

**200.**

На основу члана 54. став 1. Закона о  
планирању и изградњи ("Службени гласник РС"

број 47/2003) и члана 19. тачка 1. Статута града Ниша ("Службени лист града Ниша", бр. 14/2000 и 39/2000),

Скупштина града Ниша, на седници од 10. јуна 2003. године донела је

## **ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ БЛОКА "БУБАЊСКА ДОЛИНА - СЕВЕР" У НИШУ**

### **I**

Планом детаљне регулације стамбено-пословног блока "Бубањска долина - север" у Нишу (у даљем тексту: План) ближе се прецизирају правила регулације и изградње из Генералног плана Ниша којим је на предметном подручју планирано градско становање густина 100-200 ст/ха. Овим планом се дефинишу услови за изградњу стамбених, стамбено-пословних и пословних објеката.

Планом детаљне регулације стамбено-пословног блока "Бубањска долина-север" обухваћено је подручје од 6,20 ха чију границу чине:

- са севера - Ул. Змаја од Ноћаја,
- са истока - Улица Дурмиторска;
- са југа - улице Бубањска и Требињска, и
- са запада - Улица Војводе Путника.

Границе планског подручја дефинисане су на листу 01.

### **II**

Саставни делови елабората Плана детаљне регулације су:

1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА;
2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА;
3. ГРАФИЧКИ ДЕО;
4. ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО.

#### **1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА**

1.1. ОПШТИ УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ  
(ИЗВОД ИЗ ГЕНЕРАЛНОГ ПЛАНА НИША 1995-2010)

Генералним планом Ниша 1995-2010 на овом подручју планирано је градско становање густине 100-200ст/ха.

#### **1.2. ПОДЕЛА ПОВРШИНЕ ОБУХВАЋЕНЕ ПЛАНОМ НА ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ**

Подручје у захвату плана у целини припада грађевинском реону који се са северне стране граничи са подручјем посебне намене, а са осталих страна је окружен стамбеним зонама. Предметно подручје се налази у границама

захвата важећег Генералног Плана Ниша 1995-2010.

Јавном грађевинском земљишту припадају саобраћајнице и слободне јавне површине као и јавне зелене површине у оквиру њих. Слободне површине обухватају шест јавних тераса са прилазима.

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

Подручје захвата Плана обухвата седам блокова означених А, Б, Д, Е, Ф и Г.

Блок А (П= 10186м<sup>2</sup>) налази се између улица војводе Путника, Змаја од Ноћаја, Требињска и прилаз;

Блок Б (П= 9980м<sup>2</sup>) налази се између улица Требињска, Улица Бубањска, Улице Змаја од Ноћаја, и Улице Змаја од Ноћаја- прилаз 1;

Блок Ц (П= 3132м<sup>2</sup>) налази се између улица Змаја од Ноћаја, Улице Змаја од Ноћаја прилаз 1, Бубањска и Милоја Ђурића;

Блок Д (П= 4599м<sup>2</sup>) налази се између улица Милоја Ђурића, Бубањска, Милана Бакића и Змаја од Ноћаја;

Блок Е (П= 3722м<sup>2</sup>) налази се између улица, Змаја од Ноћаја, Змаја од Ноћаја - прилаз 2, Бубањска и Милана Бакића;

Блок Ф (П= 7651м<sup>2</sup>) налази се између улица Змаја од Ноћаја, Змаја од Ноћаја - прилаз 2, Змаја од Ноћаја - прилаз 3 и Бубањска;

Блок Г (П= 14006м<sup>2</sup>) налази се између улица Змаја од Ноћаја, Змаја од Ноћаја - прилаз 3, Бубањска и Дурмиторска.

#### **1.4. КАРАКТЕРИСТИЧНИ ДЕЛОВИ УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ ПРЕМА ОБЛИКО- ВАНИМ, ПЛАНСКИМ И ДРУГИМ КАРАКТЕРИСТИКАМА**

Предметно подручје је углавном хомогено и налази се јужно од подручја посебне намене, на северној падини брда Бубањ.

Главни саобраћајни приступ остварује се перко улице Змаја од Ноћаја. Прилазне улице које се приближно управно везују на поменуто саобраћајницу завршавају се на другом крају степеништа због изразите денивелације терена која се не може премостити рампама.

#### **1.5. ОГРАНИЧЕЊА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА**

Предметно подручје је изграђено, стамбеним и стамбено-пословним објектима спратности П до П+2.

Природно ограничење представља нагиб терена, који условљава диспозицију и карактер саобраћајница, као и ограничење за кретање хендикепираних и инвалидних лица.

#### **1.6. ЈАВНЕ СЛОБОДНЕ ПОВРШИНЕ И ЈАВНО ЗЕЛЕНИЛО**

Јавне површине на предметном подручју чине јавне саобраћајнице и окретница у улици војводе Путника и Змаја од Ноћаја, јавно зеленило и слободне јавне површине - терасе.

Јавно зеленило чини зеленило у оквиру регулације саобраћајница (окретнице).

Слободне јавне површине - терасе:

локације	Површине (м2)	Напомена
Улица Требињска	80	-
Улица Змаја од Ноћаја - прилаз 1	63	обавеза приоритетног уређења
Улица Милоја Ђурића	104	-
Улица Милана Бакића	34	обавеза приоритетног уређења
Улица Змаја од Ноћаја - прилаз 2	22	обавеза приоритетног уређења
Улица Змаја од Ноћаја - прилаз 3	145	-

Све јавне површине морају бити уређене тако да омогућавају несметано кретање деце,

1.6.1.2. Преглед заступљених типова саобраћајница

Утврђују се ширина појаса регулације и дозвољени нагиб саобраћајница:

Назив улице	тип саобраћајнице	T+K+T	збирна ширина улице	максимални нагиб улице	минимални радијус кривина	максимална дозвољена брзина км/х
Улица Змаја од Ноћаја	сабирна	1,5+6+1,5	*		8-12	40 - 60
Улица Змаја од Ноћаја - прилаз 1	приступна	0,5+4+0,5	5		4	-
Улица Змаја од Ноћаја - прилаз 2	приступна	0,5+5+0,5	6		4	-
Улица Милана Бакића	приступна	+5+0	5,25		4	-
Улица Милоја Ђурића	приступна	1+3,5+1	5,5		4	-
Улица Требињска	приступна	2,25+5+2,5	9,75		4	-
Улица војводе Путника	сабирна	9,5	*		4	40 - 60

\* ширина улице је променљива

Јавне саобраћајнице, улице Требињска, Змаја од Ноћаја - прилаз 1, прилаз 2 и прилаз 3, Милоја Ђурића и Милана Бакића нису пролазне за инвалидна лица, која се самостално не могу кретати, што је потребно видно означити на раскрсницама поменутих улица са улицом Змаја од Ноћаја.

1.6.1.3. Електроенергетска мрежа

У захвату плана изграђена је трафостаница 10/0,4кV "Змаја од Ноћаја" снаге 1 x 630 kVA, лоциране са северне стране улице Змаја од Ноћаја. Објекти у захвату плана

старих хендикепираних и инвалидних лица (са изузетком наведеним у поглављу 1.6.2.). Тротоаре нагиба већег од % опремити оградама са рукодржачима.

#### 1.6.1. ИНФРАСТРУКТУРНИ ОБЈЕКТИ И МРЕЖЕ

Све инфраструктурне мреже смештене су у регулационом појасу саобраћајница, са распоредом који је дефинисан планом сваке инфраструктурне мреже појединачно.

##### 1.6.1.1. Саобраћајне површине

Регулација простора дефинисана је осовинским линијама саобраћајница, регулационим линијама, аналитичко-геодетским елементима (координатама осовинских тачака, висинском регулацијом и нивелацијом). Регулационе линије су везане на осовинске линије саобраћајница дефинисањем хоризонталних одстојања.

снабдевају се електричном енергијом из следећих трафостаница у налеглим комплексима:

- "Требињска", типа кула, снаге 400kVA,
- "Бубањска долина 6", типа зидана, снаге 630kVA, и
- "Бубањ", у објекту, снаге 630 kVA.

Ове трафостанице су повезане на дистрибутивну 10кV-ну мрежу трафостанице 35/10кV "Бубањ", кабловским водовима. Мрежа 0,4кV је изграђена као ваздушна, а улично

осветљење је урађено са светиљкама постављеним на стубове мреже 0,4kV.

Западни део захвата плана (између улица Војводе Путника, Требињске, Бубањске и Змаја од Ноћаја - прилаз) је делимично дефицитаран електричном енергијом. Међутим, у подручју обухваћеном планом неће се градити нове трафостанице већ ће се потребне снаге обезбеђивати из нових трафостаница које ће се градити у суседним комплексима (комплекс посебне намене).

Постојећи ваздушни прикључци се задржавају, али код изградње нових објеката прикључивање објеката вршити кабловски са постојеће ваздушне мреже. Улично осветљење у свим улицама реконструисати само заменом светиљки, сем у улици Војводе Путника у којој извести нову инсталацију осветљења са стубовима висине до 12,0 метара и светиљкама одговарајуће снаге, тако да буду задовољени светлотехнички захтеви за ранг примарне градске саобраћајнице.

Услови "Електродистрибуције" Ниш, број 18150 од 25.11.2003. године.

#### 1.6.1.4. Телефонска мрежа

У делу улице Војводе Путника изведена је кабловска тт канализација са 4 отвора, а у западном делу улице Змаја од Ноћаја изведена је кабловска тт канализација са 3 отвора. Постојећа телефонска мрежа је изведена из АТЦ "Ледена Стена" полагањем претплатничких каблова кроз кабловску тт канализацију, а потом слободно у ров до извода на стубовима.

Изградњом истуреног комутационог степена (ИКС) "Бубањ" целокупно подручје плана ће се превезати на овај објекат, и то полагањем нових претплатничких каблова, по трасама на графичком прилогу.

Услови "Телеком Србија" ТД за резиденцијалне кориснике Ниш - Сектор за приступну мрежу бр. 03-25258/03 од 10.11.2003. године.

#### 1.6.1.5. Гасификациона мрежа

Подручје плана спада у зону гасификације. Снабдевање потрошача природним гасом вршиће се из планиране мерно-регулационе станице широке потрошње "Гаврило Принцип", чија је локација јужно од захвата плана (Регулациони план примарне градске гасоводне мреже са мерно-регулационим станицама - "Службени лист града Ниша", бр. 12/24).

Услови Предузећа за изградњу гасоводних система, транспорт и промет природног гаса а.д. "Југоросгас" Београд бр. 1679/03 од 04.12.2003. године.

#### 1.6.1.6. Водоводна мрежа

Подручје припада првој висинској зони водоснабдевања. Поред магистралних цевовода

пречника 300 мм у улици Војводе Путника и, у делу улице Требињске и Бубањске, мрежа у лицама у захвату плана је реконструисана од минималних пречника од 100 мм и 200 мм, које су везане на наведене магистралне цевоводе. Реконструисана мрежа задовољава потребе корисника у захвату плана.

#### 1.6.1.7. Канализациона мрежа

Канализациона мрежа у захвату плана је "општег" типа. Одвођење употребљених вода из захвата плана врши се већ изграђеним цевоводима пречника 300 и 400 мм, који се уливају у улицу Змаја од Ноћаја и Војводе Путника. Све отпадне мреже се из два правца воде у улицу Војводе Путника, и то западни део захвата плана преко цевовода у улици Војводе Путника и Змаја од Ноћаја на цевовод јајастог облика димензија 70/105, а источни део цевоводом пречника 600 мм кроз комплекс Војске на цевовод јајастог облика димензија 70/105 у улици Војводе Путника.

Постојећи цевоводи канализационе мреже задовољавају и постојеће и планиране потребе за одвођењем употребљених и атмосферских вода са наведеног подручја.

### 1.7. АМБИЈЕНТАЛНЕ ЦЕЛИНЕ ОД КУЛТУРНО - ИСТОРИЈСКОГ И УРБАНИСТИЧКОГ ЗНАЧАЈА И НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА ДОБРА

На предметном подручју нема амбијенталних целина од културно-историјског и регистрованих непокретних културних добара.

### 1.8. ЗАШТИТА ОКОЛИНЕ ОД ЗАГАЂЕЊА И ЗАШТИТА ОД ПОЖАРА, НЕПОГОДА И РАТНИХ РАЗАРАЊА

Приликом дефинисања концепције планских решења Плана примењени су општи принципи заштите од елементарних непогода, природних катастрофа и ратних разарања.

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, приликом издавања одобрења за изградњу обавезна је примена свих прописа, смерница и стручних искустава као и Уредбе о организовању и функционисању цивилне заштите ("Службени гласник РС", бр. 21/92).

Ради заштите од елементарних непогода, при изради урбанистичких пројеката, реализација планираних намена, уређењу простора и изградњи објеката, морају се обезбедити услови за заштоту од земљотреса (према "Правилнику о техничким карактеристикама за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима, - "Сл. лист СФРЈ", бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90) и 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).

Заштита становништва и материјалних добара од ратних разарања обезбеђује се према Закону о одбрани - "Сл. гласник РС", бр. 45/91 и 58/91; Закону о одбрани - "Сл. 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; 18/92, и Уредби о организовању и функционисању цивилне заштите - "Сл.гласник РС", бр. 21/92.

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

## 1.9. ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ПРИРОДЕ И ЗАШТИТЕ И УНАПРЕЂЕЊА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

На предметном подручју нема регистрованих природних добара. На подручју плана важи обавеза поштовања општих услова заштите природе и животне средине из члана 14. и 15. Закона о заштити животне средине ("Службени гласник РС", бр. 66/91) који се односе на валоризацију, уређење и коришћење природних ресурса, односно комплекса животне средине.

1.9.1. Глобалне мере заштите и унапређење животне средине

Заштита ПОДЗЕМНИХ ВОДА врши се комплетном изградњом канализационе мреже.

Заштита ВАЗДУХА врши се формирањем нових зелених површина и уређењем постојећих.

Заштита ЗЕМЉИШТА уграђена је у опште решење.

Заштита од БУКЕ уграђена је у опште решење.

Заштита од ЧВРСТИХ ОТПАДАКА постиже се комплетирањем канализационог система.

За КОМУНАЛНУ ХИГИЈЕНУ планира се комплетирање канализационог система.

На подручју захвата плана не дозвољава се складиштење, претовар и транспорт опасних и штетних материја. Не дозвољава се изградња објеката за обављања делатности које буком могу да угрозе квалитет животне средине.

### 1.10. БИЛАНСИ ПОВРШИНА

#### T.1.10. БИЛАНС ПОВРШИНА

НАМЕНА ПОВРШИНА	П (ха)	%
ПОВРШИНА ЗАХВАТА	6.20	100
ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	1.7	27
СЛОБОДНЕ ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ	0.0364	0.58

ЈАВНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ	1.59	25.74
ОСТАЛЕ ЈАВНЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ	0.0424	0.68
ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	4.5324	73
ГРАДСКО СТАНОВАЊЕ ГУСТИНА 100-200 СТ/ХА	4.5324	73

### 1.13. ЛОКАЦИЈЕ ПРОПИСАНЕ ЗА ДАЉУ ПЛАНСКУ РАЗРАДУ

У случају потребе за препарцелацијом, делове целине детаљно разрадити урбанистичким пројектима. Утврђује се обавеза детаљније урбанистичке разраде шест јавних тераса, чије ваљано естетско обликовање треба посебно да допринесе укупним амбијенталним вредностима целине. Пепоручује се расписивање јавног студентског конкурса за уређење јавних тераса.

### 1.14. СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂИВАЊА ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Утврђује се обавеза уређење јавних тераса и комплетирања уређења саобраћајница на предметном подручју, у наредном средњорочном периоду.

### 1.15. ИЗВОРИ ФИНАНСИРАЊА ПРЕДВИЂЕНИХ РАДОВА НА УРЕЂИВАЊУ ЗЕМЉИШТА

Финансирање уређивања јавног земљишта обезбеђује се из средстава остварених од накнаде за уређивање грађевинског земљишта.

## 2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

На целокупном подручју Плана дозвољена је изградња објеката у складу са планираном наменом на за то одређеном подручју под условима дефинисаним овим Планом а забрањује се изградња на простору предвиђеном за јавно зеленило и саобраћајне површине, као и изградња објеката који могу да угрозе средину, услове живљења суседа, или сигурност суседних зграда.

### 2.1. ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА

Овим Планом се дозвољава изградња објеката стамбене, стамбено-пословне и пословне намене на предметном подручју.

2.1.1. Грађење под условима одређеним Планом

На предметном подручју предвиђена је изградња објеката намењених становању густина 100-200ст/ха, и стамбено пословних и пословних

објеката који не угрожавају суседне објекте намењене становању.

2.1.2. Грађење под посебним условима - привремени објекти

Није дозвољена изградња привремених објеката осим у случајевима предвиђеним овим законом.

## 2.2. УСЛОВИ ЗА ОБРАЗОВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Положај парцеле је одређен регулационом линијом у односу на јавне површине и разделним линијама према суседним парцелама, исте или друге намене.

Основни услов за формирање парцеле је обезбеђење прилаза на јавну саобраћајницу у ширини од 5,5 м.

Дозвољава се формирање нове грађевинске парцеле деобом или препарцелацијом постојећих, уз услов да постојећи објекат са припадајућом парцелом и после деобе тј. препацелације испуњавају све планиране параметре (степен искоришћености, коефицијент изграђености, непосредан колски прилаз на јавну саобраћајну површину и обезбеђење противпожарног пута).

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

Објекти могу бити постављени:

- у низу - објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле,
- слободностојећи - објекат на парцели не додирује ни једну регулациону линију грађевинске парцеле.

- полуатријумски

- атријумски

Удаљене грађевинске линије од регулационе линије јавног грађевинског земљишта износи минимално 1,5 м.

Грађевински елементи испод коте тротоара подрумске етаже односно сутурена не могу прећи регулациону линију.

## 2.4. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКСИ ИСКОРИШЋЕНОСТИ И ИЗГРАЂЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Т.2.4.1. Највећи дозвољени степен искоришћености и коефицијент изграђености грађевинске парцеле

Ознака целине	Површина (ха)		Степен (%) искоришћености нето	Коефицијент изграђености бруто
	Бруто	Нето		
А		10186	70	1,2
Б	9980	8118	70	1,2
Ц	3132	2468	70	1,2
Д	4599	3521	60	1,2

Е	3722	2894	60	1,2
Ф	7651	6574	60	1,2
Г	14000	11503	60	1,2

## 2.5. НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА

Т.2.5.1. Највећа дозвољена спратност објеката

Ознака целине	Максимална дозвољена спратност	Напомена
А	П+2	-
Б	П+2	-
Ц	П+2	*
Д	П+2	*
Е	П+2	*
Ф	П+2	*
Г	П+2+Пк	*

\* дозвољава се изградња и/или сутурена на захтев инвеститора

Висина објекта треба да буде таква да у највећој могућој мери обезбеди несметане визуре објеката који се налази на већој надморској висини.

## 2.6. ОГРАЂИВАЊЕ

Грађевинске парцеле на подручју намењеном становању могу се оградивати транспарентом оградом или живом зеленом оградом до висине 0,8 м. Стубови ограде морају бити на земљишту власника ограде а врата и капије на уличној оградни не могу се отварати ван регулационе линије.

## 2.7. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

Дозвољава се изградња инфраструктурних објеката, гаража и других помоћних објеката у габариту гараже уколико укупан индекс заузетости парцеле не превазилази дозвољене вредности утврђене овим Планом. Дозвољава се изградња других објеката на истој грађевинској парцели, према урбанистичким параметрима дефинисаним овим Планом.

## 2.9. УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂИВАЊА ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ

Парцела пододна за грађење мора имати непосредна колски приступ на јавну саобраћајну површину или трајно обезбеђен колски приступ на такву површину у ширини од најмање 5,5м.

## 2.10. УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂИВАЊА ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА

Стационарни саобраћај на простору се решава у оквиру парцеле за сопствене потребе

корисника и на јавној површини. и то најмање једно паркинг место по домаћинству.

## 2.11. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

### 2.11.1. 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.

### 2.11.2. Услови прикључења на јавне инфраструктурне мреже

#### 2.11.2.1. Електроенергетска мрежа

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

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

#### 2.11.2.2. Телефонска мрежа

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

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

#### 2.11.2.3. Гасификациона мрежа

Гасоводна мрежа средњег притиска, до 12 бара, која пролази кроз подручје плана извешће се од металних цеви са следећим димензијама рова:

- дубина: 1,0 м (надслој) + пречник цеви,
- ширина: пречник цеви + 40 цм.

#### 2.11.2.6. 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.

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

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 150 мм прикључивање објеката вршиће се на постојеће цевоводе.

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

#### 2.11.2.6. Канализациона мрежа

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

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

Прикључивање објеката извешће ЈКП за водовод и канализацију "Наиссус" Ниш.

## 2.12. ПОСЕБНЕ ОДРЕДБЕ О ТЕХНИЧКИМ, ЕСТЕТСКИМ И БЕЗБЕДОНОСНИМ УСЛОВИМА ГРАЂЕЊА

Дозвољава се изградња кровних баца и кровних прозора, без ограничења у облику и величини.

На свим објектима за јавно коришћење, и свим новопроектованим објектима, за потребе кретања хендикепираних особа, обавезно је поставити ограду уз улазна степеништа и то обострано на степеништа стандардне ширине или (опционо) централно на степеништа двоструке ширине. Сви објекти у захвату овог плана морају бити изграђени 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. 18/87).

## 3. ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Елаборат Плана садржи следеће графичке приказе:

01. Граница захвата на геодетској подлози (листове а и б) Р 1:1 000
02. Подела земљишта на јавно и остало остало грађевинско земљиште Р 1:1 000
03. Намена површина Р 1:1 000
04. План саобраћаја, нивелације и регулације Р 1:1 000
05. План инфраструктурне мреже Р 1:1 000

## 4. АНАЛИТИЧКО-ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА

Аналитичко-документациона основа  
садржи графички и текстуални део.

Графички део садржи прилоге:

01.Извод из Генералног Плана града Ниша  
1995 - 2010 Р 1:10 000

02.Диспозиција подручја Р 1:5 000

### III

Израда плана је започета пре ступања на снагу Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 47/2003) доношењем одлуке о изради Регулационог плана стамбено-пословног блока "Бубањска долина - север" у Нишу ("Службени лист града Ниша", број 20/03).

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 стамбено-пословног блока "Бубањска долина - север" у Нишу".

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

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

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

Број: 06-192/2004-31/2

У Нишу, 10. јун 2004. године

#### **СКУПШТИНА ГРАДА НИША**

Председник  
Горан Ћирић, с.р.