

На основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 47/2003 и 34/2006) и члана 34. тачка 5. Статута града Ниша ("Службени лист града Ниша", бр. 26/2002, 92/2004 и 14/2008), Скупштина града Ниша, на седници од 24.04.2008. године, донела је

## **ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА "ПАСТЕРОВА" У НИШУ**

### **I**

Планом детаљне регулације блока "ПАСТЕРОВА" 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, 2/2002, 41/2004 и 51/2007), ради утврђивања услова просторног уређења, регулације и грађења у границама обухвата Плана детаљне регулације

Планом детаљне регулације се разрађује подручје од 1,66 ха КО Ниш - Бубањ у границама: са севера улицом Драгише Цветковића, са истока улицом Пастеровом и источним међним линијама к.п. бр.2277/2, 2323/1, 2324/1, 2324/7 и 2325; са јужне стране коловозном траком постојеег паркинг простора, паралелно са улицом Булевар др. Зорана Ђинђића, а са запада западном регулационом линијом улице Гајеве.

### **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**

#### **1.1.1. Извод из Генералног плана Ниша**

План детаљне регулације треба да буде у складу са условима задатим Генералним планом Ниша и као такав треба да обезбеди, кроз урбану обнову, побољшање квалитета живота и рада на наведеном простору.

Генерални план Ниша 1995-2010. на простору подручја Плана детаљне регулације предвиђа градско становање са (брuto) густином насељености 200-250 ст/ха.

#### **1.1.2. Извод из важеће планске документације**

За предметно подручје важећа планска документација је Регулациони план Божидара Аџије - Булевар Немањића ( „Сл.лист града Ниша“ бр.18/2000)

#### **1.1.3. Постојећа намена и начин коришћења земљишта**

Блок "Пастерова" је просторна Целина "А", која се састоји од подцелина А1, А2, А3 и А4.

Претежна намена је становање. Према типологији заступљени су следећи видови становања: породично и вишепородично становање у стамбеним и стамбено пословним објектима.

У претходних неколико година започета је надградња и изградња вишепородичних објеката и изградња породичних објеката. Поједини објекти су завршени а на појединим објектима изградња је у току.

## **1.2. ПОДЕЛА ПОВРШИНЕ ОБУХВАЋЕНЕ ПЛАНОМ НА ГРАЂЕВИНСКИ РЕОН**

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

### **1.3. ПОДЕЛА ГРАЂЕВИНСКОГ РЕОНА НА ЈАВНО И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ**

#### **1.3.1. Јавно грађевинско земљиште**

На простору Плана детаљне регулације издвајају се као јавно грађевинско земљиште површине под саобраћајницама и паркинг простором:

Улица Гајева - део катастарске парцеле бр. 2278/; 2282/1; 2282/1; 2283/1; 2294/1,2; 2284/1; 2285; 2293; 2292; 2286/1,2; 2288/1,2; К.О. Ниш - Бубањ.

Улица Пастерова - део катастарске парцеле број 2322/2; К.О. Ниш - Бубањ, део К.П. бр. 2289/1.2.3; 2290/2.4; 2303/4.3.2; 2304/1,2,3; 2305/1,2; 2327; 2326; 2325; 2317/1,2; 2324/2; 2323/2; 2322/3; 2318/1,2,3; 2321/2,3; 2277/3,4 К.О. Ниш - Бубањ.

Улица Драгише Цветковића - део катастарске парцеле бр. 2272; 2273; 2274; 2310/1,2; 2296; 2309/2; 2308; 2307; 2306; 2319; 2275/3; 2315; 2273; 2276; 2320 К.О. Ниш - Бубањ.

Јавни паркинг простор - целе катастарске парцеле: 2294/3; 2291; 2290/1; 2290/3 К.О. Ниш - Бубањ, део катастарске парцеле бр. 2294/1,2; 2293; 2292; 2286/2; 2290/2; 2303/1,4 К.О. Ниш - Бубањ.

У случају неподударности овог списка са графичким прилогом "Режим коришћења грађевинског земљишта и парцелација", важи графички прилог.

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

Остало грађевинско земљиште дефинисано је регулационим линијама саобраћајница и приказано је у прилогу "Режим коришћења грађевинског земљишта".

### **1.4. КОНЦЕПЦИЈА ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА**

Планом детаљне регулације се утврђују услови којима се планско подручје просторно и функционално дефинише. Концепција решења Плана детаљне регулације одређена је на основу постојеће физичке структуре, природних и стечених услова и дефинише детаљна правила изградње и коришћења земљишта. Услови уређења и грађења регулишу само она решења којима се утврђују јавне површине и изградња јавних објеката од општег интереса.

Просторна организација дефинисана је саобраћајном инфраструктуром и регулативом, тако да су формиране четри просторне подцелине, А1, А2, А3 и А4.

Цело подручје Плана детаљне регулације је стамбено и стамбено-пословног карактера планирано за реконструкцију, надградњу и изградњу стамбених и стамбено-пословних објеката у дефинисаним границама.

По карактеру потребних интервенција утврђена је потуна реконструкција и изградња нових породичних и вишепородичних објеката.

### **1.5. ПОДЦЕЛИНЕ ОДРЕЂЕНЕ ПЛАНОМ ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**

Подручје Плана детаљне регулације обухвата изграђене површине груписане у четири подцелине ( основне просторне јединице) у оквиру јединствене урбанистичко - просторне целине, за које се утврђују правила регулације и дефинишу урбанистички параметри. Принцип поделе подручја Плана детаљне регулације остварен је идентификовањем подцелина, које су дефинисане саобраћајницама и аналитичко геодетским елементима на графичким приказима: "Намена површина и подела на", "Режим коришћења грађевинског земљишта и парцелација ").

**Подцелина А1** - претежно је стамбено - пословног карактера са објектима за: вишепородично и породично становање. У северозападном делу, поред ул. Гајеве и Божицара Ације, изграђена су два вишепородична стамбена објекта спратности П+5 - у ул. Б.Ације бр.286, 28ц и П+6+Пк у ул. Б.Ације бр.28а (објекат је реконструисан и надграђен).

Јужни део је изграђен индивидуалним приземним и спратним објектима.

**Подцелина А2** - претежно је стамбеног карактера са једним вишепородичним објектом спратности П+5+Пк изграђеног поред ул. Драгише Цветковића бр. 32а и 32б

**Подцелина А3** - изграђена је индивидуалним стамбеним објектима, са пословним простором - локалима у приземљу изграђених објеката у ул. Драгице Цветковића

**Подцелина А4** - изграђена је индивидуалним објектима и објектом колективне (вишепородичне) градње на углу улице Пастерове и улице Драгише Цветковића.

### **1.6. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ И ЈАВНЕ ОБЈЕКТЕ ОД ОПШТЕГ ИНТЕРЕСА**

Планом детаљне регулације назначене су површине објеката за јавне функције:

- улица Гајева која повезује ул. Драгише Цветковића и ул. Пастерову.
- улица Драгише Цветковића - Прилаз, и
- јавни паркинг простор..

### **1.7. ОДРЕДБЕ О ПОСТРОЈЕЊИМА И ИНФРАСТРУКТУРНИМ ОБЈЕКТИМА**

#### **1.7.1. Регулација мрежа саобраћајних површина**

Улица Пастерова је предвиђене регулационе ширине 13.0м.

Улица Драгише Цветковић-прилаз је предвиђене регулационе ширине 5.50м.

Улица Гајева је променљиве регулационе ширине због јавног паркинг простора са северне стране саобраћајнице.

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

Саобраћајнице које су у захвату Плана нису нивоа разраде Генералног плана, па се не очекује ремећење саобраћајних токова.

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

Подручје Плана детаљне регулације тангирају примарна градска саобраћајница-булевар Зорана Ђинђића са јужне стране, сабирна улица-Драгиша Цветковић са северне стране, а пресецају га приступне саобраћајнице-Улица Пастероваи Улица Гаја.

Улица Пастерова се планира са ширином коловоза од 7.0м и обостраним тротоарима ширине 3.0м.

Улица Гаја се планира са коловозом променљиве ширине од 6.0м до 6.5м и обостраним тротоарима ширине 2.5м, осим у делу улице где се са северне стране налази јавни паркинг простор.

Улица Драгише Цветковића-прилаз се планира са коловозом ширине 5.0м и обострано су ивичњаци ширине 0.25м.

Саобраћајнице су дефинисане профилима, аналитичко-геодетским и нивелационим елементима.

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

Радијуси хоризонталних кривина обезбеђују неометано кретање меродавног ватрогасног возила.

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.

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

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

Јавни градски саобраћај путника је постојећи. Кретање бициклиста планирано је у оквиру коловоза.

Кретање пешака се одвија на тротоару или у оквиру колско-пешачких, односно, приступних-стамбених улица.

#### **1.7.1.4. 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).

#### **1.7.1.5. Регулација мирујућег саобраћаја**

Паркирање возила у оквиру границе плана решава се на више начина:

- у оквиру парцела,
- у оквиру регулационе ширине саобраћајница,
- у оквиру постојећих гаража које се налазе у двориштима или објектима.

У комплексу није дозвољено паркирање на коловозу и тротоарима тј. на јавном грађевинском земљишту.

Потребни капацитети за стационирање возила рачунати су према следећим нормативима:

- власници породичних стамбених објеката обезбеђују на грађевинској парцели једно паркинг/гаражно место на један стан односно једно паркинг место (у даљем тексту ПМ) на 70 м<sup>2</sup> ефективног пословног простора.

- за новопланирано становање - 1 ПМ по стану,
- за пословање - 1 ПМ на 70 м<sup>2</sup> ефективног пословног простора.

У сабирним и приступним улицама није дозвољено паркирање на коловозу.

Паркирање возила предвиђено је на паркинг просторима између или око вишепородичних објеката. За новоизграђене објекте обавеза инвеститора је да се паркирање возила обезбеди у оквиру објекта или на припадајућој парцели.

Паркирање возила регулисаће се одговарајућом хоризонталном и вертикалном сигнализацијом.

#### **1.7.1.6. 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 и приказани на одговарајућем графичком прилогу.

У случају неслагања или недостатка аналитичких података меродавни су грфички прикази плана у дигиталном и аналогном облику.

### **1.7.2.Мреже комуналних система и инсталација**

#### **1.7.2.1. Електроенергетска мрежа**

У захвату разраде изграђена је трафостаница 10/0.4 kV- "Људевита Гаја" , снаге 1 x 630 kVA, у објекту, и

Поред ове трафостаница, објекти у захвату разраде снабдевају се електричном енергијом и из следећих трафостаница лоцираних у налеглим комплексима:

- "Браће Тасковића 6 ", снаге 1 x 630 kVA, у објекту,
- "БраћеТасковића 4", снаге 2 x 400 kVA, зидана,
- "Браће Тасковића 5", снаге 1 x 630 kVA, у објекту,
- "Пастерова", снаге 2 x 400 kVA, у објекту.

Ове трафостанице су везане на дистрибутивну 10 kV-ну мрежу трафостанице 35/10 kV "Апеловац". Сва мрежа 10 kV је кабловска.

За потребе снабдевања електричном енергијом нових потрошача у захвату плана изгради ће се још две трафостанице 10/0,4 kV ), снаге 1 x 630 kVA и то:

- ТС "Божидар Аџије" у блоку А1, као слободностојећи објеката, и
- "Пастерова" у блоку А4, која може бити у објекту.

Ове трафостанице 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. Нове кабловске водове 10 kV могу се полагати по трасама постојећих каблова.

Постојећа мрежа 0,4 kV је мешовита, али у највећем делу је ваздушна. Код изградње нових објеката ову мрежу радити као кабловску.

#### **1.7.2.2. Телефонска мрежа**

У улицама Булевар др. Зорана Ђинђића и Божидар Аџије (Драгише Цветковића) изграђена је телефонска тт канализација. Из окана кабловске тт канализације положени су приводи до објеката . Објекти у захвату разраде су прикључени на МСАН "Зетска", сем објеката орјентисаних на улицу Божидара Аџије који су прикључени на претплатничку мрежу АТЦ "Криве Ливаде" .

Укупне потребе у захвату разраде износе око 500 телефонских прикључак, од тога око 250 нових телефонских прикључака. Задовољење потреба нових корисника у захвату разраде извршиће се полагањем нових претплатничких каблова и превезивањем постојећих извода на претплатничке мреже МСАН "Зетска" и АТЦ "Криве Ливаде"

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

#### **1.7.2.3. Топлификациона мрежа**

Ово подручје припада конзумном подручју топлане "Криви Вир". Објекти орјентисани на улицу Божидара Аџије (Драгише Цветковића) прикључени су на топловод у овој улици , док објекат вишепорпичног становања прикључен на топловодну мрежу у Булевару др. Зорана Ђинђића.

Укупне потребе корисника у захвату разраде за топлотном енергијом износе око 2,5 MW.

Обезбеђење топлотне енергије за објекте у захвату разраде извршиће се изградњом топलोвода одговарајућих капацитета у улицама Божидар Аџије -прилази и Пастерова . Прикључивање ових топलोвода извршиће се са постојећих топलोвода у улици Булевар

доктора Зорана Ђинђића(шахта бр. 2 на раскрсници са улицом Пастеровом) и у улици Божидар Ације, п-рема условима ЈКП "Градска топлана".

#### **1.7.2.4. Водоводна мрежа**

Водоводна мрежа је изграђена у следећим саобраћајницама:

У улици Драгише Цветковића цевовод ПЕ ДН 110мм;

У Пастеровој цевовод АЦ Ø80мм;

У Гајевој цевовод ПЕ ДН 110мм;

У Прилаз Гајевој цевовод ПЕ ДН 63мм, и

У Прилаз Драгише Цветковића цевовод ПЕ ДН 90мм.

Изграђена водоводна мрежа задовољава тренутне потребе блока за санитарном водом док за потребе противпожарне заштите цевоводи у улицама Пастеровој, Људевита Гаја и Прилаз Божидару Ације нису довољног профила.

У планском периоду треба реконструисати цевоводе у Пастеровој и Прилаз Драгише Цветковића, укинути цевовод ПЕ ДН 63мм у Прилаз Гајевој улици обзиром да та саобраћајница није планирана и изградити цевовод у наставку планиране Гајеве улице који ће затворити прстен између Пастерове и Драгише Цветковића.

Потребе за санитарном и водом за заштиту од пожара, на основу којих треба димензионисати нове и реконструисати постојеће цевоводе, по блоковима износе:

##### **Блок А1:**

$$Q_{san}=2,48l/s$$

$$Q_{pp}=10,0l/s$$

$$Q_{uk}=12,48l/s$$

##### **Блок А2:**

$$Q_{san}=1,35l/s$$

$$Q_{pp}=10,0l/s$$

$$Q_{uk}=11,35l/s$$

##### **Блок А3:**

$$Q_{san}=1,35l/s$$

$$Q_{pp}=10,0l/s$$

$$Q_{uk}=11,35l/s$$

##### **Блок А4:**

$$Q_{san}=0,90l/s$$

$$Q_{pp}=10,0l/s$$

$$Q_{uk}=10,90l/s$$

Цевовод у Пастеровој димензионисати на укупне потребе блока.

Реконструисану мрежу полагати у коловозу, на истој страни на којој је постојећа мрежа, на хоризонталном одстојању од 0,5 до 1,0м од ивице коловоза. Нову мрежу полагати у коловозу на хоризонталном одстојању од 1,0м од ивице коловоза.

Минимална дубина укопавања цевовода износи 1,0м изнад горње ивице цеви.

#### **1.7.2.5. Канализациона мрежа**

Канализациона мрежа у комплексу разраде је општег типа и изграђена је у следећим саобраћајницама:

У улици Драгише Цветковића колектор 70/105цм;

У Пастеровој цевовод Ø400мм;

У Гајевој цевовод Ø300мм;

У Прилаз Гајевој цевовод Ø300мм, и

У Прилаз Драгише Цветковића цевовод Ø300мм.

У планском периоду потребно је изградити наставак канализационе мреже у улици Пастеровој и Прилаз Драгише Цветковића, као и реконструкцију постојеће мреже у Гајевој улици и изградњу нове у наставку Гајеве. Канализациони цевовод Ø300мм у Прилаз Гајевој треба укинути у тренутку изградње нових објеката и прикључке оријентисати на нову мрежу у Гајевој улици.

Положај новопланиране мреже је у осовини планираних саобраћајница. Дубину укопавања цевовода прилагодити котама постојеће мреже.

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

За сакупљање отпадака састава кућног смећа поставити судове - контејнере, запремине 1100 литара - габаритних димензија 1,37 x 1,45 x 1,70 м на локацијама које ће бити прецизиране у пројекту уређења слободних површина. Ове локације треба да су:

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

подлога за гурање контејнера мора бити од чврстог материјала (бетон - асфалт) без иједног степеника и са највећим дозвољеним успоном од 3%, при чему је максимално гурање контејнера 15м,

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

Контејнери за смеће могу бити у приземљу стамбеног и стамбено пословног објекта, односно у дворишту под условима наведеним у ставу 1. ове тачке.

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

Укупне потребе захвата разраде износе око 2.000 телефонских претплатника.

За потребе нових корисника у захвату разраде обезбеђење телефонских прикључака извршиће се полагањем нових каблова и превезивањем постојећих извода на претплатничку мрежу истуреног степена "Обилићев Венац" .

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

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

##### **1. Јавно зеленило**

###### **Улични дрвореди**

Уз постојеће улице, где год просторне и техничке могућности дозвољавају, предвидети уличне дрвореди. Између регулационе линије и ивичњака, формирати линеарне траке партерног травњака са дрворедним садницама високих лишћара. Дрвореди предвидети на свим паркинг просторима (два паркинг места / једно стабло).

Уређење зеленила, у изграђеним стамбеним

зонама, пројектима уређења слободног простора, предвидети изградњу дејчјих игралишта, као и допунску садњу лишћарских и четинарских врста високих био-естетских вредности и затрављивање партерних површина. Неопходно је приликом озелењавања искључити алергогене врсте, као и оне са бодљама и токсичним дејством.

###### **Јавне зелене површине**

У оквиру подручја плана и могућих грађевинских парцела, јавне зелене површине дефинисане су аналитички, то јест процентуално.

На подручју плана заштићени су и задржани постојећи засади квалитетне вегетације, као и уређене зелене површине у зони становања и пословних делатности.

Планирана је допуна, постепена реконструкција или замена неодговарајућих врста, као и изградња нових зелених површина.

У оквиру јавних зелених површина није дозвољена изградња ни постављање привремених или сталних објеката који нису у складу са правилима овог плана, нити било каква интервенција у простору која није у складу са функцијом јавног зеленила и која нарушава еколошке, естетске и амбијенталне вредности јавног градског простора.

###### **Опис догађања у блоку**

Рекомпозицијом и ревитализацијом озелењене и поплочане површине у оквиру овог плана, а у градском ткиву, оформити простор намењем краћем предању и мирном одмору становника.

Овај јавни зелени простор обликовати парковским решењем, уз примену појединачних садница високе зимзелене и листопадне вегетације, украсних и цветних форми шибља, пузавица, перена и партерног травњака и ускладити их са постојећом задржаном високом вегетацијом. Пешачке стазе и платое поплочати квалитетним, декоративним застором за покривање стаза, затим, поставити широке рампе благих нагиба за лакше кретање инвалидних и хендикепираних лица, уз могућност примене вртних елемената - чесма, фонтана, скулптура као и одговарајући мобилијар за седење, корпе за отпатке, осветљење (канделабре), справе за игру деце, мурали, мозаици и слични радови који би могли афирмисати ауторе из области примењене уметности.

### **Озелењавање паркинга**

На паркинг просторима планира се застор од рециклирајућих полиетиленских или бетонских растер елемената са затрављеним спојницама и садња посебно однегованих дрворедних садница нижих лишћара пречника крошњи око 5-(7) метара, за засену паркинг места. Дрвореде садити на паркинзима тако да свако стабло ствара засену на најмање два паркинг места.

Врсте које се могу користити за озелењавање су: *Acer campestre*, *Acer platanoides "Globosa"*, *Carpinus betulus "Fastigiata"*, *Tilia cordata* и др.

Предност над бетонским елементима имају растер елементи од рециклирајућих полиетиленских материјала. Отвори за саднице дрвореда су ширине 0,75-1 m, у равни са котом подлоге, уоквирени одговарајућим ивичњацима, покривени решеткастим заштитницима од ливеног гвожђа или застором од крупније ризле.

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

Овај план представља правни и плански основ за издавање извода из плана за изградњу и реконструкцију објеката и уређење површина јавне намене у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", Број 47/03), а ради добијања одобрења, утврђују се следећи додатни критеријуми:

У случајевима када су у потпуности примењена правила и параметри утврђени Планом детаљне регулације могуће је извршити корекцију облика парцеле или формирати нову, ако не постоји сукоб интереса заинтересованих корисника, путем урбанистичког пројекта;

Нови, реконструисани, дограђени, надграђени објекти морају својим изгледом, габаритом, спратношћу, материјалима и односом према регулационој и грађевинској линији бити уклопљени у постојећу урбану матрицу и позитивне амбијенталне и архитектонске карактеристике окружења.

План представља правни и плански основ за израду урбанистичког пројекта за потребе образовања грађевинских парцела, а у складу са графичким прилогом Режим коришћења простора.

Реализација објеката и других планираних садржаја на основу Плана детаљне регулације 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.

### **1.8.2. Амбијенталне целине од културно - историјског или урбанистичког значаја**

На подручју плана детаљне регулације не налазе се проглашене културне вредности, ни евидентирани објекти од значаја за културну баштину.

### **1.8.3. Услови заштите**

У оквиру граница Плана детаљне регулације не налазе се, нити се Планом детаљне регулације планирају садржаји који негативно утичу на квалитет воде, ваздуха и тла, као и на стварање прекомерне буке. Не планирају се производни објекти.

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

Планом детаљне регулације предвиђа се унапређење површина зеленила и уређење нових на јавном и осталом грађевинском земљишту.

У спровођењу Плана детаљне регулације, приликом издавања одобрења за градњу, 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, а обзиром на врсту планираних садржаја, комплекс мора бити реализован уз примену одговарајућих превентивних просторних и грађевинских мера заштите.

Евакуација отпадака решава се сагласно са условима Градске чистоће планирањем потребне количине судова, контејнера и времена њиховог пражњења.

#### **1.8.3.1. 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, 49/82, 29/83, 21/88, 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 СРЈЦ, бр. 8/95), по коме најудаљенија тачка објекта није даља од 25 м од саобраћајнице.

#### **1.8.3.2. Услови заштите од ратних разарања**

Приликом дефинисања концепције планских решења Плана детаљне регулације, размештаја објеката од виталног значаја, конципирања система саобраћаја и инфраструктуре у планским решењима примењени су општи принципи заштите од елементарних непогода, природних катастрофа и ратних разарања.

На основу члана 55, 57. и Закона о одбрани СРЈ ("Сл.гласник РС" бр. 45/91), Уредбе о организовању функционисању ЦЗ ("Сл.гласник РС" бр. 21/92) и Одлуке ОШЦЗ Ниш о рејонизацији Планом је планирано следеће:

- У склопу новопланираних породичних стамбених (стамбено - пословних) објеката планира се изградња породичних двонаменских склоништа допунске заштите капацитета од 7 склонишних места, обим заштите је 50 КПа надпритиска.

- У склопу новопланираних стамбених (стамбено-пословних) објеката колективног становања планира се изградња двонаменских склоништа основне заштите капацитета до 200 склонишних места, обим заштите је 100 кПа надпритиска.

- У склопу новопланираних пословних објеката планира се изградња двонаменских склоништа основне заштите капацитета до 200 склонишних места, обим заштите је 100 кПа надпритиска или двонаменска склоништа допунске заштите капацитета до 50 склонишних места обим заштите је 50 кПа надпритиска што зависи од габарита и намене новопланираног објекта.

- Склоништа морају бити испројектована у свему према одредбама Правилника о техничким нормативима за склоништа ("Сл.лист СФРЈ бр. 55/83) и другим важећим прописима и стандардима.

- За објекте који се реконструишу, дограђују, надграђују или адаптирају инвеститор је у обавези да изврши уплату надокнаде у висини од 2% у корист Јавног предузећа за склоништа Београд а на име трошкова за изградњу и одржавање јавних и блоковских склоништа.

#### **1.8.3.3. 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.

#### **1.8.4. Биланси површина и урбанистички параметри**

Broj	ПАРАМЕТАР	Укупно ПЛАН
1.	ПОВРШИНА ПОДРУЧЈА ПЛАНА - БРУТО (ха)	1,66
2.	ПОВРШИНА САОБРАЋАЈНИЦА (ха)	0,4720
<b>ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ</b>		
3.	ПОВРШИНА ЦЕЛИНЕ А (ха)	1.66
	<b>УКУПАН БРОЈ СТАНОВА</b>	<b>199</b>
3.1.	ПОВРШИНА ПОДЦЕЛИНЕ А1 (ха)	0,3523
3.1.1	<b>БРОЈ СТАНОВА</b>	<b>73</b>
3.2.	ПОВРШИНА ПОДЦЕЛИНЕ А2 (ха)	0,1869
3.2.1.	<b>БРОЈ СТАНОВА</b>	<b>55</b>
3.3.	ПОВРШИНА ПОДЦЕЛИНЕ А3 (ха)	0,3462
3.3.1.	<b>БРОЈ СТАНОВА</b>	<b>47</b>
3.4.1.	ПОВРШИНА ПОДЦЕЛИНЕ А4 (ха)	0.1731
3.4.1.	<b>БРОЈ СТАНОВА</b>	<b>27</b>
<b>ПЛАНИРАНО СТАЊЕ</b>		
4.	ПОВРШИНА ЦЕЛИНЕ А (ха)	1,66
4.1.	<b>УКУПАН БРОЈ СТАНОВА</b>	<b>431</b>
4.1.1	<b>БРОЈ СТАНОВНИКА</b>	<b>1206</b>
4.1.2	БРУТО РАЗВИЈЕНА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА (м²)	<b>27.200</b>
4.1.3.	БРУТО РАЗВИЈЕНА СТАМБЕНА ПОВРШИНА (м²)	<b>26.000</b>
4.1.4.	БРУТО РАЗВИЈЕНА ПОСЛОВНА ПОВРШИНА (м²)	<b>1.200</b>

<b>URBANISTI^KI PARAMETRI</b>		
5.1.	Broj stanova - ukupno	<b>431</b>

5.2.	Broj stanovnika	<b>1.206</b>
5.3.	Bruto gustina stanovana (stanovn./ha)	<b>726/ha</b>
5.4.	Površina pod objektima – izgrađena površina (ha)	<b>макс.1,16ha</b>
5.5.	Površina saobraćajnica (ha)	<b>0,4720</b>
5.6.	Slobodne i neizgrađene površine (ha)	<b>0,5</b>
5.7.	Stepen izgrađenosti za porodično stanovanje	<b>do 2,40</b>
5.7.1.	Stepen iskorišćenosti парцеле	<b>do 60%</b>
5.8.	Stepen izgrađenosti за вишепородичне објекте	<b>do 4.20</b>
5.8.1.	Stepen iskorišćenosti парцеле	<b>do 70 %</b>

## 2. 0. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

### 2.1. ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА

Планом детаљне регулације се предметни простор дефинише зоном вишепородичног и породичног становања са пословним и комерцијалним делатностима. У оквиру стамбених садржаја дозвољено је формирање пословних садржаја у приземљу објекта. Планом детаљне регулације се утврђују услови за реконструкцију и изградњу стамбених и стамбено пословних објеката. Дозвољава се промена намене из стамбеног у пословни простор за делатности које не стварају буку и не загађују околину.

#### 2.1.1. Правила за образовање грађевинске парцеле

Грађевинска парцела (планирана и постојећа) по правилу има облик правоугаоника или трапеца, односно облик који омогућава изградњу објекта у складу са правилима уређења и правилима грађења утврђеним овим планом.

Урбанистичким пројектом, у складу са планом, деобом или укрупњавањем, парцелацијом или препарцелацијом, дефинише се грађевинска парцела која испуњава услове утврђене општим правилима парцелације и регулације за изградњу породичног,

вишепородичног стамбеног, стамбено - пословног објекта и објекта од општег интереса и за јавне површине.

На предлог заинтересованог лица и уз сагласност власника - корисника земљишта Урбанистичким пројектом препарцелације врши се исправка граница суседних парцела, под условом да је таква промена у складу са правилима уређења и правилима грађења утврђених овим планом (општа правила парцелације и препарцелације).

Урбанистички пројекат за потребе парцелације и препарцелације за постојеће објекте и за нове објекте израђује се на овереном катастарско - топографском плану са аналитичко - геодетским елементима, дефинисаним регуационим и нивелационим условима и приказаном прикључку на техничку инфраструктуру.

Свака означена катастарска парцела која одговара правилима грађења из плана детаљне регулације, на тај начин се дефинише као грађевинска парцела.

Планом се омогућава формирање Грађевинских парцела: спајањем катастарских парцела, целих или делова.

Израдом урбанистичког пројекта парцелације, у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 47/2003 и 34/2006), границе грађевинских парцела се могу мењати, ако су испуњени услови за примену општих правила регулације и намене површина одређених овим Планом.

#### **2.1.1.1. Положај парцеле**

Положај грађевинске парцеле утврђен је регулационом линијом у односу на јавну површину и разделним границама парцеле према суседним парцелама (у блоковима са постојећим објектима на катастарским парцелама). Парцела мора имати непосредан, директан или индиректан, колски приступ на јавну саобраћајну површину.

#### **2.1.1.2. Величина парцеле**

Да би парцела била грађевинска потребно је да ширина уличног фронта износи најмање 10м за породичне објекте и 12м за вишепородичне објекте.

За нову породичну стамбену изградњу утврђују се следећи услови:

- величина најмање грађевинске парцеле: за слободностојећи објекат 300 м<sup>2</sup>, двојни 400 (2х200) м<sup>2</sup>, за објекат у непрекинутом низу 150 м<sup>2</sup> и у прекинутом низу 200 м<sup>2</sup>.

- најмања дозвољена ширина грађевинске парцеле (улични фронт): за слободностојећи објекат 10 м, а за двојни 16 (2х8) м. и 5м за објекат у прекинутом низу.

Грађевинске парцеле за објекте вишепородичног становања за спратности П+4 не могу бити мање од 400 м<sup>2</sup>, за П+5 не мање од 500 и за веће спратности не мање од 600 м<sup>2</sup>.

Најмања дозвољена ширина уличног фронта грађевинске парцеле за објекте вишепородичног становања је 12 м за објекат у непрекинутом низу, за објекат у прекинутом низу (крајњи у низу) или део двојног 15 м и за слободностојећи 20 м.

Непосредан колски приступ је:

- директан (фронт грађевинске парцеле се поклапа са регулационом линијом), и
- индиректан (парцела је прилазом повезана са саобраћаницом који не може бити мање ширине од 2,5м за породичне објекте и 5,0м за вишепородичне објекте.

### **2.1.1.3. Грађење под условима одређеним Планом детаљне регулације**

1. Под кровном косином (не већом од 30 степени или класичном мансардном конструкцијом без надзидка) у таванском делу, уколико задовољава стандарде изградње, једино је могуће простор дефинисати за изградњу станарских остава, са осветљењем простора кровним прозорима у равни кровне косине;

2. Висина објекта је растојање од коте нивелете улице до коте слемена код косих, односно коте венца код равних кровова.

3. Сагласност корисника суседне парцеле није потребна за изградњу објекта на међи и других објекта у прекинутом и непрекинутом низу и без отвора на међном зиду.

4. Највећа дозвољена спратност породичног објекта је П+2+Пк (максимална висина слемена 16,0м); за новопланирани вишепородични објекат П+5+Пс (где је Пс: повучени шести спрат) а за надградњу П+6+Пк (максимална висина слемена 25,0м), за П+М+3 и П+4 (максимална висина слемена је 21,0м.

5. Изградња новог објекта спратности П+4 могућа је под условом да се формира парцела површине не мање 400 м<sup>2</sup>. и задовоље сва правила грађења утврђена овим планом: степен изграђености, степен искоришћености и паркирање возила.

6. У надградњи могуће је поновити у свему габарит постојећег објекта.

Надградња стамбеног објекта у ул. Божицара Ације број 28б и 28ц спратности П+5 (ВП+4) мора бити идентична у погледу спратности архитектуре као код надграђеног објекта у ул. Божицара Ације бр. 28а.

7. Сагласност на идејне пројекте у прописаном поступку, решаваће Управа за планирање и изградњу.

8. Правила грађења за грађевинску парцелу коју чине КП бр.2313/2, 2312/2 и 2312/1 КО Ниш - Ђеле Кула ( Урбанистички пројекат за парцелацију, шифра бр.199-УП/2007) утврђена су Урбанистичким пројектом за изградњу стамбено - пословног објекта колективног становања спратности П+П+5+Пк у улици Божицара Ације - прилаз у Нишу на КП бр.2313/2, 2312/2 и 2312/1 КО Ниш - Ђеле Кула (усвојен на Комисији за планове града Ниша Бр. 06-316/07 од 28.02.2007.године) морају бити саставни део извода из урбанистичког плана који ће издати Управа за планирање и изградњу града Ниша а на захтев Инвеститора).

## **2.2. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИЈУ И У ОДНОСУ НА ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ**

Постављање зграда у односу на улице и јавне површине дефинисано је у графичком прилогу "Регулационе и грађевинске линије" и то:

1. регулационом линијом и

2. грађевинском линијом.

1. Регулационом линијом одваја се јавно грађевинско земљиште од земљишта предвиђеног за изградњу других намена (остало грађевинско земљиште).

Регулационе линије планираних 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.

### **2.3. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКСИ ИСКОРИШЋЕНОСТИ И ИНДЕКСИ ИЗГРАЂЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ**

Степен изграђености за породично становање, максимално	до 2,40
Степен искоришћености земљишта, максимално	до 60%
Степен изграђености за вишепородичне објекте, максимално	до 4,20
Степен искоришћености земљишта, максимално	до 70%

### **2.4. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ**

На грађевинској парцели поред објекта породичног и вишепородичног становања не планира се изградња других објеката осим TS 10/0,4kV .

### **2.5. УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂЕЊА ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА**

Свака грађевинска парцела има обезбеђен колски или пешачки прилаз. Најмања ширина колско-пешачког прилаза је 5,0 м за парцеле вишепородичног становања и 2,5 м за парцеле породичног становања.

За потребе стамбених, стамбено - пословних објеката планирано је да се на свакој парцели или у објекту обезбеди:

а) за објекте породичног становања једно гаражно или паркинг место на један стан у оквиру парцеле или у објекту и

б) за новопланирано вишепородично становање, једно паркинг место на један стан односно једно паркинг место на 70 м<sup>2</sup> ефективног пословног простора или на 70 м<sup>2</sup> корисне стамбене односно пословне површине једно паркинг место под условом да ½ возила буде гаражирана, уз обавезу обезбеђивања слободног простора за зеленило по нормативу мин. 0,2 м<sup>2</sup>/становнику.

в) за новопланирано становање једно паркинг место на 70 м<sup>2</sup> корисне стамбене површине.

## **2.6. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ СУСЕДНИХ ОБЈЕКТА**

За изграђене породичне стамбене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3,00м у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

а) међусобна удаљеност новопланираних слободностојећих вишеспратница (вишепородични стамбени или стамбено пословни објекти спратности П+4 и веће) или објеката који се граде у прекинутом низу је најмање једна половина вишег објекта. Удаљеност се може смањити на четвртину ако објекти на наспрамним странама не садрже наспрамне отворе на просторијама. Ова удаљеност не може бити мања од 4,0 м ако један од зидова објекта садржи отворе за дневно осветљење;

б) у току извођења радова и при експлоатацији водити рачуна о техничким и еколошким условима на суседним парцелама и о безбедности објеката изграђених на њима (при копању темељних зидова, одводњавању површинске воде, изношењу шута, смећа и др.);

в) ако се нови објекат изводи непосредно уз постојећи суседни, инвеститор је дужан да преузме све мере да се објекат не оштети;

## **2.7. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ И ОСТАЛУ ИНФРАСТРУКТУРУ**

### **2.7.1. 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.

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

#### **2.7.2.1. Електроенергетска мрежа**

Новопланиране трафостанице 10/0.4 кВ могу бити слободностојећи објекти или смештене у оквиру пословно-стамбеног објекта. За трафостаницу као слободностојећи

објекат потребно је обезбедити парцелу димензија 5,5 x 6,5 м, а за трафостаницу у оквиру објекта потребно је обезбедити просторију димензија 3,5 x 4,5 м. До објекта трафостанице обезбедити приступ камионом до трафобоксова. Локације трафостаница одређивати урбанистичким пројектима за парцелацију и изградњу.

Кабловске водове 10 кВ полагати по трасама постојећих каблова и по новопланираним трасама.

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

Кабловски водови 10 кВ и 0,4 кВ могу се полагати и у простору осталог земљишта, а по трасама на основу главних пројеката.

Димензије рова за полагање електроенергетских водова (10 кВ и 0,4 кВ) су : ширина 0,4-0,6 м и дубине 0,8-1,0 м. У исти ров дозвољено је полагање каблова 10 кВ и каблова 0,4 кВ.

#### **2.7.2.2. Телефонска мрежа**

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

Полагање телефонских каблова је могуће и у простору осталог земљишта а по трасама на основу пројекта.

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

#### **2.7.2.3. Топлификациона мрежа**

Прикључивање објеката у захвату разраде на топлификациону мрежу извршиће се изградњом прикључних топловода до подстаница у објектима.

Прикључне топоводе радити од предизолованих цеви полагањем слободно у земљани ров.

Изградња топловода је могућа и у простору осталог земљишта а по трасама на основу пројекта.

Димензије рова за полагање топловода зависно пречнике цеви износе:

- за пречник ДН 65 је 0,73 x 0,84,
- за пречник ДН 80 је 0,92 x 0,86,
- за пречник ДН 100 је 1,00 x 0,90,
- за пречник ДН 125 је 1,05 x 0,925.

#### **2.7.2.4. 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 породичног становања) од водомерног шахта изградити две засебне водоводне мреже ( санитарну и противпожарну) са минималним пречником прикључног цевовода од 100 мм.

Радни притисак је обезбеђен део 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 на минимални пречник од 100 мм прикључивање објеката вршиће се на постојеће цевоводе.

Прикључивање објеката на водоводну мрежу вршиће ЈКП за водовод и канализацију "Наиссус" Ниш.

#### **2.7.2.5. 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 извршиће ЈКП за водовод и канализацију "Наиссус" Ниш.

### **2.8. АРХИТЕКТОНСКО, ОДНОСНО ЕСТЕТСКО ОБЛИКОВАЊЕ ПОЈЕДИНИХ ЕЛЕМЕНАТА ОБЈЕКТА (МАТЕРИЈАЛИ, ФАСАДА, КРОВОВИ,...)**

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

Архитектура и конструкција објеката треба да се ослањају на традиционалне вредности, примерене савременим условима грађења и карактеристикама поднебља.

Кровови: вишеводни за вишеводне кровове, покривач је: цреп, лим или тегола; фасада: са термичком заштитом објеката.

Кота приземља изнад подрума или терена не може бити нижа од коте нивелете јавног пута нити виша од 1,2 м од нулте коте. Уколико се не гради подрум кота приземља изнад сутерена не може бити виша од 1.80 м од нивелете јавног пута односно нулте коте.

### **2.9. УСЛОВИ ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ ОБЈЕКТА**

Дозвољава се реконструкција објеката са могућношћу реконструкције и доградње до прописане висине и степена заузећа парцеле, удаљења од међе, удаљења између објеката, а све то у складу са параметрима дефинисаним Планом детаљне регулације.

На постојећим објектима који се не задржавају, односно нису у сагласности са решењима из Плана, а налазе се иза грађевинске линије, могуће је вршити санацију у оквиру постојећег габарита.

## **2.10. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ, ТЕХНИЧКИ, ХИГИЈЕНСКИ, ЗАШТИТА ОД ПОЖАРА, БЕЗБЕДНОСНИ И ДРУГИ УСЛОВИ**

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

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

### **2.10.1. Услови заштите и унапређења животне средине**

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

Заштита ВАЗДУХА врши се обезбеђењем одговарајућег процента уређених зелених површина на стамбеним парцелама.

Заштита ЗЕМЉИШТА врши се утврђивањем оптималних урбанистичких параметара, комплетирањем канализационе мреже и формирањем зелених површина.

Заштита од БУКЕ обезбеђује се 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 (становањем).

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

Заштита од ЧВРСТИХ ОТПАДАКА постиже се евакуисањем комуналног отпада на градску санитарну депонију. Размештај судова за сакупљање отпада и динамика њиховог пражњења морају се усагласити са прописима.

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

За заштиту од АКЦИДЕНТАЛНИХ ЗАГАЂЕЊА препоручују се превентивне мере и мере заштите у свим процесима живота и рада на ширем подручју, као и код складиштења претовара и транспорта опасних и штетних материја. Акциденти се спречавају и прикључењем свих објеката на мрежу техничке инфраструктуре, као и допуштањем, на

приватним стамбеним парцелама, само оних делатности које не изазивају загађење воде, земље, ни ваздуха.

### **2.10.2. Одредбе о хигијенским условима**

За скупљање комуналног отпада поставити прописне судове на минималном растојању од 5м од улаза. Судове визуелно заклонити зеленилом.

Положај судова за сакупљање комуналног смећа, контејнера запремине 1.100 литара - габаритних димензија 1,37x1,45x1,70 прецизирати у идејном пројекту архитектуре, односно уређења слободних површина под условом да:

- максимално удаљење од улаза за припадајући овјекат је 25м, а минимално 5м,
- максимално удаљење од регулационе линије је 15м, а минимално 1м,
- највећи дозвољени уклон је 3% а дужина максималног гурања 15м и
- да судови (контејнери) буду скривани зеленилом или у боксовима.

Све друге врсте отпада (осим комуналног) евакуисати на начин прописан за конкретну врсту.

### **2.10.3. Заштита од пожара**

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

### **2.10.4. Заштита од непогода**

Ради заштите од елементарних непогода при изради урбанистичких планова, реализацији планираних намена, уређењу простора и изградњи објеката, морају се обезбедити услови за заштиту од земљотреса (према Правилнику о техничким карактеристикама за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима, "Сл. лист СФРЈ", бр. 31/71, 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.

### **2.10.5. Заштита од уништавања**

Приликом дефинисања концепције планских решења Плана детаљне регулације, размештаја објеката од виталног значаја, конципирања система саобраћаја и инфраструктуре у планским решењима примењени су општи принципи заштите од елементарних непогода, природних катастрофа и ратних разарања.

Заштита становништва и материјалних добара од ратних разарања (према Закону о одбрани, "Службени гласник РС", бр. 45/91 и 58/91, Закону о одбрани, "Службени лист СРЈ", бр. 43/94, 11/95, 28/96 и 44/99, Одлуци о утврђивању степена угрожености насељених места у општини Ниш, бр. 82-64/92-10/7 од 31. 3.1993, Уредби о објектима од посебног значаја за одбрану Републике Србије, "Сл. гласник РС", бр. 18/92 и Уредби о организовању и

функционисању цивилне заштите, "Службени гласник РС", бр. 21/92), на подручју Плана детаљне регулације обезбеђује се у двонаменским склоништима. Склоништа морају бити изведена у складу са Правилником о техничким нормативима за склоништа ("Службени лист СФРЈ", бр. 55/83)

### 3. ПОПИС ГРАФИЧКИХ ПРИКАЗА ПЛАНА

Графички део Плана детаљне регулације чине следећи графички прикази:

1. Геодетска подлога са границом разраде ..... 1: 1.000
2. Извод из Генералног плана Ниша ..... 1:10.000
3. Намена површина ..... 1:1.000
4. Режим коришћења грађевинског земљишта..... 1:1.000
5. Регулационе и грађевинске линије ..... 1:1.000
6. Саобраћајнице и нивелација ..... 1:1.000
7. Електроенергетска, тт и топловодна мрежа ..... 1:1.000
8. Водоводна и канализациона мрежа ..... 1:1.000
9. Јавно зеленило..... 1:1.000

### 4. ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО

Документациони део плана садржи:

- Одлуку о изради плана и Програм
- услове и документацију надлежних институција и предузећа
- документацију и податке о обављеној стручној контроли и јавном увиду,
- образложење плана са ставом обрађивача и Комисије о достављеним примедбама на план.

## III ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

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

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

Регулациони план "Божидар Аџије" - Булевар Немањића ("Сл.лист града Ниша" бр. 18/2000) усвајањем овог плана престаје да важи у границама које су описане у другом ставу поглавља I.

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

Број: \_\_\_\_\_

**СКУПШТИНА ГРАДА НИША**  
**ПРЕДСЕДНИК,**  
**Горан Илић**

У Нишу, \_\_\_\_\_2008.год.

**О Б Р А З Л О Ж Е Њ Е**  
**ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**  
**БЛОКА**  
**"ПАСТЕРОВА"**  
**У НИШУ**

Изради плана детаљне регулације блока "ПАСТЕРОВА" у Нишу приступа се на основу Одлуке о изради плана усвојене 28.12.2007.године и објављене у "Службеном листу града Ниша" број 1/2008. Одлуком је утврђена врста плана, обухват, носилац израде, обезбеђење средстава и други елементи из Закона о планирању и изградњи.

Планом детаљне регулације блока "ПАСТЕРОВА" 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, 2/2002, 41/2004 и 51/2007), ради утврђивања услова просторног уређења, регулације и грађења у границама обухвата Плана детаљне регулације.

Генерални план Ниша 1995-2010. на простору подручја Плана детаљне регулације предвиђа градско становање бруто густином насељености 200-250 ст/ха.

Планом детаљне регулације се утврђују услови којима се планско подручје просторно и функционално дефинише. Концепција решења Плана детаљне регулације одређена је на основу природних и стечених услова и дефинише детаљна правила изградње и коришћења земљишта. Услови уређења и грађења фиксирају само она решења којима се утврђују јавне површине и изградња јавних објеката од општег интереса.

Организација простора дефинисана је саобраћајном инфраструктуром и регулативом, тако да је формирана једна просторна целина, састављена од подцелина утврђеним основним наменама.

Планом детаљне регулације се предметни простор дефинише као зона вишепородичног и породичног становања са пословним и комерцијалним делатностима. У оквиру стамбених садржаја дозвољено је формирање пословних садржаја, у приземљу објеката и у мезанину. Планом детаљне регулације се утврђују услови за санацију, реконструкцију и изградњу стамбених односно стамбено пословних објеката. Дозвољава се промена намене из стамбеног у пословни простор за делатности које не стварају буку и не загађују околину.

Преглед активности у разматрању и доношењу Плана:

- Одлука о изради и Програм за израду Плана: објављени у "Службени листу града Ниша", број 1/2008,

- Стручна контрола - утврђивање нацрта: 13.02.2008.године (Комисија за планове града Ниша);

- Ток јавног увида: Оглас у Народним новинама од 27.02.2008.године, трајање јавног увида од 27.02. до 17.03.2008.године, сумирање јавног увида 26.03.2008.године.

Истовремено са израдом и разматрањем Плана, Завод је извршио анализу критеријума значајних утицаја на животну средину на бази које је Управа за планирање и

изградњу одлучила да се за овај План не ради стратешка процена утицаја на животну средину је објављена у "Службеном листу града Ниша", број 1/2008 која се заједно са извештајем о јавном увиду налази у документацији Плана.

**ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ**