да нарушава изглед

самог објекта. Максимална спратност објекта је П+2+Пк. Обавезно је паркирање возила у оквиру парцеле или објекта по нормативу.

Кров пројектовати са нагибом.

2.1.3. Забрањена изградња

Није дозвољена изградња објеката, а посебно:

- грађевина и уређаја који могу штетно утицати на здравље становника, ако на посебан начин нису регулисане мере заштите,
- складишта отровних и запаљивих материја,
- отворена складишта секундарних сировина,
- грађевина и намене које могу да ометају обављање јавног саобраћаја и приступ другим грађевинама и наменама.

2.2. Услови за образовање грађевинске парцеле

Овим планским документом не утврђује се никаква нова парцелација земљишта за објекте јавне намене.

2.2.1. Правила за оградивање парцела

У оквиру плана предвиђа се оградивање парцела породичног становања ради обезбеђења њиховог независног коришћења. Дати предност транспарентним оградама.

2.2.2. Постављање објеката у односу на улице, путеве и јавне површине

Постављање објеката у односу на улицу и јавне површине дефинисано је у графичком прилогу "Саобраћајнице са елементима регулације и геодетско-аналитичким елементима", и то : регулационом линијом и грађевинском линијом.

1. Регулационом линијом одваја се јавна површина од земљишта предвиђеног за изградњу других намена.

Када је планом одређено да се објекти поставе на регулационој линији, тада се грађевинска линија поклапа са регулационом линијом.

Регулационе линије планираних интерних саобраћајница дате су графичким прилогом и проистичу из просторних условљености и потреба за оптималним коришћењем простора.

2. Грађевинском линијом дефинише се положај објекта у односу на регулациону линију.

Грађевинска линија може се поклапати са регулационом, или одступати од ње, у складу са графичким прилогом.

Грађевинска линија дефинише се као: грађевинска линија приземља, грађевинска линија спрата и грађевинска линија подземних етажа (уколико постоје одступања између њих).

2.2.3. Постављање објеката у односу на границе парцела

Зграде могу бити постављене у:

- континуираном реду (зграда додирује обе разделне границе парцеле)

- полуконтинуираном реду (зграда додирује само једну разделну границу)
 - слободностојеће у односу на границе.
- Остали објекти су слободностојећи.

2.3. Највећи дозвољени индекси заузетости и индекси изграђености грађевинске парцеле

2.3.1. Степен заузетости земљишта

Максимално дозвољени степен заузетости земљишта у зони изградње је 60% за породичне објекте.

2.3.2. Степен изграђености

Овај нумерички показатељ за зоне изградње има прописани максимум 1,60.

2.4. Највећа дозвољена спратност и висина објеката

На подручју Плана, у постојећем стању, заступљена је спратност од: П, П+1 до П+Пк.

Предвиђена максимална спратност новопланираних зграда је: за породичне и П+2+Пк.

Наведене спратности представљају максималну висинску изградњу.

Спратност гаража у оквиру парцеле је П.

Постојећи објекти могу се надзидати до висине предвиђене планом, уз претходну статичку проверу могућности надзиђивања и поштовања осталих параметара. Било који неиспуњен услов искључује могућност интервенције.

2.5. Најмања дозвољена спратност и висина објеката

Предвиђена минимална спратност новопланираних зграда је:

П+1 (приземље и спрат) за породичне објекте.

2.6. Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Удаљеност новопланираних објеката треба да износи половину висине објекта, уколико је објекат слободностојећи, а за породичне објекте 3м уколико се планирају отвори, односно уколико је размак мањи, не смеју да се предвиђају отвори (у питању је реконструкција-надградња).

2.7. Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Дозвољава се изградња гаража на свим парцелама, као и објеката за смеће.

Спратност ових објеката може бити приземна са или без подрума.

Помоћни објекти се граде на линији суседне грађевинске парцеле без сагласности власника, односно корисника те парцеле.

2.8. Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

Свака парцела мора да има приступ са јавне површине.

2.9. Услови прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру

2.9.1. 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.

2.9.2. Услови прикључења на јавне инфраструктурне мреже

2.9.2.1 Електроенергетска мрежа

Прикључивање објеката на електроенергетску мрежу извршиће се са ваздушне мреже 0,4kV са постављањем мерних група у сваком објекту посебно, а према условима "Електродистрибуције" Ниш.

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

2.9.2.2.Телефонска мрежа

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

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

2.9.2.3.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.

2.9.2.4. 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 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 "Наиссус" Ниш.

2.9.2.5. Канализациона мрежа

Прикључивање објекта извршиће се на јавну уличну мрежу према којој су орјентисани, 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 "Наиссус" Ниш.

2.10. Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објеката (материјали, фасаде, кровови и сл.)

Волумен и размера објекта треба да су усклађени са волуменом и пропорцијама суседних зграда и просторне целине.

Изглед објекта (обликовање фасаде, примена грађевинског материјала, боја, кровни покривач, архитектонски елементи и детаљи, ограде и сл.) треба да је у складу са амбијентом и да допринесе чувању визуелног идентитета простора и стварању нових урбаних вредности насеља.

Обратити пажњу приликом надградње и доградње постојећих породичних објеката, тако да не штрче стубови и обрађује се само надграђени део објекта, већ ускладити целу фасаду тако да објекат изгледа као целина.

2.11. Услови за обнову и реконструкцију објеката

На највећем делу подручја плана доминантан је принцип ивичне изградње, на међној линији. Овај принцип треба поштовати при реконструкцији постојећих објеката и изградњи нових.

2.12. Услови заштите животне средине

2.12.1. Услови и мере заштите простора

Просторно - плански услови заштите и унапређења животне средине, заштите од техничких катастрофа и ратних разарања уграђени су у укупни концепт планског решења. Реализација планских решења пружи ће квалитетно и безбедно коришћење простора овог дела насеља, а корисницима простора омогући ће да уживају у конфорном безбедном становању ради опште боравку на овом простору.

Намене објеката и површина у оквиру овог дела насеља не смеју штетно утицати на квалитет животне средине, односно на тло, воду, ваздух и ниво буке у ужем и ширем окружењу овог дела града.

2.12.2. Услови и мере заштите непокретних културних добара

На простору обухвата Регулационог плана нема проглашених и евидентираних културних добара.

2.12.3. Заштита од елементарних непогода и других опасности у миру и рату

Подрумске просторије се планирају као двонаменске - склоништа и морају да имају вентилацију, ручну и аутоматску дојаву пожара и паничну расвету (као и степеништа).

2.12. Услови за обнову и реконструкцију објеката

На највећем делу подручја плана доминантан је принцип ивичне изградње, на међној линији. Овај принцип треба поштовати при реконструкцији постојећих објеката и изградњи нових.

2.13. Посебни услови за изградњу објеката

2.13.1. Доградња изграђених објеката са грађевинском дозволом и одобрењем за изградњу утврђеним овим планом

Доградња постојећих објеката може се утврдити под следећим условима:

- 2.13.2. Ако се објекат налази на грађевинској парцели;
- 2.13.3. Ако се предвиђеном доградњом могу постићи потребна одстојања од изграђених објеката на предметној и суседним парцелама;
- 2.13.4. Ако се доградњом не повређује простор између регулационе и грађевинске линије;
- 2.13.5. Ако постоји могућност прикључивања на све комуналне инсталације.
- 2.13.6. У случају доградње инвеститор је дужан да поштује:
- 2.13.7. Грађевинску линију;
- 2.13.8. Дозвољену површину за градњу планирану Планом (коэффицијенат изграђености парцеле);
- 2.13.9. Планирану намену површина;
- 2.13.10. Прописану спратност;
- 2.13.11. Прописану висину објекта;
- 2.13.12. Прописан степен или индекс изграђености земљишта;
- 2.13.13. 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.

Уколико је на предметној парцели Планом предвиђена изградња новог објекта одређене површине хоризонталног габарита, (а инвеститор то не жели), инвеститору је омогућено да постојеће објекте задржи, уз услов промене намене дела стамбеног простора у пословни, (не гради нов), догради и надгради, при чему површина постојећих објеката, дограђеног и надграђеног објекта може бити мања или једнака планираној Планом, али никако већа од ње.

2.14. Општи услови хоризонталне урбанистичке регулације:

- 2.14.1. 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.
- 2.14.2. Међусобна удаљеност објеката износи мин. 0,3 висине вишљег објекта .
- 2.14.3. Минимално растојање грађевинске од регулационе линије приказано је у одговарајућем графичком прилогу.

2.14. Општи услови вертикалне урбанистичке регулације:

- 2.14.1. Спратност објеката се креће од П+1 до П+2+Пк.
Сваки новопланирани објекат може имати подрумске или сутеренске просторије уколико не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе
- 2.14.2. Висина објеката представља растојање од нулте коте до коте слемена (за објекте са косим кровом) и не може прећи 15,0 м.
- 2.14.3. Кота приземља се одређује на следећи начин:
 - кота приземља нових објеката не може бити нижа од коте нивелете јавног пута,
 - кота приземља може бити највише 1,2м. виша од нулте коте,
 - за објекте који имају индиректну везу са јавним путем преко приватног прилаза, кота се утврђује урбанистичком дозволом и применом одговарајућих претходно наведених ставова.

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 : Геодетска подлога са границом захвата.....	1:1 000
лист 2 : Постојеће стање - анализа спратности и намене.....	1:1 000

3.2. Графички приказ планираног стања:

лист 3 : Намена површина - (извод из ГП-а).....	1 : 10 000
лист 4 : Намене површина	1 : 1 000
лист 5 : Режим коришћења грађевинског земљишта	1 : 1 000
лист 6 : Саобраћајнице са елементима регулације и и геодетско-аналитичким елементима.....	1:1 000
лист 7 : Мреже и објекти инфраструктуре	1 : 1 000

4.0. ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО

Програм за израду Плана, информациона и студијска основа на којој се заснива План детаљне регулације (Документациони део) урађен је у засебној свесци и чини обавезан прилог Плана детаљне регулације.

Документација Плана детаљне регулације садржи:

1. Одлуку о изради ("Службени лист града Ниша", број : 06-92/200315/18) од 21.04.2002.год.
2. Условне и мишљења надлежних органа
3. Податке о обављеном јавном увиду и стручној расправи.

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 дела МК "Милка Протић" - северозапад 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 детаљне регулације је настављен по одредбама овог Закона под називом : План детаљне регулације дела МК "Милка Протић" - северозапад 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 Ниша и један примерак у Министарству урбанизма и грађевина.

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

БРОЈ: 06-300/2003-36/16
У НИШУ, 26.12.2003. год.

СКУПШТИНА ГРАДА НИША

ПРЕДСЕДНИК,

Горан Ђирић

**ОБРАЗЛОЖЕЊЕ
ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ДЕЛА МК "МИЛКА ПРОТИЋ"-СЕВЕРОЗАПАД
У НИШУ**

Изради Плана детаљне регулације дела МК "Милка Протић" - северозапад у Нишу се приступа на основу Одлуке о изради Регулационог плана дела МК "Милка Протић" - северозапад у Нишу ("Службени лист града Ниша", број 20/2003) од 21.04.2003.год..

Планом детаљне регулације дела МК "Милка Протић" - северозапад у Нишу 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.

Простор који обухвата план детаљне регулације граничи се са: северозапада - пруга Ниш-Скопље, са североистока- стари аутопут Ниш-Скопље и са југа улица Топличких партизанских одреда.

План детаљне регулације обухвата комплекс површине од 2,0 ха.

У комплексу преовлађују објекти индивидуалне стамбене изградње.

Подручје обухваћено Планом дефинише се као део градског центра. Основне принципе планске интервенције представља реконструкција постојећег грађевинског фонда уз максимално повећање простора за делатности, поштовање постојеће - традиционалне уличне матрице, повећање степена искоришћености земљишта и коефицијента изграђености земљишта до нивоа прописаних ГП-ом Ниша и пратеће комунално и инфраструктурно опремање.

Поступак разматрања и доношења Плана: Одлука о изради - 21.04.2003. године (Скупштина 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

