

На основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" број 47/2003 и 34/2006 ) и члана 34. тачка 5. Статута града Ниша ("Службени лист града Ниша", бр. 26/2002 и 92/2004 ), Скупштина града Ниша, на седници од \_\_\_\_\_2007. године донела је

# **ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ БЛОКА "Б5 ЦЕНТРАЛНЕ ЗОНЕ НИША" У НИШУ**

## **I**

Планом детаљне регулације стамбено-пословног блока "Б5 Централне зоне Ниша" у Нишу (у даљем тексту: План детаљне регулације) ближе се прецизирају правила регулације и градње из Генералног плана Ниша 1995-2010 (у даљем тексту: Генерални план "Службени лист града Ниша" бр. 13/95, и 41/2004) и Одлуке о примени урбанистичких планова донетих до дана ступања на снагу Закона о планирању и изградњи ("Службени лист града Ниша" број 28/2003 и 53/2003 ), ради утврђивања услова просторног уређења, регулације и грађења у границама обухвата плана детаљне регулације.

Подручје Плана детаљне регулације граничи се са севера-Кеј Кола Српских Сестара; са истока-Улица Милорада Вељковића-Шпаје, са југа-Улица Генерала Милојка Лешјанина; и са запада-Улица Кнегиње Љубице.

Границе планског подручја дефинисане су на графичком прилогу "Геодетска подлога са границом плана детаљне регулације " (лист бр. 1.)

План детаљне регулације у границама разраде обухвата подручје површине од 1,02 ха .

## **II**

Саставни делови елабората Плана детаљне регулације су :

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

## 1.0. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Правила уређења садрже опис и објашњење графичког дела плана, услове уређења јавног грађевинског земљишта, урбанистичке услове за уређење и просторну организацију блока и потребне елементе, које налаже Закон о планирању и изградњи ("Службени лист РС" бр. 47/2003 и 34-2006), а према Програму за израду Плана детаљне регулације стамбено-пословног блока, који је саставни део Одлуке о изradi Плана детаљне регулације стамбено-пословног блока "Б5 Централне зоне Ниша" у Нишу ("Службени лист града Ниша" бр. 59 / 2005).

Планирани просторни параметри дефинисани су провером постојећих просторних параметара и усклађивањем истих према важећим по Генералном плану. Планом детаљне регулације приказани су просторни параметри који дефинишу планирано стање разматраног простора а на основу којих ће се издавати потребни услови за израду одобрења за изградњу грађевинских објеката високоградње, нискоградње и инфраструктуре као и уређење слободног-неизграђеног простора до коначне реализације изградње грађевинског реона овог дела Централне зоне града.

Графички део плана приказује подручје обухвата плана и даје предлог решења према конкретно наведеним захтевима у Програму за израду регулационог плана, као и на основу анализа постојећег стања изграђености и просторних могућности разматраног обухвата стамбено-пословног блока "Б5" Централне зоне Ниша. Графички приказ плана садржи **лепезу** графичких прилога којима се дефинишу и визуелно предочавају многобројни елементи појединачних области и дају допринос у комплетирању укупног графичког приказа планског решења.

Графички прилози **саобраћајне мреже** (аутомобилског, пешачког саобраћаја и паркирања-мирујућег саобраћаја), мреже и објекте **целокупне инфраструктуре** и озелењавања слободног-неизграђеног простора, као и прилози којима се дефинишу регулационе линије саобраћајница, осовинске линије саобраћајница и грађевинске линије објеката високоградње. Дефинише се намена, капацитет и спратност грађевинских објеката високоградње.

План дефинише основне физичке просторне целине-блокове, поделом простора, у овом случају на једану целину-блок "Б5". Укупна површина блока "Б5" дели се на две подцелине, "Б5а" и "Б5б".

Дефинише се Режим коришћења земљишта - подела на јавно и остало грађевинско земљиште чиме се одређује припадност-власништво над грађевинским земљиштем као и обавезе и права власника на изградњу грађевинског земљишта.

План приказује намене површина у оквиру блока, чиме ближе функционално дефинише специфичности одређених намена као поделу простора по зонама.

Планом детаљне регулације дефинишу се услови, којима се плански регулише подручје плана у просторном и функционалном смислу. План садржи и елементе којима се дају подаци за парцелацију јавног и осталог грађевинског земљишта као и смернице за реализацију физичке структуре на грађевинском земљишту, затим елементе за комплетно инфраструктурно опремање, као и општа упутства и препоруке како приступити све укупној реализацији изградње целокупног подручја блока, са циљем постизања квалитета у третирању и организацији реализације инвестиционе и физичке изградње разматраног блока "Б5" Централне зоне града Ниша.

## 1.1. ОПШТИ УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ

### 1.1.1. Правни основ

Правни основ за израду и доношење Плана детаљне регулације садржан је у:

- Одредбама Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" број 47/2003 и 34/2006) ;
- Одлуци о изради Плана детаљне регулације стамбено-пословног блока "Б5" Централне зоне Ниша" у Нишу ("Службени лист града Ниша" број 59/2005).

План детаљне регулације доноси Скупштина града Ниша по претходно спроведеном поступку јавног увида на предлог Комисије за планове града Ниша.

### 1.1.2. Плански основ

Плански основ за израду и доношење Плана детаљне регулације **сачињавају** Генерални план града Ниша 1995-2010. године ("Службени лист града Ниша" бр. 13/95 и 41/2004 ), и Одлука о примени урбанистичких планова донетих до дана ступања на снагу Закона о планирању и изградњи ("Службени лист града Ниша" број 28/03 и 53/03 ) и Регулациони план Централне зоне града Ниша ("Сл. лист града Ниша", број 12 / 1995) .

### 1.1.3. Циљ израде Плана детаљне регулације

Циљ израде Плана детаљне регулације је да реши више просторно задатих услова на основу Програма за израду Плана детаљне Регулације, постојећег изграђеног стања, стечених урбанистичких обавеза, просторних могућности, и примене прописаних норматива и законских одредби. Конкретни циљ израде плана чине следеће ставке:

- решити простор блока у складу са Генералним планом
- преиспитати постојеће просторне параметре , регулационе линије и грађевинске линије
- проверити и довести да планирано стање просторних параметара буде у складу са важећим нормативима и законским одредбама,
- обезбедити склоништа допунске заштите на основу посебне законске одредбе за потребе овог дела централне зоне Ниша,
- побољшати квалитет и садржај живота и рада у складу са потребама корисника централне зоне града,
- одредити капацитет основне просторне целине-блока "Б5" у циљу рационалног коришћења градског грађевинског земљишта,
- инфраструктурну мрежу предвидети према планским коначним потребама у односу на позиционирање и повећања капацитета ,
- регулисати паркинг простор са одговарајућим капацитетом на основу потребе корисника простора у складу са урбанистичким нормативима (**паркирање 100% у гаражама**) ,
- обезбедити побољшање квалитета грађевинског фонда,
- дефинисати функционалну организацију саобраћајне мреже,
- уређење слободних неизграђених површина,
- обезбедити просторну организацију стамбено-пословног блока која пружа квалитетније услове за вишенаменске потребе животних активности овог дела централне зоне града,
- допунити постојеће и створити нове урбане вредности
- ускладити изградњу инфраструктуре и комплетно уређење јавног грађевинског земљишта,
- обезбедити очување и унапређење постојеће изградње и створених вредности (објекти задржани планом) ,

- утврдити услове просторног уређења, регулације и грађења у одређеним границама обухвата плана детаљне регулације (ради издавања услова за изградњу на овом простору),

#### 1.1.4. Извод из Генералног плана

Плански основ за израду и доношење предметног Плана садржан је у Генералном плану Ниша 1995 - 2010. год. ("Службени лист града Ниша", бр. 13/95, и 41/2004 ). Генералним планом за подручје плана детаљне регулације дефинисани су општи урбанистички услови :

- градско становање густине насељености 250-450 ст/ха
- 20м<sup>2</sup> стамбеног простора по становнику нето или 30м<sup>2</sup> бруто по становнику
- просечна површина стана 60м<sup>2</sup> нето или 90м<sup>2</sup> бруто ,
- капацитет паркинг простора 1 паркинг место по стану ,
- капацитет пословног паркинг простора 1 паркинг место на 60-70м<sup>2</sup>
- зеленило за централну зону 20 % од неизграђеног простора
- степен или проценат изграђености 50 - 80 %
- степен или индекс искоришћености 2,0 - 4,0

#### 1.1.5. Статус земљишта и режим коришћења

Земљиште обухваћено границом плана детаљне регулације има статус градског грађевинског земљишта. Тај статус земљиште је добило на основу Закона о одређивању грађевинског земљишта у градовима и насељима градског карактера ("Службени гласник СР Србије" број 32/68, 29/69, 19/71, 16/72, 24/73 и 39/73).

Земљиште на простору овог плана је изграђено градско грађевинско земљиште са постојећом структуром изграђеног блока, са започетом реконструкцијом (на површини од око 20%) и старом-постојећом парцелацијом са неправилном и уситњеним парцелама на којима су дотрајали индивидуални стамбени објекти (на површини око 80%) од укупне површине која се разматра у границама подручја плана.

Целокупно земљиште у границама плана је у грађевинском реону града, односно Централној зони града Ниша и припада градском грађевинском земљишту које према основној подели (по припадности-власништву) садржи:

- грађевинске парцеле на јавном грађевинском земљишту,
- грађевинске парцеле на осталом грађевинском земљишту.

#### 1.1.6. Подлоге за израду плана

План детаљне регулације рађен је на следећим подлогама :

- Катастарско стање ( ДЛ. 25 ,Републички геодетски завод ,1959.год.)..... 1: 500
- Снимљено-Фактичко стање..... 1 : 500
- Аеро фотограметеија-Премер (прелет 1988. године) ..... 1 : 500
- Обнова премера - Дигитални приказ- фотограметрије (2005 године)..... 1 : 500

### 1.1.7. Постојеће стање изграђености и постојећа намена површина

Подручје плана детаљне регулације обухвата физичку целину само једног урбанистичког блока "Б5" са нето површином од **0,89ха**.

Постојећа саобраћајна матрица, дефинише простор блока "Б5" као и суседних блокова у његовом непосредном окружењу.

Постојећа **нето** густина насељености износи **417 ст/ха**, са укупним бројем становника који износи око **370**.

Постојећа **брutto** густина насељености износи **363 ст/ха** ( у границама подручја плана ) или **294 ст/ха** ( по припадајућој бруто површине блока ) , са укупним бројем становника који износи око **370**.

Затечено стање спратности објеката вишепородичног становања је са спратношћу од **П+2 до П+8**. Ови објекти лоцирани су у јужном, источном и западном делу блока, који се овим планом задржавају. На жалост и овде је присутна тенденција изградње-надградње више етажних поткровља, те је објекат у источном делу блока (Улица Милорада Вељковића Шпаје) у току израде овог плана прерасао од **П+2 на П+3+Пк**, чиме се простор и објекти силују, те контра продуктивно утичу деградирајући квалитет истих у просторном, урбанистичком, архитектонском и конструктивном смислу.

Постојеће индивидуално-породично становање и пословање, је у старим углавном дотрајалим објектима за индивидуално становање спратности од **П, П+Пк, П+1 до П+1+Пк** са помоћним објектима на припадајућим дворишним површинама.

Комплекс Факултета уметности је високо образовни садржај и припада постојећој изграђености, са карактером грађевинско-историјске знаменитости. Планом се прихвата постојећа изграђеност комплекса те се исти задржава у затеченом стању како налажу обавезе (услови) о заштити објеката од историјско-културног значаја.

Постојећа неправилна и уситњена парцелација **подлеже препарцелацији** којом се плански организује простор за нову изградњу објеката и уређење слободног-неизграђеног простора.

#### 1.1.7.1. Стање постојећих објеката и начина коришћења истих са предлогом планског статуса истих

Табела 1.

Пописни број	Број објекта, статус објекта и улица	Напомена	Спратност	Бруто површина (м²)
1.	Објекат број 12 (уклања се) улица Књегиње Љубице	У приземљу пословни простор становање у поткровљу (доброг квалитета, реновирано )	П+Пк	354
1а.	Објекат број 12 (уклања се) улица Књегиње Љубице	Становање у приземљу и поткровљу (доброг квалитета, реновирано )	По+П+Пк	114

2.	Објекат број 10а (уклања се) улица Књегиње Љубице	Остава-приземље помоћни простор + к помоћна	П	98
3.	Објекат број 10 (задржава се) улица Књегиње Љубице	Простор високо образовне установе (Академија лепих уметности) (објекат под заштитом)	По+П+1	488
4.	Објекат број 8 (задржава се) улица Књегиње Љубице	Вишепородично становање у приземљу, горњим етажама и поткровљу објекат са дограђеним 4с Пк)	По+П+4+Пк	936
5.	Објекат број 28 (задржава се) улица Генерала Милојка Лешјанина	У приземљу пословни простор становање у горњим етажама	По+П+7	2536
6.	Објекат број 26 и 24 (задржава се) улица Генерала Милојка Лешјанина	У приземљу пословни простор становање у горњим етажама	По+ П+8	3906
7.	Објекат број 22 (задржава се) улица Генерала Милојка Лешјанина	У приземљу пословни простор становање на горњим етажама (старо)	По+ П+3	1244
8.	Објекат број 20 (задржава се) улица Генерала Милојка Лешјанина	У приземљу пословни простор становање на горњим етажама (старо)	По+ П+3	1480
9.	Објекат број 11 (задржава се) улица Милорада Вељковића-Шпаје	У приземљу пословни простор становање у горњим етажама (старо)	По+ П+2	360 240 600
10.	Објекат број 11 (уклања се) ул. Милорада Вељковића- Шпаје	Становање у приземљу (лошег квалитета)	По+ П	108

11.	Објекат 9 (уклања се)  ул. Милорада Вељковића-Шпаје	Становање у приземљу и спрату (лошег квалитета)	По+ П+1	380 80
12.	Објекат 7 (уклања се)  ул. Милорада Вељковића-Шпаје	У приземљу пословни простор становање у поткровњу (доброг квалитета, старо )	П+1	252
13.	Објекат 7 (уклања се)  ул. Милорада Вељковића-Шпаје	У приземљу пословни простор становање у поткровњу (лошег квалитета, старо )	По+П	86
14.	Објекат 5 (уклања се)  ул. Милорада Вељковића-Шпаје	Становање у уприземљу (лошег квалитета, старо )	П	94
15.	Објекат 3 (уклања се)  ул. Милорада Вељковића-Шпаје	Становање у приземљу, спрату и ипоткровњу (доброг квалитета, реновирано )	П+1+Пк	204
16.	Објекат 1 (уклања се)  ул. Милорада Вељковића-Шпаје	У приземљу пословни простор становање у поткровњу (лошег квалитета)	П и С+П	137
17.	Објекат број 19 (уклања се)  Кеј Кола Српских сестара	У приземљу пословни простор становање у поткровњу (лошег квалитета)	По+П	130
18.	Објекат број 21 (уклања се)  Кеј Кола Српских сестара	Становање у приземљу (лошег квалитета)	П	136

19.	Објекат број 23 (уклања се) Кеј Кола Српских сестара	Становање у приземљу (лошег квалитета)	П	125
20.	Објекат број 25 (уклања се) Кеј Кола Српских сестара	Становање у приземљу (лошег квалитета)	П+Пк	104
21.	Објекат број 27 (уклања се) Кеј Кола Српских сестара	Становање у приземљу (лошег квалитета)	П	82
22.	Објекат број 27а (уклања се) Кеј Кола Српских сестара	Становање у приземљу и на горњим етажама (лошег квалитета)	По+П+2	65 113 178
	укупно:	13 850 м <sup>2</sup>		

#### 1.1.7.2. Објекти који се руше и реципроцитет новоградње којим се покривају трошкови рушења и предлог укупно планиране новоградње у овом стамбено - пословном блоку

Анализа постојећег стања изграђености приказује затечено стање као и предлог тремана истог у процесу разраде просторног решења Плана детаљне регулације. Плански постигнути однос ново планиране развијене површине објеката високоградње и развијене површине постојећих објеката високо градње који су планом предвиђени за рушење указује на повољно постигнут однос реципроцитета површине новоградње и површине старих-постојећих објеката који се уклањају-руше.

Постигнутим реципроцитетом гарантује се рентабилност изградње на овом простору који износи 5,03 (без гаражног простора) и (7,5, са гаражним простором), указује на повољност истог, чиме се покривају трошкови рушења и обезбеђује интерес за инвестирање изградње на предметном простору.

### 1.1.8. Планирано стање изградње и намена површина

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

Блок "Б5" чини основну физичку просторну-урбанистичку целину, која је уједно и јединствена као таква у границама разматрања овог планског документа. Намена блока "Б5" дефинисана је Генералним планом града Ниша, те се у потпуности прихвата и предметним планом.

Планом детаљне регулације дефинишу се намене површина кроз поделу простора блока на адекватне **физичке** подцелине ("Б5а" и "Б5б") као и на просторне **функционалне целине-зоне** којима се дефинише основна карактерна намена површина (подела по зонама).

Графичким приказом, Плана детаљне регулације, **показан** је планирани третман простора, кроз приложени низ графичких прилога, које план садржи а нарочито : "Намена површина-подела на блоковске целине и подцелине" (лист број 7 ), "Намена површина - подела по зонама" (лист број 8), "**Саобраћај и нивелација**" (лист број 10 и 11), и "**Регулација хоризонталних и вертикалних елемената**" (лист број 12),

#### 1.1.8.1 Опис и објашњење графичког дела

Подручје обухваћено Планом је **део градског центра односно** изграђени део централне зоне града Ниша. Планска интервенција даје реконструкцију постојећег грађевинског фонда са повећавањем пословног простора за потребе пословних садржаја централне зоне. Планом се поштује постојећа традиционална саобраћајна матрица и повећава степен искоришћености земљишта и коефицијента изграђености земљишта до **прописаних Генералним Планом**. Комунално и инфраструктурно опремање димензионирано је планом да обухвати максимално планиране капацитете .

Планирани број становника износи **405**, планирани број станова је **135** , бруто густина становања је **350ст/хе** , нето густина становања је **450ст/** . Планом су изведени-постигнути урбанистички параметри којим су дефинисани следећи просторни показатељи: степен заузетости земљишта **60%** , степен изграђености **3,30**. Укупно бруто развијена површина планираних и постојећих објеката је **24 375м<sup>2</sup>** , од чега је бруто развијена стамбена површина **17 117 м<sup>2</sup>** , бруто развијена пословна површина је **7 385 м<sup>2</sup>**.

Планира се учешће стамбене површине до **70% а** за пословне површине **30%** , генерално гледано на нивоу блока где се збрајају новопланиране површине и задржане површине.

Графички део плана даје приказ планираних намена и однос маса у простору. Синхрон приказ намена садржи више елементарних садржаја-прилога где се може видети однос многих параметара и припадност истих (јавно и остало).

Дефинишу се хоризонтални и вертикални просторни-урбанистички елементи. Предлаже се парцелација и регулација простора усмерена ка просторном решењу и брзој ефикасној изградњи- реконструкцији овог блока.

## 1.2. ПОДЕЛА ГРАЂЕВИНСКОГ РЕОНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НА ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

Простор у границама плана детаљне регулације, припада у целости грађевинском реону града Ниша, односно грађевинском реону ужег градског центра.

На основу важећег Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр. 47/2003), и Закона о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" број 34/2006), грађевински реон на простору плана дели се по припадности на две основне целине:

- 1) Јавно грађевинско земљиште,
- 2) Остало грађевинско земљиште.

Грађевински реон у границама подручја плана детаљне регулације захвата површину од 1,02 ха што износи 100% од укупно разматраног простора плана од тога јавном грађевинском земљишту припада 0,13ха или 12,75% а осталом грађевинском земљишту 0,89 ха или 87,25 % .

Графички прилог "Режим коришћења земљишта-подела на јавно и остало грађевинско земљиште" (лист број 6) садржи графички обележене и табеларно приказане граничне карактеристичне координатне тачке које дефинишу простор-површине јавног и осталог грађевинског земљишта у Државном координатном систему.

### 1.2.1. Јавно грађевинско земљиште

Јавном грађевинском земљишту припада површина која је намењена за лоцирање јавних садржаја у овом делу централне зоне града Ниша. Укупна површина јавног грађевинског земљишта у границама плана детаљне регулације износи 0,13ха или 12,75% од укупно разматраног простора у границама плана. У простору Плана издвајају се као јавно грађевинско земљиште површине саобраћајница у њиховом регулационом појасу, као и јавна слободна-неизграђена површина са зеленилом и пешачким површинама.

Елементи за обележавање граница јавног грађевинског земљишта дефинисани су графички и аналитички на графичким прилозима "Режим коришћења земљишта-подела на јавно и остало грађевинско земљиште (лист број 6) и "Синхрон план намена површина" (лист број 9).

Јавно грађевинско земљиште садржи следеће намене по зонама:

- Зона саобраћаја,

### 1.2.2. Остало грађевинско земљиште

Простор осталог грађевинског земљишта садржи уже интересне намене, у припадности одређених корисника, са карактером индивидуалности-власништва, као личног или као сувласништва одређених субјеката или институција. Изградњу на овом простору финансирају крајњи власници-индивидуални корисници. Површина овог простора је 0,89 ха или 87,25 % од укупне површине подручја плана .

Површине које се планом разматрају као остало грађевинско земљиште дефинисане су графички и аналитички на графичким прилозима: "Режим коришћења земљишта-подела на јавно и остало грађевинско земљиште (лист број 6) и "Синхрон план намена површина" (лист број 9).

Остало грађевинско земљиште садржи следеће намене по зонама:

- Зона постојећих вишепородичних стамбенопословних објеката
- Зона ново планираних стамбенопословних објеката
- Зона слободног неизграђеног простора (зеленило и пешачке површине)
- Зона подземне гараже

### 1.3. ОСНОВНА КОНЦЕПЦИЈА И УРЕЂЕЊЕ ПРОСТОРА

Концепција решења Плана детаљне регулације одређена је на основу законских обавеза, природне и постојеће затечене физичке структуре изграђености као и на основу праксом стечених планерских искустава. План дефинише урбанистичке услове као и општа и посебна правила изградње и режима коришћења грађевинског земљишта.

Основна доминанта, концепције предложеног решења плана детаљне регулације, је пласирање расположивих-постојећих просторних квалитета као и поштовање фактора од значаја за рационализацију изградње, за адекватност нивоа-начина коришћења и искоришћавања просторног капацитета овог дела Централне зоне града .

План детаљне регулације, уз доследно поштовање просторних могућности а на основу услова из Генералног плана града Ниша као и важећег Регулационог плана "Централне зоне града Ниша", формира своју основну концепцију и пружа елементе детаљне регулације уређења простора, који одговарају специфичностима разматраног простора у границама расположивих просторних могућности у складу са потребама постојећих и новопланираних садржаја као и складан третман значајних функционалних и естетских карактеристика овог ексклузивног простора уже централне зоне града.

Подручје плана наслања се на леву обалу реке Нишаве односно излази на Кеј Кола Српских сестара. О дотичном простору са пуним правом може се рећи да представља ексклузивни део центра града. Ексклузивност простора овог блока централне зоне проистиче из просторних квалитета којима локалитет располеже. Посебно се исиче директан излаз на обалу реке Нишаве са квалитетним визурама на реку, њено водено огледало и регулисано-уређено речно корито, са шеталиштем на кеју, као и широк поглед на њено приобаље са знаменитим и естетски вредним објектима, који се налазе у непосредном окружењу, а од значајног су културног наслеђа за град Ниш и шире. Овде се ради о непроцењиво вредним здањима као што су Тврђава и зграда Бановине (сада зграда Универзитета).

Концепција решења Плана детаљне регулације одређена је на основу природних и стечених услова а на основу које се дефинишу детаљна правила изградње и коришћења грађевинског земљишта.

Специфичност просторне концепције ослања се на флуидност просторног решења блока чиме се постиже прожимање и продор простора кеја унутар блока при том третман дворишног дела блока одговара пешачкој зони са поплочаним површинама и површинама под зеленилом. Ово се може приписати основном циљу концепције просторног решења чиме се поред просторности дефинише сепарација мирних и чистих садржаја од бучних и нечистих ради постизања микро еколошких квалитета и заштите од штетних утицаја на животну и радну средину.

### 1.4. ЦЕЛИНЕ ОДРЕЂЕНЕ ПЛАНОМ ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Планом детаљне регулације разматрају се одређене просторне целине којима се логично расчлањује укупно разматрани простор и дефинишу фактори утицаја на коначну концепцију планског решења.

Планом детаљне регулације разматра се једна блоковска целина, коју физички дефинише постојећа саобраћајна матрица. Разматрана блоковска целина носи ознаку "Б5" према блоковској подели из важећег Регулационог плана "Централне зоне града Ниша", те се иста преузима и овим планом.

Принцип поделе подручја плана на блокове остварен је кроз идентификацију и задржавање постојеће саобраћајне матрице којом су просторно дефинисани. Блокови представљају минималне компактне-физичке просторне целине дефинисане-ограничене саобраћајницама.

Ова блоковска целина садржи подцелине, које су дефинисане по основу карактера интервенција у простору, као и поделу према специфичностима присутних функција-зона које припадају одговарајућим наменама на одређеним површинама које прате појединачни режим активности и утицаја на планом разматрани простор.

---

*План детаљне регулације сјаамбено-пословног блока "Б5 Централне зоне Ниша" у Нишу*

Блок "Б5" овим Планом детаљне регулације дели се по блоковским подцелинама као и по зонама одговарајућих намена. Свака подцелина и зона издваја се према својим карактеристикама а графички су означене одговарајућом шрафуром и аналитички припадајућим полигоном са одговарајућим-карактеристичним координатним тачкама .

#### 1.4.1. Намена простора - подела на основу режима коришћења-власништва

Поделу простора на основу режима коришћења-власништва, планом се дефинише режим коришћења простора у смислу обавеза и права изградње и начина коришћења простора. Овако конципирана планска подела приказана је на графичком прилогу "Режим коришћења земљишта - подела на јавно и остало грађевинско земљиште" (лист број 6) и "Синхрон план намена површина" (лист број 9).

#### 1.4.2. Намена простора-подела на физичке целине и подцелине

План детаљне регулације садржи једну физичку просторну целину Блок "Б-5", који је дефинисан постојећом саобраћајном мрежом и карактеристичном општом основном наменом за станбенопословне садржаје са одговарајућим просторним параметрима који су одређени Генералним планом града Ниша.

Блок "Б5" представља основну физичку простору целину за коју се овим планом детаљније утврђују правила регулације и дефинишу урбанистички параметри и правила изградње. Графички прилог "Намена површина - подела на блоковске целине и подцелине" (лист број 7) приказује целину блока "Б5" и поделу исте на две подцелине ( "Б5а" и "Б5б" ). Ова планска подела проистиче на основу специфичности карактера интервенција-изградње на означеним површинама, у границама разраде планом третираног простора.

Подцелина "Б5а" је део разматраног простора који се планом третира као површина на којој се задржава постојеће стање изграђености. Подцелина "Б5б" је део простора блока са планираном новом изградњом објеката и уређењем слободног-неизграђеног простора.

У подцелини "Б5б", постојећи пословни објекти и објекти индивидуалног становања се уклањају-руше а исти простор се уступа планираној изградњи нових адекватних станбенопословних објеката са уређењем слободног- неизграђеног простора на површинама за ново планиране станбенопословне садржаје (као и за постојеће садржаје).

#### 1.4.3. Намена простора - подела по зонама

Подручје које План детаљне регулације дефинише, садржи изграђене и неизграђене површине. Ове површине се према наменама у простору блоковске целине "Б5" и припадајућим подцелинама "Б5а" и "Б5б", деле по зонама .

Свака зона дефинисана је одговарајућом површином на којој се одвија одређена просторна функција чиме се дефинише специфичност намена овако формираних површина.

Колико функционалних зона разматрани блок садржи толико је и намена површина присутно у њему. Оваква подела простора проистиче на основу карактерних функција које се одвијају на означеним наменама површина, на основу специфичности карактеристика истих добија се зонирање простора, са дефинисаним површинама које припадају одређеној зони. Графички прилог "Намена површина-подела по зонама" (лист број 8) и "Синхрон план намена површина" (лист број 9) приказују поделу простора према функцији просторних намена,

Овде на укупној површини блока "Б5" може се приказати следећа подела површина :

**а/ Подцелина "Б5а" - простор старе изградње**

- Зона постојећих објеката за становања са пословним простором,
- Део зоне постојећег саобраћаја који се задржава

**б/ Подцелина "Б5б" - простор нове изградње**

- Зона новопланираних објеката за становање са пословним простором
- Зона саобраћаја на површини која се планом трансформише
- Зона слободног-неизграђеног простора
  - \* Зона зеленила,
  - \* Зона пешачких површина,
- Део зоне саобраћаја који се планом мења
- Зона укопане подземне гараже

#### **1.4.3.1. Зона становања са пословањем**

Зона становања са пословањем садржи простор намењен пословању и становању у вишепородичним стамбеним објектима у низу .

Зони становања са пословним простором у блоку "Б5" припада укупно **0.89ха** или **87,25%** од површине подручја плана.

Ову зону чине :

- вишепородично становање са пословањем у постојећим објектима,
- вишепородично становање са пословањем у новопланираним објектима,

##### **1.4.3.1.1. Вишепородично становање са пословањем у постојећим објектима**

Постојећи стамбени објекти за вишепородично становање изведени су у виду низа затворене блоковске изградње. Део низа чија подужна осовина заузима **правац: север - југ садржи стамбене јединице орјентисане према улици (око 40% према западу и 10% према југу), и према дворишту (40% према истоку и 10% према северу) .** Део низа чија подужна осовина заузимају **правац: исток- запад садржи стамбене јединице орјентисане према улици (око 40% према западу и 10% према југу), и према дворишту (40% према истоку и 10% према северу).** Затечена спратност вишепородичних објеката је од **П+2+ до П+8 (у току израде плана објекат бр. 11 у улици Милорада Вељковића Шпаје спратности П+2 стихијском доградњом добија још две етаже те прераста у објекат са висином од П+3+Пк .**

С обзиром да се и на овом простору одвија стихија изградње-надградње такозваних више етажних поткровља. којим се знатно нарушава постојећа урбана регулатива, висина-спратност постојећих објеката а тиме и однос маса у простору, што доводи до неминовних промена микроклиматских услова становања и рада у објектима тако и на отвореном простору блоковске целине, те корисницима овог простора вишеструко се погоршава квалитет животне средине.

##### **1.4.3.1.2. Вишепородично становање са пословањем у ново планираним објектима**

Вишепородично становање у ново планираном објекту, односно стамбено-пословном низу планом се предлаже да буде типа терасастих стамбено-пословних блокова у низу, са стамбеним јединицама које су двострано орјентисане, што пружа добру орјентацију-инсолацију и флуидност стамбеног простора са погледом на кеј реке Нишаве и на унутрашње двориште блока.

Двострана орјентисаност стамбених јединица је обавеза у овој концепцији изградње која има за циљ да постигне флуидност и просторност како екстеријера тако и ентеријера као и повољност инсолације свих нових станова као и нових слободних дворишних површина.

Новопланирани (стамбенопословни) објекат у приземљу садржи пословни вишенаменски простор, улазне партије за стамбене садржаје као и, приступе улазе-излазе за аутомобиле и пешаке у подземну блоковску гаражу. Новопланирани објекат

захвата простор подцелине "Б5а" намењен новоградњи и саставни је део зоне становања са пословним простором, која прихвата лоцирање габарита објекта вишепородичног становања са пословањем.

На површини од 0,69 ха лоциран је стамбено-пословни објекат спратности **П+4+ Пк (односно По+П+1+М+3+Пк)**.

#### 1.4.3.1.3. Породично становање са пословањем у постојећим објектима

Стари дотрајали индивидуални објекти са ниским стандардом становања се руше-уклањају као и бесправно изграђени индивидуални стамбени објекти. Спратност ових објеката је од По+П до По+П+1+Пк .Овај простор планиран је за изградњу низа нових стамбенопословних објеката у складу са условима из Генералног лана.

Простор са којег се уклањају постојећи неадекватни објекти планиран је за изградњу нових стамбено пословних објеката.

#### 1.4.3.2. Зона саобраћаја

Зона саобраћаја садржи: коловозе, тротоаре пешачке површине, подземну укопану гаражу и улазе-излазе са косим рампама за приступ паркингу простору у укопаној подземној гаражи .

Простор за паркирање-гаражирање у подземној гаражи захвата од укупне површине гараже је (100%) на **осталом грађевинском земљишту**. Планско просторно решење зоне саобраћаја је дефинисано и приказано на следећим графичким прилозима : " Намена површина - подела на јавно и остало грађевинско земљиште" (лист број 6), "Намена простора-подела на блоковске целине и подцелине"(лист бр.7), "Намена површина-подела по зонама" (лист број 8),"Синхрон план намена површина"(лист број 9), "Саобраћај и нивелација"(лист број 10 и 11) и "Регулација хоризонталних и вертикалних регулационих елемената"(лист бр.12).

### 1.5. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ И ЈАВНЕ ОБЈЕКТЕ

Просторне функције са јавним карактером на простору блока "Б-5" представљају површине које су дефинисане следећим графичким прилозима: "Саобраћај и нивелација"(лист број 10 и 11), , и "Режим коришћења земљишта - подела на јавно и остало грађевинско земљиште"(лист број 6) "Намена површина - подела по зонама"(лист број 8).

Јавне површине и јавни објекти планирани на простору јавног грађевинског земљишта **и на делу осталог грађевинског земљишта**, су од општег јавног интереса. Реализацију изградње **на јавном грађевинском земљишту спроводи и финансира град а на делу који припада осталом грађевинском земљишту реализација је обавеза одређених субјеката, са карактером интереса индивидуално-тржишних односа**. Овде припадају површине и објекти у склопу следећих зона :

- Зона саобраћајних садржаја,
- Зона слободног-неизграђеног простора (јавно зеленило и пешачке површине)

Планом детаљне регулације нису одређене посебне целине које ће се разрађивати плановима нижег реда.

### 1.5.1. Зона саобраћајних саржаја

Овим планом решење саобраћаја је дефинисано и приказано на графичким прилозима. Зона саобраћаја садржи:

- коловозе,
- тротоаре,
- пешачке површине
- прилазне косе рампе за подземну гаражу,
- подземна гаража,
- улазе-излазе за гаражу
- приступ стамбено- пословним објектима
- јавно зеленило у склопу саобраћајних садржаја (дрвореди) и зелене површине.

Саобраћајнице су дефинисане осовинским линијама, регулационим линијама и њиховим профилима.

Пешачки простор прати практично све саобраћајнице тротоарима а преко тротоара приступа се пешачким стазама и пешачким површинама на неизграђеном слободном простору у овом делу блока "Б-5".

Паркирање на овом простору планом се условљава да буде у гаражи испод новопланираног низа стамбенопословних објеката у зони новоградње. Тип паркирања мора бити рационалан у искоришћавању расположивог простора те се стога захтева двострано паркирање под углом од 90°, да би се постигло рационално и ефектно решење које пружа максимални капацитет паркинг места са што мањом површином приступних- комуникационих садржаја.

Паркинг место за лака путничка возила износи 5 м дужине и ширине мин. 2,30 - мах. 2,5м. **Број потребних паркинг места износи 275 (становање 170 и послоање 105) . Паркинг простор у подземној гаражи приступан је директно са околних постојећих саобраћајница. Главни улаз излаз је са улице Милорада Вељковића-Шпаје.**

Гаражни простор ове велике подземне гараже мора пружити потребан капацитет, просторност, прегледност, безбедност, рационалност, угодност, и конфорност у коришћењу овог простора и све то у складу са нормативима и против пожарним условима који су дефинисани за специфичност простора са овом наменом.

Прилази подземним гаражама решени су косим рампама са блажим нагибима са максималним падом до 12% на отвореном простору и до 15% у затвореном простору .

**Простор за објекат подземне гараже** дефинисан је на графичким прилозима: "Саобраћај и нивелација" (лист број 10 и 11) и прилогу "Регулација хоризонталних и вертикалних просторних елемената" (лист број 12) .

Сви саобраћајни садржаји дефинисани су и престављени на следећим графичким прилозима: графичком прилогу "Саобраћај и нивелација" (лист број 10 и 11), "Режим коришћења земљишта - подела на јавно и остало грађевинско земљиште" (лист број 6), "Намена површина-подела по зонама" (лист број 8), "Намена простора-подела на блоковске целине и подцелине " (лист бр. 7) и "Регулација хоризонталних и вертикалних просторних елемената"(лист број 12).

**Простор за паркирање-гаражирање у подземној гаражи је на осталом грађевинском земљишту.**

## **1.5.2. Зона слободног-неизграђеног простора**

### **1.5.2.1. Зона зеленила**

Површине под зеленилом на подручју плана провлаче се кроз све садржаје чији су саставни део, те на основу намене и припадности зеленило се може поделити на следеће основне подцелине :

- зона јавног зеленила /јавне зелене површине/,
- зеленило уз вишепородично становање и пословање ,
- зеленило у склопу саобраћајних садржаја /дрвореди-јавно зеленило/,

### **1.5.2.2. Зона пешачких површина**

Пешачке површине унутар блока су простране вишенаменске поплочане партерне површине. Пешачка зона унутар блока флуидно је повезана са суседним пешачким садржајима. Предложени третман пешачке зоне је један од битних приоритета који су овим планом остварени у просторној концепцији истог.

## **1.6. ОДРЕДБЕ О ИНФРАСТРУКТУРНИМ МРЕЖАМА ОБЈЕКТИМА И ПОСТРОЈЕЊИМА**

### **1.6.1. Регулација мреже саобраћајних површина**

Мрежа саобраћајних површина на простору подручја плана, представља део површине постојеће саобраћајне матрице уже централне зоне града . Планом разматран блок својом северном страном налаже директно на обалу реке Нишаве односно на Кеј Кола Српских сестара, са запада на Улицу Кнегиње Лубице, са јужне стране ослоња се на примарну градску саобраћајницу улицу Генерла Милојка Лешјанина, са које се прилазним саобраћајницама приступа блоку (са истока улица Милорада Вељковића Шпаје и улица Скопљанска ).

#### **1.6.1.1. Организација саобраћаја**

Овим Планом преузима се постојећа организација саобраћаја (постојећа саобраћајна матрица) уз адекватно планирано моделирање постиже се новопланирана организација саобраћаја којом се успешно разрешава проблематика и потребе све укупних присутних саобраћајних садржаја на овом простору (кретање пешака, возила , гаражирање и противпожарни путеви).

Све саобраћајне површине рачунајући ту коловозне површине, тротоаре и шеталиште на кеју су на јавном грађевинском земљишту.

#### **1.6.1.2. Коловозне површине**

Нивелационо решење условљено је нивелетама постојећих ободних саобраћајница, изграђеним објектима, као и постојећим саобраћајницама у захвату плана.

Попречне нагибе коловозних површина ускладити са прописима и омогућити несметано одводњавање.

Елементи ситуационог плана саобраћајница дефинисани су и приказани на графичким прилозима "Саобраћај на нивоу терена са нивелацијом" (лист број 10) и "Саобраћај на нивоу подземне гараже нивелацијом" (лист број 11)

### 1.6.1.3 Пешачки и бициклически саобраћај

Пешачком саобраћају у овом простору се даје примат те се пешаци слободно крећу унутар блока, имају директан излаз на кеј и реку. Пешачко царство обезбеђено је уклањањем путничких возила са нивоа терена. Паркирање-гаражирање је испод нивоа терена у укопаној подземној гаражи.

Флуидност простора даје пешацима слободу кретања у свим правцима. Садржај улице Милорада Вељковића Шпаје планом се трансформише из класичне прилазне саобраћајнице у пешачкоколску површину.

Бициклически саобраћај ће се одвијати на коловозним и колскопешачким површинама на посебно обележеним бициклическим стазама према општим правилима кретања у саобраћају у складу са осталим учесницима у саобраћају.

### 1.6.1.4. Паркирање

Посебну проблематику овог плана представља мирујући саобраћај. Планирањем нових стамбенопословних вишеспратних објеката потребно је обезбедити простор за пратећи капацитет са одговарајућим бројем потребних паркинг места.

Ради рационалног коришћења паркинг простора у укопаној подземној гаражи предлаже се паркирање (лаких путничких возила) у систему управног паркирања под углом од 90 степени. Димензије паркинг места у затвореном паркинг простору износи 2,30 - 2,50м / 5,00м. На планираним паркинг површинама предвидети асфалтни - бетонски застор који одговара потребама гаражира-паркирања у затвореном простору.

Паркирање је предвиђено искључиво у великој подземној гаражи. Подземна укопана гаража је у коначној фази јединствена за блок "Б5". Због ограничености простора гаражу треба рационално просторно организовати и ефикасно конструктивно разрешити. При пројектовању гараже користити следеће димензије:

- ширина прилазне саобраћајнице 4,00 м до 6,00м,
- паркинг места 2,30м -2,50м x 5,00м,
- слободна-чиста висина етаже минимум 2,30м,
- подужни осовински нагиб рампи не сме бити већи од 12% за спољне рампе и 15% за унутрашње рампе

### 1.6.1.5. Систем јавног градског превоза путника

Јавни градски превоз путника одвија се примарним саобраћајницама (Улицом Генерла Милојка Лешјанина и Улицу Кнегиње Лубице) .

### 1.6.1.6. Обезбеђење противпожарних услова

Омогућен је приступ противпожарног возила свим објектима оп захтевима противпожарних прописа. Такође је испоштован и пропис о неопходности формирања проточности, односно кружног саобраћајног тока.

Заштиту од пожара у затвореном гаражном простору (подземна гаража), обезбедити просторним решењем гараже примену адекватних прописаних елемената противпожарне заштите за објекте овог типа.

### 1.6.1.7. Услови за несметано кретање инвалидних лица

У предметном комплексу омогућити неометано 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 у простору су повезани и са нагибима од максимално 1:20. Највиши попречни нагиб уличних тротоара и пешачких стаза управно на правац кретања, износи 2%.

Делови зграда као што су балкони, еркери, висеће рекламе и сл., као и доњи делови крошњи дрвећа, који се налазе непосредно уз пешачке коридоре, уздигнути су најмање 2,50 м у односу на површину по којој се пешак креће.

Пешачке прелазе поставити под правим углом према тротоару.

За савладавање висинске разлике између тротоара и коловоза могу се користити закошени ивичњаци, са ширином закошеног дела од најмање 45цм.

#### **1.6.1.8. Нивелација**

Нивелационо решење у плану детаљне регулације даје коте којима се преузимају коте нивелта свих околних саобраћајница и дефинишу планиране коте нивелета коима се диктирају коте подова новопланираних објеката и саобраћајних површина, пешачких површина и зелених површина.

Апсолутним котама дефинишу се све преломне нивелете по осовинама и на свим тачкама укрштања.

### **1.6.2. Регулација мреже комуналних система и инсталација**

#### **1.6.2.1. Електроенергетске мреже и инсталације**

За снабдевање електричном енергијом објеката у комплексу разраде изграђена је трафостаница 10/0.4 кВ :

- "Станка Пауновића ", снаге 2 x 630 кВА, у објекту,

У налеглим површинама су изграђене следеће трафостанице 10/0.4 кВ:

- "Октобарске револуције" , подземна, снаге 2 x 400 кВА (са уграђеним трафоима 2 x 250 кВА),

- "Keј Животе Ђошића" , снаге 400 кВА , подземна ,

- "Марка Орешковића", зидана , снаге 1 x 630 кВА.

Ове трафостанице су везана на дистрибутивну 10 кВ-ну мрежу двострано на трафостаницу 35/10 кВ "Центар 2" и трафостаницу 35/10 кВ "12 фебруар" . Сва мрежа 10 кВ је кабловска.

За потребе снабдевања електричном енергијом нових објеката изградиће се трафостаница 10/0.4 кВ, снаге 2 x 630 кВА. Новопланирана трафостаница 10/0,4 кВ ће бити смештена у новопланираном објекту у северном делу захвата разраде ( ка улици Кеј Кола српских сестара) . Локација трафостанице утврђиваће се даљом разрадом плана кроз урбанистички пројекат за изградњу.

Ова трафостаница ће се повезати на 10 кВ-ну дистрибутивну мрежу трафостанице 35/10 кВ "Центар 2". На графичком прилогу су дате трасе по којима је могуће полагање кабловских водова 10 кВ, а овакав предлог омогућава да свако техничко решење буде реализовано без додатних утврђивања траса. Начин повезивања (техничко решење) трафостаница биће условљен редоследом градње и условима "Електродистрибуције" Ниш.

Трасе кабловских водова 10 кВ су у тротоарском делу саобраћајница. Мрежа 0,4 кВ је кабловска. Тип и пресек кабла дефинисати главним пројектом . Мрежу 0,4 кВ пројектовати као "антенску" са прихватањем објеката преко кабловских прикључних кутија (КПК) "улаз-излаз" на овим објектима.

Све мреже (10 кВ, 0,4 кВ и осветљење ) у комплексу разраде извешће се као кабловске.

### 1.6.2.2. Телефонска мрежа

У налеглим саобраћајницама у захвату плана изграђена је телефонска тт канализација, и то:

- у улици Кнегиње Љубице у источном тротоару кабловска канализација са 12 (3 x 4) отвора,

- у улици Генерала Милојка Лешјанина у јужном тротоару са 8(2x4) отвора,

- у улици Кеј Кола српских сестара уз јужну регулациону линију са 8(2x4) отвора.

Објекти у захвату плана повезани су на претплатничку мрежу АТЦ "Центар" , и то полагањем одговарајућих привода до извода ( спољашњих на стубу или унутрашњих).

Укупне потребе за нових корисник у захвату плана износе око 450 телефонских прикључака(са постојећим објектима). Обезбеђење нових телефонских прикључака извршиће се полагањем нових претплатничких каблова кроз постојећу кабловску тт канализацију из АТЦ "Центар"или постављањем мултисервисног приступног чвора одговарајућег капацитета и развођењем прикључних каблова до објеката .

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

### 1.6.2.3. Топлификациона мрежа и инсталације

**Блок "Б5" припада конзумном подручју топлане "Југ".** Топловодна мрежа је изграђена на следећи начин :

- из правца улице Николе Пашића улицом Милорада Вељковића до северозападног угла раскрснице улица Генерала Милојка Лешјанина и Милорада Вељковића изгарђен је топовод пречника 300 мм (Ш.16.3). Од ове шахте топовод се рачва и полаж сеу северном тротоару улице Генерала Милојка Лешјанина, и један крак пречника 100 мм иде на запад до објекта П + 8 (Генерала Милојка Лешјанина бр. 24), а други крак пречника 300мм иде на исток ка Тргу Ослобођења.

Укупне потребе нових корисника у захвату разраде за топлотном енергијом износе око 2,5 МЊ. Обезбеђење ове количине топлотне енергије извршиће се изградњом прикључног топовода одговарајућег капацитета од шахте бр. Ш16.3. улицом Милорада Вељковића.

### 1.6.2.4. Водоводна мрежа и инсталације

У налеглим саобраћајницама у захвату плана изграђена је водоводна мрежа, и то:

- у улици Кнегиње Љубице у западном тротоару цевовод пречника 300мм и цевовод пречника 150мм,

- у улици Генерала Милојка Лешјанина у јужном тротоару цевовод пречника 160мм,

- у улици Кеј Кола српских сестара самом осовином пролази цевовод пречника 400мм а уз јужну регулациону линију цевовод пречника 80мм,

- у улици Милорада Вељковића Шпаје западном страном цевовод пречника 80мм.

Уредно водоснабдевање нових корисника у захвату плана обезбедиће се реконструкцијом постојеће мреже у улицама Милорада Вељковића Шпаје и Кеј Кола српских сестара на минимални пречник од 150мм.

Унутар комплекса формираће се прстенаста водоводна мрежа , минималног пречника Ø150 мм, са распоредом противпожарних хидраната према важећим прописима.

Прикључивање објеката на водоводну мрежу извршиће се према условима ЈКП "Наиссу" Ниш.

#### **1.6.2.5. Канализационе мреже и инсталације**

У налеглим саобраћајницама у захвату плана изграђена је канализација која припада општем типу канализационе мреже, и то:

- осовином улице Књегиње Љубице цевовод пречника 70/105цм,
- осовином улице Генерала Милојка Лешјанина цевовод пречника 450мм,
- у улици Кеј Кола српских сестара северном страном, паралелно са кејским зидом пролази цевовод пречника 100/150цм а јужном страном улице цевовод пречника 70/105цм,

- осовином улице Милорада Вељковића Шпаје цевовод пречника 350мм.

Одвођење употребљених вода, новопланираних објеката са простора захвата плана реализоваће се набројаним канализационим одводницима.

Прикључивање објеката на канализациону мрежу извршиће се према условима ЈКП "Наиссус" Ниш.

#### **1.6.2.6. Мрежа опреме за сакупљање отпада**

Систем комуналне хигијене уграђен је у општа планска решења. Пројектом уређења слободних површина прецизирати локације за одлагање контејнера-судова за одлагање кућног отпада .

Све друге отпаде евакуисати према одређеним начинима уз сагласност санитарне инспекције.

Отпремање кућног и пословног чврстог отпада треба временом довести на виши ниво у естетском смислу на основу стечених искустава у нашој и другим срединама .

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

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

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

#### **1.6.2.7. Регулација мрежа озелењених, слободних површина рекреационих површина**

##### **1.6.2.7.1. Концепција мреже зелених и слободних површина и начин одржавања**

У складу са општом концепцијом организације уређења и коришћења простора у комплексу који се планом разрађује, а то је Централна зона града Ниша, функције зеленила третиране су према следећим условима:

- очување постојеће квалитетне вегетације (односи се углавном на зеленило у целини Б5 која је планом предвиђена за стамбено пословне функције);
- могућност повећања површина под зеленилом у односу на постојеће стање;
- повећање квалитета зелених површина избором адекватних врста зеленила;
- обезбеђење повољних санитарно-хигијенских услова простора по целини Б5 и повећање заштитне функције зеленила према ободним саобраћајницама;
- обезбеђење погодних услова за формирање и одржавање вегетације према кеју Кола Српских сестара то јест, према реци Нишави.

### 1.6.2.7.2 Врсте зелених и слободних површина

У складу са Законом о подизању и одржавању зелених површина са биолошком основом по значају на подручју Плана, уређење зеленила посматрано је као значајан аспект укупног уређења простора, где се формирају:

- јавне зелене површине: зеленило у зони саобраћаја - аутомобилски, пешачки и мирујући саобраћај, улични дрвореди, партерно зеленило-травњак на простору у оквиру целине Б5 за стамбено пословне функције као и зеленило у оквиру шеталишта према реци Нишави;

### 1.6.2.7.3 Регулациони услови за поједине врсте зелених, слободних и рекреационих површина

Предвиђа се формирање следећих зелених слободних површина.

У оквиру стамбено-пословне целине Б5 дефинисане су подцелине Б5а-постојећа градња и Б5б-планирана градња вишепородично становање са пословним простором:

- у оквиру подцелине Б5а-постојеће вишепородично становање, као и у новопланираној подцелини Б5б, обухваћено је јавно зеленило: улични дрвореди које треба задржати у делу улица где је то Планом предвиђено, реконструисати, попунити одговарајућим врстама и продужити у улицама где треба, као и партерно зеленило;

- у оквиру подцелине Б5а-постојеће вишепородично становање са пословним простором и подцелине Б5б-планирано вишепородично становање са пословним простором, неопходно је формирати површине, где је то могуће, са појединачним стаблима или мањим групама лишћара и четинара са травњаком у основи. У оквиру парцеле предвидети и простор за миран одмор;

- у оквиру саобраћајница, паркинг простора (дрвореди, зелене траке у уличном профилу) и јавних површина;

- у оквиру целине Б5 са дефинисаним подцелинама: Б5а и Б5б, неопходно је приликом озелењавања искључити врсте са бодљама и токсичним дејством као и алергогене врсте, зато што је ту интензивније кретање и окупљање, како ка реци Нишави, тако и са реке ка центру града.

На поменутих површинама претежно се користи аутохтона вегетација, и то углавном дрворедне саднице, које треба реконструисати-задржати или уклонити где је то неопходно због планиране подземне гараже, и попунити одговарајућим врстама и продужити-планирати новим.

Од лишћарских врста заступљене су: *Acer sp.*, *Fraxinus sp.*, *Celtis australis*, *Betula sp.*, *Tilia sp.* и *Cercis siliquastrum*, а од жбунастих у планираним жардињерама заступљени су: *Berberis thunbergii* и *Juniperus horizontalis*.

Важно је истаћи да се у основи пројектовања, у оквиру слободних улица, јавних површина, у целини Б5-стамбено пословној зони, налази травњак, који чини већи део зеленила на површинама које се овим планом разрађују.

Избор и количина садног материјала дефинисаће се кроз израду пројекта уређења слободних простора који се даје према условима из овог Плана детаљне регулације - а у свему према адекватном графичком приказу.

## 1.7 ПОСЕБНИ ЗАХТЕВИ, УСЛОВИ И ПРОПИСИ ЗА ИЗДАВАЊЕ ОДОБРЕЊА ЗА ИЗГРАДЊУ- СМЕРНИЦА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

План детаљне регулације представља урбанистичко-правни основ за израду извода из урбанистичког плана и издавања одобрења за изградњу по захтеву легитимних корисника земљишта.

Извод из урбанистичког плана ради се у складу са чланом 56. Закона о планирању и изградњи (Службени гласник РС бр.47/2003 и 34/2006), и Правилником о општим условима о парцелацији, изградњи и садржини услова у поступку издавања аката о урбанистичким условима за објекте за које одобрење за изградњу издаје општинска односно градска управа ("Службени гласник РС" бр. 75/2003).

Приликом израде извода из урбанистичког плана обавезна је примена уредбе о организовању и функционисању цивилне заштите ("Службени гласник РС", бр. 21/92).

Специфичност простора разматраног блока састоји се у томе да се задржи реконструирани део блока у затеченом стању изградње на површини зоне **постојеће** изградње која се задржава, док у зони **новоградње** морају се разрешити многи просторни параметри у оквиру блока, као и међусобни утицајни односи блока са суседним ближим и даљим окружењем.

Новоформирана локација-парцела, за изградњу ново планираног објекта- низа трговачко-пословног центра са становањем у вишим етажама, припада осталом грађевинском земљишту на коме се очекује инвестирање у изградњу поменутог новог капиталног и репрезентативног објекта.

Овај нови вишенаменски објекат према планској концепцији, који би поред великог просторног капацитета и разноврсности садржаја морао да пружи и изобиље других архитектонских вредности као што су; однос маса у простору, доминантна архитектонска хоризонтала новог објекта која парира водотоку реке Нишаве и дијагонално лоцираном знаменитом и вредном архитектонском здању, згради Бановине као и зидинама старе градске тврђаве.

Описани објекат са стамбено- пословним садржајима представља јединствен низ који се протеже са северне стране блока "Б5" са продорима у приземљу објекта који су приказани на графичком прилогу "Саобраћај на нивоу терена са нивелацијом" (лист број 10). Ови продори имају намену да обезбеде флуидност простора, да омогуће слободно кретање пешака, да пружи адекватан приступ свим садржајима на нивоу приземља као и вертикалним комуникацијама које воде до подземне гараже, до пословне етаже и стамбених етажа.

Неопходно је потребно истражити какво је интересовање за инвестирање у изградњу овог дела "Централне зоне града Ниша" (како је то важећим плановима предвиђено), ускладити интересне зоне тренутних власника присутног капитала некретнина (постојећег грађевинског фонда и постојећих катастарских парцела) као и интерес будућих заинтересованих инвеститора за ново планирану изградњу овог изузетно атрактивниг простора.

На основу присутног броја и моћи будућих инвеститора изградња се може поделити према припадајућим инвестиционим деловима односно по припадајућим просторним ламелама и новоформираним парцелама.

Специфичност изградње овог блока чини **у коначној фази велика монолитна подземна гаража, као и рационалност и ефикасност искоришћавања расположивог простора.**

Пројекат објекта и блоковског уређења као и реализација истих мора се одвијати монолитно-једнопотезно са високим степеном организованости у сваком погледу, док инвестициони део може бити на принципу суфинансирања одређеног броја активно способних инвеститора уз адекватну координацију којом ће се гарантовано трасирати пут до циља ( а то је квалитетна и успешна изградња на опште задовољство свих заинтересованих а нарочито просторни интерес града за квалитет просторног изгледа ново планираних објекта и уклапање истих са постојећом изградњом ).

Изградњу и уређење овог простора поверити високо квалитетним градитељима који ће се ангажовати као доказани врсни неимари нашег времена.

Изградња овог дела централне зоне града, односно овог блока, захтева адекватно ангажовање главног градског архитекте и главног градског менаџера, како би се обезбедила квалитетна изградња простора као и да се исти заштити од присутне тенденције ка стихијском-нестручном приступу изградње централне зоне града Ниша, односно да се избегне могућност накарадног тумачења закона о планирању и изградњи а тиме и накарадна изградња простора.

Ради економске конструкције инвестиционих и просторних интереса потребно је уравнотржити све присутне факторе од узајамног утицаја, на основу којих се може реално сагледати стање догађаја у разматраном простору и на основу тога планом регулисати пут до коначне изградње овог ексклузивног простора централне зоне града.

Положај подземне гараже дефинисан је грађевинским линијама за подземну изградњу објекта. Позиција подземне грађевинске линије приказана је на графчким прилозима: "Намена површина - подела по зонама" (лист број 8) и "Регулација хоризонталних и вертикалних елемената" (лист број 12).

Присуство подземних вода је на дубини од 4м испод површине тла. Захтева се висок степен техничке заштите од продора воде у подземне грађевинске објекте, као и у укопане делове објекта високоградње.

На основу важећих прописа и норматива обезбедити потребно проветравање подземне гараже и безбедноат кретања и боравка у њој. При пројектовању ових објеката посебно обратити пажњу на то да се постигне функционално и рационално решење мирујућег саобраћаја саобраћаја, да се обезбеди добро осветљавање, безбедност и угодност коришћења гаражног простора.

Ради рационализације и економичности потребно је обезбедити организовану изградњу и уређење овог простора на начин којим ће се омогућити будућим инвеститорима да уз адекватан начин финансирања-суфинансирања могу да на новопланираним парцелама граде новопланиране објекте у блоку "Б5".

Специфичност овог блока је подземна- укопана гаража која се третира као јединствен просор чиме се рационално и функционално користи расположиви простор за гаражирање око 188 лаких путничких возила, (гаража је јединствени простор за потребе блока "Б5").

Приступ новопланираним стамбенопословним објектима обезбеђен је са кеја, унутрашњег дворишта као и приступ из подземне гараже.

Кровне површине могу се користити за постављање соларних елемената за искоришћавање топлотне и светлосне енергије сунчаних зрака активним путем применом познатих достигнућа из ове области као што су соларни колектори за загревање топле воде, соларне ћелије за трансформирање соларне светлосне енергије у електричну енергију.

Архитектонским обликовањем и избором материјала за изградњу истих обезбедити елементе пасивног искоришћавања (Тромбим зидовима), што ће пружити квалитет у садржају простора као и квалитет угодности и економичности коришћења ових објеката. Тренд искоришћавања соларне енергије присутан је већ дужи временски период у свету, као и у нашој средини са доста скромним учинком са тенденцијом раста примене у свим типовима архитектонских објеката.

Инвестициона конструкција као прва етапа изградње треба да омогући монолитну изградњу велике подземне гараже а затим фазне изградње надземних делова планираних објеката високоградње и нискоградње као и уређење слободног неизграђеног простора.

Реализација изградње одвија ће се на основу претходно припремљене инвестиционе конструкције, која ће кроз етапност изградње омогућити да се у коначној фази изгради монолитна подземна блоковска гаража с обзиром да иста представља јединствену недељиву просторну, физичку грађевинску и функционалну целину.

Обезбедити да се при реализацији изградње постигне безбедност људи и постојећих објеката за време изградње нових објеката, да се не угрози коришћење предметног простора, удобност живота, као и рационална реализација изградње овог грађевинског реона.

**Специфичност изградње** овог простора састоји се у усмеравању ангажовања инвеститора на суфинансирању и јединственисти у изградњи простора и адекватној подели према припадајућим инвестиционим улагањима.

Пре ступања у новопланирану изградњу обезбедити адекватне инвеститоре и реномиране извођаче са њиховим гаранцијама за квалитетну и успешну изградњу у сваком погледу ( рок изградње, квалитетну, ефикасну и савремену изградњу ) .

## **1.8. АМБИЈЕНТАЛНЕ ЦЕЛИНЕ ОД КУЛТУРНО ИСТОРИЈСКОГ ИЛИ УРБАНИСТИЧКОГ ЗНАЧАЈА**

На подручју предметног плана детаљне регулације од познатих садржаја од културно историјских важности и знаменитости је зграда "Факултета уметности".

Ако се у току изградње наиђе на непознате локалитете са поменутим садржајем обавезно обавестити надлежне институције и органе.

Планом детаљне регулације у целости се прихвата реконструирани део овог блока као и објекти од историјског и урбаног значаја као вредни те се уклапају у коначни концепт просторног решења.

Амбијенталне вредности непосредног окружења имају значајан урбанистички и историјски значај те се утицај истих неминовно преноси на концепију просторног решења блока "Б5".

## **1.9. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ**

### **1.9.1. Заштита од елементарних непогода и других опасности у миру и рату**

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), посебних мера безбедности ("Службени лист СРЈ", број 54/94) и Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 47/2003 И 32/2006 ) предвиђена је изградња следећих типова склоништа :

- двонаменска склоништа
- вишепородична склоништа,
- блоковска склоништа - вишенамнска.

На подручју Плана детаљне регулације обезбеђују се двонаменска склоништа. Склоништа морају бити изведена у складу са Правилником о техничким нормативима за склоништа ("Службени лист СФРЈ", бр. 55/83).

У погледу заштите од ратних разарања, подручје Плана детаљне регулације налази се у зони I реона и I степена угрожености, у коме је планирана изградња склоништа основне заштите отпорности 200 кРа.

Капацитет и положај блоковских склоништа утврђују се посебним актом урбанистичко - техничким условима који су саставни део одобрења за изградњу.

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).

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).

Реализација планских решења пружиће квалитетно и безбедно коришћење простора овог дела централне зоне града Ниша, а корисницима простора ће омогућити да уживају у конфорном и безбедном коришћењу овог вишенаменског простора (трговина, услужне делатности, угоститељство, административне делатности, становање, и свеукупне активности и боравак на отвореном простору) стамбено пословног блока "Б5"

### 1.9.2. 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) и Правилнику о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара ("Сл. лист СФРЈ", бр. 7/84).

Противпожарна заштита овог дела централне зоне града захтева посебан третман којим ће се обезбедити заштита људи, објеката, колковозних и пешачких путева обраћаја и простора за паркирање-гаражирање у складу са потребама централне зоне града. Потребно је обезбедити приступ противпожарним возилима, обезбедити противпожане системе хидрантских мрежа и других противпожарних техничких средстава као и адекватна прописна планска решења којима се поштују нормативи противпожарне заштите и примену Правилника о техничким нормативима за 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 ("Сл.Лист ЦФРЈ", бр.33/91).

Присуство велике подземне гараже захтева поред доброг функционалног решења саобраћаја и високи степен заштите од пожара и безбедност евакуације у случају техничких хаварија. Најудаљенија тачка у објекта не сме бити удаљена више од 25м од саобраћајнице.

Заштита објеката од пожара **мора** бити обезбеђена приликом њихове реализације на основу обавезног поштовања меродавних противпожарних прописа, стандарда и норматива.

### 1.9.3. Услови и мере заштите непокретних културних добара

На простору обухвата План детаљне регулације нема проглашених и евидентираних непокретних културних добара. Постојећи грађевински фонд који се задржава, припада новоградњи савременог стваралаштва

За објекте под заштитом у свему ће се примењивати одредбе Закона о културним добрима ("Службени гласник РС", бр. 71/94). Уколико у року од **три године** од дана доношења Плана детаљне регулације, не буду проглашени културним добрима, и за њих ће важити решења и правила изградње дефинисана овим планом, без услова и сагласности надлежног завода за заштиту споменика културе.

#### 1.9.4. Услови заштите и унапређења животне средине

У оквиру граница Плана не налазе се, нити се Планом планирају, садржаји који негативно утичу на квалитет воде, ваздуха и тла, као и на стварање прекомере буке.

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

При изградњи нових стамбено-пословних, пословних, јавних садржаја и комуналних објеката, обавезна је примена свих прописа, смерница и стручних искустава на заштити људи и материјалних добара.

Намене планираних објеката и површина у оквиру овог дела централне зоне не утичу штетно на квалитет животне средине, односно на тло, воду, ваздух и ниво буке у ужем и ширем окружењу овог дела града.

#### 1.10. БИЛАНСИ ПОВРШИНА И УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

- Бруто површина која припада блоку .....1,26 ха
- Нето површина блока .....0,89 ха
- ПОВРШИНА ПРОСТОРА У ГРАНИЦАМА РАЗРАДЕ ПЛАНА.....1,02 ха
- ПОВРШИНА ПРИПАДАЈУЋИХ ОБОДНИХ САОБРАЋАЈНИЦА ..... 0,37 ха
- ПОВРШИНА САОБРАЋАЈНИЦА У ГРАНИЦАМА ПЛАНА..... 0,13 ха
- ПОВРШИНА СЕКУНДАРНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ ..... 0,10 ха
- ПОВРШИНА ДЕЛА КЕЈА ..... 0,03 ха

##### 1.10.1 Постојеће стање (биланс површина и урбанистичких параметара)

- Изграђена површина укупно..... 5 513 м<sup>2</sup>
- Под објектима високо градње..... 4 198 м<sup>2</sup>
- Под објектима вишепородичног становања .....2 012 м<sup>2</sup>
- Под објектима породичног становања .....1 698 м<sup>2</sup>
- Високо образовна установа ..... 488 м<sup>2</sup>
- Под објектима ниско градње.....1 300 м<sup>2</sup>
- Неизграђена површина укупно..... 0, 46 74 ха
- Пешачке површине укупно ..... 0, 23 37 ха
- Зеленило укупно ..... 0,23 37 ха
- Развијена површина укупно .....13 852 м<sup>2</sup>
- ПОВРШИНА СТАМБЕНОГ ПРОСТОРА УКУПНО .....11 974 м<sup>2</sup>
- ПОВРШИНА ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНОГ ПРОСТОРА..... 9 341 м<sup>2</sup>
- ПОВРШИНА ИНДИВИДУАЛНОГ СТАМБЕНОГ ПРОСТОРА .....2 633 м<sup>2</sup>
- ПОВРШИНА ПОСЛОВНОГ ПРОСТОРА УКУПНО..... 1 878 м<sup>2</sup>
- Повр. пословног простора у склопу вишепород. становања ..... м<sup>2</sup>
- Повр. пословног простора у склопу породичног становања ..... м<sup>2</sup>
- ПОВРШИНА ПРОСТОРА ЗА ВИСОКО ОБРАЗОВАЊЕ УСТАНОВЕ.....976 м<sup>2</sup>
- Број објеката-габарита укупно .....6+15
- Број станова у вишепородичним јединицама укупно .....105
- Број станова у породичним јединицама укупно .....27
- Број основних стамбених јединица / станова / укупно .....132
- Број становника укупно .....370
- Број запошљених укупно .....48

- Густина насељености нето укупно.....417 ст/ха
- Густина насељености бруто у границама плана укупно..... 363 ст/ха
- Густина насељености бруто по припадности блока ..... 294 ст/ха
- Степен - индекс изграђености укупно на нето површини блока.....1,52
- Степен - индекс заузетости укупно на нето површини блока.....41 %
- Спратност..... ( од П до П+8 )
- Тип кровова..... Равне и косе кровне равни

#### 1.10.2. Планирани биланс површина и урбанистички параметри за целокупни простор у границама Плана детаљне регулације

- Изграђена површина укупно..... 0, 65 55 ха
- Под објектима високо градње..... 0, 52 40 ха
- Под објектима високо градње - старо ..... 0, 25 00 ха
- Под објектима високо градње - ново ..... 0, 27 40 ха
- Под објектима нискоградње-саобраћајне површине укупно ..... 0, 13 15 ха
- Под објектима нискоградње-прим.саобраћајница ..... 0, 10 16 ха
- Под објектима нискоградње-саобраћајница на кеју ..... 0, 02 99 ха
- Неизграђена површина укупно .....0, 36 32 ха
- Пешачке површине укупно..... 0, 18 16 ха
- Зеленило укупно ..... 0, 18 16 ха

#### Развијена бруто површина објеката високоградње (укупно, задржано старо, уклоњено старо и планирано)

- Укупна максимална површина по генералном плану..... 35 496 м<sup>2</sup>
- Укупна минимална површина по генералном плану..... 17 748 м<sup>2</sup>
- Укупна максимална површина планом допуштена ..... 24 377 м<sup>2</sup>
- Укупна површина постојећих објеката који се задржавају ..... 11 119 м<sup>2</sup>
- Укупна површина новопланираних објеката ..... 13 258 м<sup>2</sup>
- Стамбени простор планом предвиђен укупно..... 17 117 м<sup>2</sup>
- Стамбени простор планом предвиђен-старо ..... 93 41 м<sup>2</sup>
- Стамбени простор планом предвиђен-ново ..... 7 776 м<sup>2</sup>
- Пословни простор планом предвиђен укупно ..... 7 358 м<sup>2</sup>
- Пословни простор планом предвиђен-старо ..... 1 878 м<sup>2</sup>
- Пословни простор планом предвиђен-ново ..... 5 480 м<sup>2</sup>
- Образовни простор планом предвиђен укупно ..... 976 м<sup>2</sup>
- Новопланирани стамбени простор планом предвиђен.....7 776 м<sup>2</sup>
- Новопланирани пословни простор планом предвиђен..... 5 480 м<sup>2</sup>
- Новопланирани гаражни простор ..... 4 700 м<sup>2</sup>
- Површина постојећих објеката који се планом задржавају ..... 11 119 м<sup>2</sup>
- Површина постојећих објеката који се планом руше ..... 2 633 м<sup>2</sup>
- Површина новопланираних објеката ( 17 117 м<sup>2</sup>- 2633 м<sup>2</sup>).....14 484 м<sup>2</sup>

План детаљне регулације стамбено-пословног блока "Б5 Централне зоне Ниша" у Нишу

- Постојећи стамбени простор планом задржан..... 93 41м<sup>2</sup>
- Постојећи пословни простор планом задржан..... 1 878 м<sup>2</sup>
- Постојећи простор академије уметности ..... 976 м<sup>2</sup>
- Површина простора зоне саобраћаја укупно..... 0,13 ха
- Површина простора подземне гараже укупно..... 4 700 м<sup>2</sup>
- Паркинг места на нивоу терена постигнуто укупно..... 0
- Број паркинг места у гаражном простору за "Б5" ..... 188
- Паркинг места потребно укупно за становање..... 170
- Паркинг места потребно укупно за пословање.....105
- Паркинг места недостаје укупно..... 85
- Паркинг места потребно укупно за "Б5" ..... 275
- Број објеката - габарита укупно.....20+0
- Број вишепородичних јединица укупно .....000
- Број породичних јединица укупно.....0
- Број основних стамбених јединица / станова / укупно.....170
- Број основних стамбених јединица / станова / старих .....93
- Број основних стамбених јединица / станова / нових .....78
- Број учионица .....20
- Број локала.....75
- Број становника укупно..... 400
- Број запошљених укупно .....105
- Број запошљених - постојећих.....40
- Број запошљених - нових .....65
- Густина насељености нето по генералном плану.....до 450 ст/ха
- Густина насељености бруто по генералном плану.....до 351 ст/ха
- Густина насељености нето према овом плану.....мак 400 ст/ха
- Густина насељености бруто..... 318 ст/ха
- Степен - индекс изграђености укупно.....2,74
- Степен - индекс заузетости укупно.....58,88%
- Спратност ..... (од П+3+Пк до П+8+Пк)
- Просечна спратност.....П+4,8
- Тип крова.....косе кровне равни
- Јавно грађевинско земљиште укупно..... 0,13 ха
- Остало грађевинско земљиште укупно.....0,67 ха
- Површина блока нето "Б-5" ..... 10 216 м<sup>2</sup>
- Површина подцелине "Б-5а" (простор постојеће изградње)..... 2 900 м<sup>2</sup>
- Површина подцелине "Б-5б" (простор нове изградње)..... 7 316 м<sup>2</sup>

1.10.3. Објекти који се руше и реципроцитет новоградње којим се покривају трошкови рушења и предлог укупно планиране новоградње у овом стамбено - пословном блоку

- изграђена површине постојећих и новопланираних садржаја..... 0, 55 13 ха
- неизграђена површина ..... 0, 46 47 ха
- Укупна развијена површина постојећих објеката ..... 13 852 м<sup>2</sup>
- Постојећи пословни простор ..... 1 878 м<sup>2</sup>
- Постојећи стамбени простор ..... 11 974 м<sup>2</sup>
- Укупна максимална површина планом допуштена..... 24 377 м<sup>2</sup>
- Укупна површина посатојећих објеката који се задржавају ..... 11 119 м<sup>2</sup>
- Укупна површина новопланираних објеката ..... 13 256 м<sup>2</sup>
- Укупно стамбени простор планом предвиђен..... 17 117 м<sup>2</sup>
- Укупно пословни простор планом предвиђен ..... 7 358 м<sup>2</sup>
- Површина постојећих објеката који се планом задржавају ..... 11 119 м<sup>2</sup>
- Постојећи стамбени простор планом задржан..... 9341 м<sup>2</sup>
- Постојећи пословни простор планом задржан..... 1 878 м<sup>2</sup>
- Постојећи простор академије уметности ..... 976 м<sup>2</sup>
- Површина постојећих објеката који се планом руше ..... 2 633 м<sup>2</sup>
- Површина пост. објеката који се планом руше- становање..... 2 633 м<sup>2</sup>
- Површина пост. објеката који се планом руше- пословање..... 0000 м<sup>2</sup>
- Новопланирана површина ( 24 377 м<sup>2</sup>-11 119 м<sup>2</sup>)..... 13 258 м<sup>2</sup>
- Новопланирани стамбени простор планом предвиђен..... 7 776 м<sup>2</sup>
- Новопланирани пословни простор планом предвиђен..... 5 480 м<sup>2</sup>
- Коэффициент реципроцитета / новопланиране изградње (без гаражног простора) и постојећих објеката који се руше ..... 5,50
- реципроцитет бруто површине објеката који се руше и бруто површине новопланиране изградње (са гаражним простором) ..... 1 : 6
- површина новопланиране гараже ..... 4 700 м<sup>2</sup>
- капацитет новопланиране гараже ..... 188 пм

**1.11. СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂЕЊА ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА И ОРГАНИЗАЦИЈА ДИНАМИКЕ ИЗГРАДЊЕ И УРЕЂЕЊА ОСТАЛОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА**

План детаљне регулације садржи и податке за средњорочни програм уређења грађевинског земљишта и изворе финансирања предвиђених радова на захвату грађевинског реона, а на основу логичног градитељског приоритета у редоследу извођења. Приоритетни радови на изградњу и уређењу земљишта у овом случају били би по редоследу догађања следећи :

- а/ Ради успешне реализације изградње овог простора неопходно је обезбедити адекватну динамику и активирање свих утицајних фактора као што су **Главни градски архитекта и Главни градски менаџер** који ће активирати све расположиве потенцијале града од битног утицаја на изради планске документације, адекватно инвестиционо ангажовање у организовању свих заинтересованих инвеститора за изградњу овог простора, Централне зоне

града Ниша као и истовремено ангажовање власника и корисника овог простора ради трасирања пута до ефикасне реализације изградње, на опште задовољство свих заинтересованих учесника као и интереса града Ниша.

б/ Потребно је на путу до изградње и уређења овог простора извести следеће активности:

1/ Први приоритет је обезбедити финансиску конструкцију инвестирања анимирањем заинтересованих инвеститора за изградњу стамбенопословног објекта-низа новоградње у овом блоку. Дефинисати попис заинтересованих инвеститора као и списак реномираних градитеља и пројектаната.

2/ Дефинисати вредност инвестиција, одредити инвеститоре-суфинансионере као и њихове припадајуће инвестиционе делове и гаранције о успешној изградњи.

3/ Попис тренутних власника и корисника земљишта и објеката

4/ Формирати нову јединствену грађевинску парцелу за изградњу вишенаменског објекта и регулисати тржишно припадајућу надокнаду власницима постојећих индивидуалних стамбених и стамбено-пословних јединица и затечених уситњених парцела постојећих индивидуалних дворишта-окућница.

5/ Концепцијом планског-просторног решења предвиђена је изградња подземне укопане гараже.

6/ Припремити јединствену пројектну документацију и дефинисати изградњу по етапама и ламелама које ће омогућити ефикасност и безбедност изградње

7/ Препарцелација постојећих парцела и формирање нових парцела на јавном и остајом грађевинском земљишту

8/ Рушење-уклањање старих дотрајалих објеката са старих уситњених парцела и припрема нових грађевинских парцела за изградњу објеката и уређења слободног простора

9/ Комплетирање пројектне документације за уређење целокупног простораблока као и идејних и главних-извођачких пројеката за изградњу новопланираних објеката и пратећих садржаја.

10/ Организација изградње, услед специфичности простора централне зоне, мора бити на високом нивоу и да омогући једнопотезну изградњу на објектима где је то потребно ради усклађености присутних интереса као и техничко-просторне рационализације изградње и коришћења простора

11/ Изградња подземне гараже мора бити изведена у јединственом фронту изградње (искористити денивелацију терена),

12/ Етапна изградња стамбено пословног простора у новим вишенаменским објектима са свим пратећим садржајима у овом делу централне зоне града.

13/ Опремање потребом инфраструктуром и пратећим зеленилом

14/ Изградња саобраћајница

15/ Изградња косих рами за излазе-улазе подземне гараже,

16/ Уређење неизграђеног простора блока (партерно уређење),

## 1.12. ИЗВОРИ ФИНАНСИРАЊА ПРЕДВИЂЕНИХ ПРИОРИТЕТНИХ РАДОВА НА УРЕЂЕЊУ ЗЕМЉИШТА

Финансирање изградње овог простора дели се у зависности ком делу грађевинског реона припада одређени садржај у одређеној зони. Логично је према томе да се на јавном грађевинском земљишту граде објекти и уређује неизграђени простор јавних садржаја. Носиоц реализације-изградње свих јавних садржаја као и организатор начина финансира је град (градска управа) преко Дирекције за изградњу града Ниша и то:

- коловозе ..... град
- тротоаре .....град и тржишно
- пешачке површине ..... град и тржишно

---

*План детаљне регулације стамбено-пословног блока "Б5 Централне зоне Ниша" у Нишу*

- слободне површине ..... град и тржишно
- уређење јавног зеленила .....град
- вишенаменских објекта тржног центра на кеју ..... тржишно
- подземне гараже ..... тржишно

Изградња на осталом грађевинском земљишту има индивидуални карактер, те су и извори финансирања индивидуални (подземне гараже, вишенаменски објекти тржно-пословни центар на кеју).

Специфичност простора блока има основну намену површине да припада централној зони града Ниша, која садржи под намене које су у складу са основном, као што су :

- пословни простор за административне и друге сличне делатности
- трговинске пословне активности, вишенаменски продајни простор, услужне делатности и слично

## 2.0. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Правила грађења примењују се за укупан обухват плана, тако да се за обухваћено грађевинско земљиште може издати извод из урбанистичког плана ради добијања одобрења за изградњу.

Правила грађења садрже услове којима се дефинише изградња свих објекта високоградње, свих објеката нискоградње, подземне гараже за паркирање лаких путничких возила, склоништа за заштиту људског фактора у разматраном простору од разарајућег дејства бомбардовања у случају ратних агресија, затим услове за изградњу инфраструктуре и уређење неизграђеног простора, по блоковима, блоковским подцелинама и зонама у складу са специфичностима овог дела централне зоне града Ниша и специфичностима концепције планског решења овог Плана детаљне регулације .

Потребно је организовано приступити на формирању нових грађевинских парцела као и поделу инвестирања и изградње новог будућег вишенаменског објекта по ламелама и по етапама, што ће се прилагодити заједничким интересима суфинансијера који могу бити инвеститори са приватним капиталом или са јавним капиталом за опште интересне просторне свере од општег и посебног интереса за град.

## 2.1. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

### 2.1.1. Општа правила парцелације

Подручје Плана детаљне регулације је у саставу грађевинског реона утврђеног Генералним урбанистичким планом Ниша 1995-2010 године, и представља изграђено грађевинско земљиште, намењено за изградњу објеката више породичног становања, са пословним садржајима и густином насељености од 250-450 ст/ха.

Правила парцелације садржана у Плану заснивају се на основу Правилника о Општим условима о парцелацији и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 75/03) уз неопходан степен уважавања стања месних прилика, затеченог стања изграђености, као и специфичностима новипланираних садржаја.

Специфичност парцелације блока Б5 састоји се у томе да прати просторну концепцију плана и планирану динамику изградње и рационализације искоришћавања расположивог простора.

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

## 2.2. УСЛОВИ ЗА ОБРАЗОВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА

На овом простору може се сагледати затечено стање парцелације које прати основну поделу грађевинског земљишта према припадности-власништву. Регулациона линија граничи-раздваја јавно и остало грађско земљиште. Површине парцела су дефинисане полигоним граничним линијама односно преломним граничним карактеристичним координатним тачкама чиме се тачно фиксира положај истих у Државном координатном систему. Координатне тачке грађевинских парцела нижу се у затвореном полигону почев од најсеверније почетне координатне тачке у смеру кретања казаљки сата.

Парцелација којом се грађевинско земљиште дели на јавно и остало, дефинисана је графички и аналитички на следећим графичким прилозима: "Режим коришћења земљишта - подела на јавно и остало грађевинско земљиште" (лист број 6), "Синхрон план намена површина"(лист број 9) , "Регулација хоризонталних и вертикалних просторних елемената"(лист број 12). и "Парцелација јавног и осталог грађевинског земљишта"(лист број 17)

Парцелација грађевинских парцела прати основну поделу грађевинског земљишта на јавно и остало грађевинско земљиште. На основу ове поделе имамо две основне групације-целине грађевинских парцела према припадности, те имамо следеће:

- грађевинске парцеле на јавном грађевинском земљишту
- грађевинске парцеле на осталом грађевинском земљишту

Парцелација мањих просторних целина-парцела на јавном и осталом грађевинском земљишту прати концепцију просторног решења и логику ефикасног инвестирања и реализације изградње и уређења овог простора као и ефикасну организацију градилишта. Графичким прилогом "Режим коришћења простора са парцелацијом на јавном и на осталом грађевинском земљишту"( лист број 17) приказана је графички и аналитички подела-парцелација мањих просторних целина.

Свака грађевинска парцела која се формира овим планом детаљне регулације носи одговарајућу ознаку, а садржи и табеларни приказ свих граничних карактеристичних-преломних координатних тачака. Свака ново планирана парцела може се обележити на терену, ради формирања истих у циљу организације градилишта и изградње грађевинских објеката на њима.

### 2.2.1. Образовање парцеле јавног грађевинског земљишта

Јавно грађско земљиште дефинисано је граничним карактеристичним преломним координатним тачкама чиме се тачно фиксира положај истих у Државном координатном систему. Координатне тачке нижу се у затвореном полигону почев од најсеверније почетне координатне тачке у смеру кретања казаљки сата. Графичким прилогом "Режим коришћења простора - подела на јавно и остало грађевинско земљиште"( лист број 17) приказана је ова подела графички и аналитички.

Земљиште које се Планом проглашава јавним грађевинским земљиштем захвата површину сачињену обједињавањем следећих катстарских парцела К.О.НИШ - Црвени крст : 935(кеј кола српских сестара) ; 1606 (Улица Милорада Вељковића Шпаје) ; 1623 (Улица Кнегиње Љубице)

**НАПОМЕНА :** Подела површина дефинисана је графички и аналитички. у случају неслагања меродаван је графички прилог.

### 2.2.1.1 Парцелација мањих просторних целина на јавном грађевинском земљишту

На површини јавног грађевинског земљишта могу се набројати следеће парцеле на којима је планом детаљне регулације предвиђена нова изградња или трансформација у начину коришћења јавних садржаја. **На овом простору могу се формирати нове парцеле на основу организације изградње и уређења слободног-неизграђеног простора .**

Овде се могу набројати следеће ново формиране парцеле :

- **J. 5. 2 ..... парцела колско-пешачког саобраћаја**
- **J. 5. 3 ..... парцела колско-пешачког саобраћаја**
- **J. 5. 1 ..... Парцела дела постојеће саобраћајнице**

### 2.2.2. Образовање парцеле осталог грађевинског земљишта

Простор осталог грађевинског земљишта садржи уже интересне намене, у припадности је одређених корисника, са карактером индивидуалности-власништва, као личног или као сувласништва одређених субјеката или институција.

Изградњу на овом простору финансирају крајњи власници-индивидуални корисници. Површина овог простора је **0,8450 ха** или **82,04 %** од укупне површине подручја плана .

Планом се ова површина проглашава осталим грађевинским земљиштем, а сачињавају је следеће катастарске парцеле К.О.НИШ -Црвени крст : 1607 ; 1608; 1609; 1610; 1611; 1612; 1613; 1614; 1615/1,2,3,4; 1616; 1617/1,2,3; 1618; 1619/1,2,3, и 1622.

Остало грађевинско земљиште, дефинисано је преломним граничним карактеристичним координатним тачкама чиме се тачно фиксира положај истог у Државном координатном систему. Координатне тачке нижу се у затвореном полигону почев од најсеверније почетне координатне тачке у смеру кретања казаљки сата.

Графичким прилогом "Режим коришћења грађевинског земљишта - подела на јавно и остало грађевинско земљиште"(лист број 6) приказује графички и аналитички ову парцеу .

**НАПОМЕНА : Подела површина дефинисана је графички и аналитички. у случају неслагања меродаван је графички прилог.**

### 2.2.2.1 Парцелација мањих просторних целина на осталом грађевинском земљишту

На површини осталог грађевинског земљишта могу се набројати следеће парцеле на којима је планом детаљне регулације предвиђена нова изградња или трансформација у начину коришћења осталих садржаја. На овом простору могу се формирати нове парцеле на основу организације изградње и уређења слободног-неизграђеног простора .

Овде се могу набројати следеће ново формиране парцеле :

- **О. 5.1.....Парцела нових објеката високоградње и подземних објеката**
- **О. 5.2.....Парцела постојећих-изграђених објеката**
- **О. 5.3.....Парцела слободног-неизграђеног простора**

Ради ефикасне изградње и уређења на простору овог блока потребно је да се парцеле **/О. 5.1 и О. 5.3/ третирају као јединствена целина (инвестиционо-просторна).** Будући инвеститори-власници-градитељи планом се условљавају да прихвате обавезу реализације планиране новоградње и уређења слободног-неизграђеног простора на осталом грађевинском земљишту.

### 2.2.3. Правила за ограђивање парцела

Забрањује се ограђивање на простору вишепородичног становања са пословним простором.

## 2.3. ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛАМА

Према припадности простора који је планом подељен на основне просторне блоковске целине са припадајућим блоковским подцелинама (на основу грађевинских интервенција у простору) могу се приказати и правила изградње објеката у зависности од припадности одговајуће просторне грађевинске целине која се разматра.

### 2.3.1. Правила изградње објеката за блоковску целину "Б5"

Планом се предлажу правила изградње за блоковску целину "Б5" иста садржи две подцелине "Б5а" (задржани стари објекти) и "Б5б" (ново планирани објекти) а припада стамбенопословној зони. Правила изградње објеката за блоковску целину целину "Б5а" планом се предлажу у следећим релацијама:

#### 2.3.1.2. Правила за изградњу на парцелама за вишепородично становање са пословањем

Поред услова из Правилника о општим условима о парцелацији и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 75/2003) правилима из овог плана омогућује се за новопланирану изградњу и уређење следеће:

- намена објекта је стамбено пословна у односу 70% - 30%;
- Спратност објекта: П+4+Пк; П+М+4+ Пк
- У објектима у којима се предвиђа пословни простор у приземљу и мезанину могуће су комбинације П+1+М+3+Пк, са становима или одговарајућим другим функцијама у поткровљу;
- Степен заузетости: максимум 60%;
- Степен изграђености; максималан 3,00;
- Висина нових објекта не може бити већа од 22,0м.
- Међусобна удаљеност слободно стојећих објеката, и објекта у прекинутом низу не може бити мања од једне четвртине вишљег објекта;
- Једно паркинг или гаражно место; по стану и на 70м<sup>2</sup> пословног простора;
- Слободан простор: 0,2-0,5 м<sup>2</sup> по м<sup>2</sup> стана;
- Игралишта за децу и одрасле: 0,1 м<sup>2</sup> по м<sup>2</sup> стана;
- Уређене зелене површине у стамбеним блоковима: минимум 50% од површина слободног простора;

#### 2.3.1.3. Табеларни показатељи правила изградње вишепородичног становања са пословањем

Степен или индекс заузетости (мах.)	58,88%
Степен или индекс изграђености не већи од	2,74
Спратност објеката	од П+1+Пк до П+8
Висина новопланираних стамбенопословних објеката П+1+М+3+Пк (мах.) (П+М+4+Пк)	максимално 22,0 м
Висина постојећих стамбено пословних објеката П+1, П+3, П+3+Пк, П+4+Пк, П+7 до П+8	од 11м до 28м

План детаљне регулације стамбено-пословног блока "Б5 Централне зоне Ниша" у Нишу

## 2.4. ГРАЂЕЊЕ ПОД УСЛОВИМА ОДРЕЂЕНИМ ПЛАНОМ ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Планом детаљне регулације задржавају се сви квалитетни постојећи објекти на простору грађевинског реона. Овде спадају стамбено-пословни објекти за вишепородично становање (од П+3+Пк до П+8), и Комплекс "Академије уметности " који припада високообразовном садржају.

Концептом решења плана детаљне регулације, преузима се постојеће стање изграђености вишепородичних објеката са пословним простором, планира се рушење-уклањање дотрајалих-неадекватних грађевинских објеката типа породичног становања, планира се изградња нових вишепородичних стамбено-пословних објеката и уређење слободних површина у складу са потребама корисника, расположивог простора и правилима које прописује Генерални план града Ниша 1995-2010.год.

Планом детаљне регулације одређени су услови грађења за простор зоне саобраћаја и појединачно за сваку блоковску подцелину у склопу грађевинског реона, који припада предмету разраде овог плана а приказано је на графичком прилогу "Намена површина-подела на целине и подцелине " (лист број 7 ).

Новопланирани објекти високоградње и објекти нискоградње, на простору у границама плана; односно у зони становања и на простору саобраћајне зоне дефинишу се на графичким прилозима: "Саобраћај и нивелација"(лист број 10 и 11.) , "Регулација хоризонталних и вертикалних елемената" (лист број 12.) Намена површина - подела по зонама (лист број 8.).

Дозвољена је изградња објеката високоградње и нискоградње у складу са планираном наменом, а под условима дефинисаним овим планом детаљне регулације као што су:

1. Висина објекта је растојање од коте нивелете улице до коте слемена код косих, односно коте венца код равних кровова.
2. Испади или делови објекта са испадима су допуштени:
  - 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 4,00 м. Препоручује се удаљење од 4,50 м.
3. Предвиђа се, ивична изградња блокова - објекти (ламеле) се простиру од међе до међе парцеле.
4. Сагласност корисника суседне парцеле није потребна за изградњу објеката на међи и других објеката у прекинутом и непрекинутом низу.
5. Могућа је изградња подземне етеже у целом габариту приземља објеката и изван габарита објеката испод нивоа терена. Како се ради о паркинг простору у подземној гаражи дозвољена је етапна изградња исте на површини грађевинске парцеле планиране за ову велику укопану блоковску гаражу , уз обавезно предузимање адекватних мера заштите објеката на суседним парцелама.
6. Паркирање возила за потребе власника (корисника), као и запослених обезбеђује се у подземној гаражи са капацитетом који не може да задовољи потребе за паркирањем лаких путничких возила у потпуности (већ 68%).
7. До сваке парцеле треба обезбедити колски, или колскопешачки приступ, с тим што се исти треба дефинисати из унутрашњих блоковских прилаза и преко подземне укопане гараже.

#### 2.4.1. У зони становања са пословањем

Зона становања са пословним простором је основна намена у склопу блока "Б5" у границама захвата Плана.

Становање у новопланираним стамбено-пословним објектима је од друге до четврте етаже са поткровљем, док новопланирани пословни простор у овим новим објектима захвата простор у приземљу и на првом спрату. У овим вишенаменским објектима може се предвидети техничка етажа-мезанин изнад пословних садржаја а затим следе етаже стамбеног садржаја.

У постојећим вишепородичним стамбено-пословним објектима доминира пословни простор у приземљу док се становање одвија од првог до осмог спрата ("Б5").

#### 2.4.2. У зони саобраћајних садржаја

Мирујући саобраћај у овом делу Централне зоне града решен је укопаном-подземном гаражом, која је саставни део саобраћајне зоне блока "Б-5" и обезбеђује простор за паркирање-гаражирање лаких путничких возила са капацитетом од укупно 188 паркинг места што укупно износи 68 % од укупно потребног.

Изградњом подземне гараже за паркирање лаких путничких возила задовољава се потреба за гаражирањем-паркирањем возила у овом делу централне зоне.

Подземни објекат ове гараже треба заштити од високих подземних вода и омогућити природно осветљавање и проветравање овог простора. Обезбедити улазе-излазе за аутомобиле и пешаке према прописаним условима за дистанце, безбедност и угодност коришћења овог простора. Прописана правила и стандарди за изградњу већих затворених гаражних простора применити у потпуности ради безбедности, угодности, ефикасности и економичности искоришћавања простора.

Простор зоне саобраћаја у блоку "Б5" примат-предност даје пешачком царству, односно кретању пешака те се то преноси са кеја унутар дворишног простора блока и на коридор улице милорада Вељковића Шпаје. Третман пешачких и колско-пешачких површина треба да нагласи првенство кретања пешака, а истовремено да омогући приступ сервисним и против пожарним возилима.

Изградњом подземне гараже за паркирање лаких путничких возила задовољава се потреба за гаражирањем-паркирањем возила у овом делу централне зоне.

Подземни објекат ове гараже треба заштити од високих подземних вода и омогућити природно осветљавање и проветравање овог простора. Обезбедити према прописаним условима дистанце улаза - излаза за аутомобиле и пешаке као и безбедност и угодност коришћења овог простора у сваком погледу.

#### 2.4.3. У зони слободног неизграђеног простора

Слободни неизграђени простор захтева адекватан третман према потребама корисника и нивоа екслузивности овог дела централне зоне.

Зеленило ускладити функционалним и амбијенталним потребама. Ефектно уређене зелене травнате површине са високим и ниским зеленилом уклапа се са постојећим и даје битан допринос у оплемењивању и уређењу овог простора.

Пешачке површине доминирају у неизграђеном простору блока и шеталишта на кеју, у сладу са тим и материјализација истих морау бити изведена са пуно пажње, нарочито при избору материјала и композицијског пласирања истих.

## 2.5. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ГРАЂЕЊА

Грађевинско земљиште у овом делу централне зоне града је релативно равно са благом денivelацијом у превцу северозапад-југоисток и налази се у близини реке Нишаве. Присуство високих подземних вода је битна карактеристика која утиче на изградњу подземних објеката и подземних делова објекта високоградње. Ниво подземних вода износи 4,00м испод нивоа терена. Што допушта-даје могућност рационалне изградње подземне гараже

Изградња и заштита објекта на простору са високим подземним водама захтева посебни-одговарајући третман при пројектовању и изузетно квалитетно извођење радова на грађевинским објектима.

На основу задатих услова за изградњу ових стамбено-пословних објеката са укопаним-подземним гаражама, приступа се организовању динамике реализације према специфичној потреби-захтевности изградње и инвестиционих могућности адекватних заинтересованих инвеститора са циљем да се постигне реална конструкција путање до могуће реализације-изградње.

Специфичност блока "Б5" у централној зони града Ниша састоји се у његовој ексклузивности и посебности те се стога мора прићи његовој реализацији са пуно пажње и висококвалитетног ангажовања у сваком погледу што ће пак условити ангажман одговорних људи-личности под чијим руководством би се овај простор реализовао до коначне изградње.

Наиме под надзором одговорних личности за изградњу града.Ангажовање **Главног градског архитеке** и **Главног градског менаџера**, потребно је ангажовати све расположиве ресурсе кадрова којим се располаже почев од урбаног сагледавања и начина условљавања у обликовању предметног простора, квалитеног програма за инвестиционе трансакције где се очекује висок степен организованости, како би сви присутни актери пронашли свој инвестициони интерес а уз коректну пројектну документацију и организовану изградњу стићи ће се до уцртаног-постављеног циља. Циљ је да град добије квалитено опремљен и обликован простор централне зоне, којим би се дошло до рационалног искоришћавања овог простора на опште задовољство садашњих и будућих корисника овог простора, као и задовољство у добијању квалитетног-репрезентативног простора града Ниша.

Од посебног је значаја активирање инвестиционе изградње неким адекватним моделом суфинансирања одређених инвеститора, који ће прихватити и испунити обавезе уз гаранцију да ће реализовати потенцијално планирану инвестициону изградњу блока "Б5" у Централној зони града.

## 2.6. ЗАБРАЊЕНА ИЗГРАДЊА

Забрањена је изградња објеката и одвијање било којих непожељних активности осм оних планом предвиђених а посебно оних које могу угрозити квалитет планираних плански циљаних просторних и функционалних квалитета. При изградњи овог простора забрањује се следеће:

- објекти привременог карактера
- производне грађевине или постројења,
- грађевине и уређаји који могу штетно утицати на здравље становника
- у зони саобраћаја забрањена је било каква друга изградња осим оне која је планом детаљне регулације прецизирана.
- забрањена је изградња привремених и помоћних објеката
- забрањена је изградња на простору планом предвиђеним за јавно и блоковско зеленило, пешачке и колскопешачке површине .

- забрањена је изградња објеката који би могли да угрозе животну и радну средину овог простора, као и сигурност суседних садржаја
- забрањена је доградња и надградња постојећих објеката
- забрањено је ограђивање јавних и осталих садржаја
- Забрањује се постављање билборда или неких других препрека на кеју које би угрозиле визуре и узурпирале флуидност простора и погледа на простор шеталишта и коридора регулације корита реке Нишаве и непосредног окружења

## 2.7. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИЈУ, НА ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА И ПОСТОЈЕЋИХ ГРАЂЕВИНСКО - АРХИТЕКТОНСКИХ ОБЈЕКТА

### 2.7.1. Општи услови хоризонталне урбанистичке регулације:

У зависности од типа објеката који су планирани планом детаљне регулације на графичком прилогу Саобраћај, нивелација и регулација (лист број 7) приказане су грађевинске линије на нивоу терена (за приземље објеката), грађевинске линије испод нивоа терена (за укопане - подземне објекте) **као и грађевинске линије које дефинишу положај еркерних испуста и објеката изнад терена.**

**Регулационе линије** регулишу појас саобраћајница и саобраћајну зону са свим њеним садржајима. Регулационе линије регулишу, одређују границе нето површина свих блоковских целина и подцелина.

**Грађевинске линије** свих објеката високоградње, као и услови на основу Правилника о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини, условима и поступку издавања акта о урбанистичким условима за објекте за које одобрење за изградњу издаје општина, односно градска управа ("Службени гласник РС", бр. 75/03), дефинишу положај објеката на простору овог плана.

Постављање објеката у односу на улице и јавне површине дефинисано је у графичком прилогу "Регулација хоризонталних и вертикалних елемената" (лист број 8а) и то:

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

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

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. Због захтева ситуације на терену, дефинишу се и неке дворишне грађевинске линије.

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

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

Новопланирани објекти постављају се на планом дефинисане грађевинске линије уз поштовање задатих и прописаних услова.

Парцеле за изградњу габарита вишенамених објеката новоградње припадаће индивидуалним власницима, који ће путем конкурса, позивног или личног ангажовања да инвестирају у куповини парцела и парцелацији-препарцелацији нових грађевинских парцела за изградњу ново планираних објеката, чиме се постиже планска реализација, рационално коришћење грађевинског земљишта и ефектна и брза изградња овог простора.

## 2.8. НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА

### 2.8.1. Општи услови вертикалне урбанистичке регулације

Највећа дозвољена спратност објеката за вишепородично становање у зони новоградње је **По+П+4+Пк**. У зони задржане постојеће изградње затечено стање спратности се задржава а не допушта се повећање исте у било ком смислу. Спратност постојећих објеката је од **П+2 до П+8**.

Кота приземља је на нивоу терена вишља за **0,05** м од коте нивелете тротоарно-пешачких прилаза.

Кота приземља постојећих стамбено пословних објеката је изнад нивоа терена од **0.20 до 1.20** м.

Висина стамбених етажа у новим објектима износи **3.0 - 3,2** м. Чиста висина од пода до плафона је од **2.8 - 3.0** м.

Највећа дозвољена висина венца новопланираних вишепородичних објеката са пословним простором је **22,00** м. (од нивоа пешачких стаза односно шеталишта на Кеју).

Највећа дозвољена спратност новопланираних стамбено-пословних објеката у блоку износи **По+П+4+Пк** (са техничком етажом-мезанином изнад првог спрата).

Пословни простор у новопланираним објектима за вишепородично становање са пословањем је у приземљу и на првом спрату.

Кота нивелете приземља је на нивоу терена, тачније равна се са котом нивелете шеталишне површине на кеју.

## 2.9. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКСИ ИСКОРИШЋЕНОСТИ-ЗАУЗЕТОСТИ И ИНДЕКСИ ИЗГРАЂЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Планом детаљне регулације постиже се просечна вредност индекса заузетости и индекса изграђености грађевинског земљишта за целокупни простор подручја плана који износи:

- индекс-степен изграђеност.....	3,3
- индекс-степен заузетости.....	60%

## 2.10. НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА МЕЋУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА

Најмању удаљеност између објеката дефинисати према условима из Правилника о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини и условима у поступку издавања акта о урбанистичким условима за објекте за које одобрење за изградњу издаје општина односно градска управа ("Службени гласник РС", бр. 75/03) који је Министар урбанизма и грађевина донео на основу чл. 60. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 47/2003).

Позиција објеката међусобна удаљеност и висина дефинисани су планом на графичком прилогу "Регулација хоризонталних и вертикалних елемената (лист број 12).

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

Планом детаљне регулације не допушта се изградња помоћних, привремених или било којих других објеката, осим основних објеката, који су планом предвиђени.

## **2.12. УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂИВАЊА ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ, ОБЈЕКТИМА И ПРОСТОРУ ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА**

Приступ свим грађевинским парцелама и објектима је преко јавних површина дела саобраћајне зоне на јавном грађевинском земљишту као и са површина дела саобраћајне зоне на осталом грађевинском земљишту. Саобраћајна зона садржи пешачке стазе и површине, као и колско-пешачке прилазе, којима се приступа до улазних партија вишепородичних стамбених садржаја, пословном простору као и простору подземне гараже.

Пешачко-колским стазама, пружа се приступ станарима, корисницима пословног простора да моторним возилима приђу до стамбено пословних објеката, ради уселења-иселења и допремања разноврсних робно - услужних потребштина, за потребе радног-пословног и стамбеног простора као и приступ интервентним возилима.

У ново планираном објекту обезбедити одговарајући приступ свим корисницима адекватним решењем вертикалних комуникација чиме би се повезали гаражни простор са пословним и стамбеним у склопу новопланираних објекта а према важећим прописима.

Паркирање је планирано у блоковској укопаној-подземној гаражи којом се решава постојећи мирујући саобраћај на разматраном простору блока "Б5"

У склопу осталог грађевинског земљишта у зони нооградње лоциран је објектат подземне гараже. Приступ овим објектима обезбеђен је преко приступних колских и пешачких површина, које треба да обезбеде удобан и безбедан приступ возилима до гаражних места, приступ пешака и кретање пешака до и у блоковској гаражи.

Дистанце улаза-излаза пројектовати према нормативима-условима о безбедности коришћења простора у оваквим јавним објектима за гаражирање лаких моторних возила.

## **2.13. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ СУСЕДНИХ ОБЈЕКТА**

Суседни објекти се штите:

а) Основна функција на овом простору је становање са пословањем. Делатности које ће се обављати у пословном простору могу бити само оне радне активности које се обављају без буке и без загађивања животне и радне средине.

б) Предвидети прописну заштиту јавног гаражног простора и суседних стамбених објеката. Подземне гараже морају имати улазно - излазне рампе на прописном међусобном растојању од 50-60 м и да имају увек обострано лоциране улазе - излазе ради безбедности од пожара односно да се обезбеди увек обостран излаз из објекта. Гараже опремити уређајима за детекцију угљен монооксида, обезбедити вентилацију простора, хидрантну мрежу, расвету у циљу угодног и безбедног коришћења простора овог садржаја у склопу стамбеног насеља, обезбедити и природно осветљавање и проветравање гаражног простора.

в) Код изградње објеката у низу или двојних објеката (изградњу објекта на међи поред изграђеног објекта) темељење извршити на такав начин да се не угрози стабилност суседног објекта;

г) Под кровном косином (не већом од 30° или класичном мансардном конструкцијом без надзидка) у таванском делу, уколико задовољава стандарде изградње, могуће је простор дефинисати за изградњу апартмана и атељеа у функцији пословања, са осветљењем простора кровним прозорима у равни кровне косине;

д) 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, гаражирању возила, изношењу пута, смећа и др.);

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

е) Уколико су темељи нове зграде дубљи од темеља суседне зграде, морају се предузети све мере да се објекат не оштети;

з) Ако се на суседној згради појаве пукотине, инвеститор је дужан да надокнади насталу-изазвану штету

## **2.14. АРХИТЕКТОНСКО, ОДНОСНО ЕСТЕТСКО ОБЛИКОВАЊЕ ПОЈЕДИНИХ ЕЛЕМЕНАТА ОБЈЕКТА**

Архитектонско и конструктивно обликовање нових објеката треба да карактерише: квалитет, рационалност, савременост, искреност, економичност, традиционалност, лепоту чистих-ефектних потеза, да прати смиреност присутне хоризонтале у простору (реке, регулације речног корита као и архитектонско вредних и историјски знаменитих суседних објеката).

Апсолутна Кота пода приземља (0,00м) је на нивоу постојеће-реалне коте нивелете на површни шеталишта на кеју Кола Српских сестара. Кота пода подземне гараже је минимум -2,80м нижа (2.20м за пролаз плус 0.60м за висину конструктивних елемената).

Све објекте за становање покрити косим кровним површинама, а простор крова користити за изградњу корисног простора поткровља (мансардни кров) за становање као и рад типа атељеа и слично. Кровну површину користи за постављање соларних колектора ради искоришћавања топлотне или електричне енергије

У приземним деловима стамбено-пословних објеката обавезно обезбедити настрешнице-еркерне испусте ради заштите пешачке зоне у непосредном контакту пословно-трговачко-услужних садржаја и улазних партија ново планираних објеката. Отвореним пешачким површинама око објеката и продорима кроз новопланиране објекте у приземљу, омогућити флуидност кретања пешака и простора, као и пешачких површина на првој пословној етажи у виду галериски третираних комуникационих површина у усужно пословном делу новопланираних објеката.

Са пуно пажње осмислити садржајне и амбијентално естетске ефекте при пројектовању и реализацији уређења слободног-неизграђеног простора.

Спољни изглед објеката, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектима.

## **2.15. УСЛОВИ ПРИКЉУЧИВАЊА НА КОМУНАЛНУ И ОСТАЛУ ИНФРАСКТУРУ**

### **2.15.1. Општи услови изградње инфраструктуре**

Све инфраструктурне мреже налазиће се у регулационом појасу саобраћајница и кроз зелене површине унутар целина, 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.

На деловима простора подземне гараже код извођења радова извршити заштиту постојећих инсталација, а нове инсталације изводити у посебним каналима у таванској плочи гараже.

#### **2.15.1.1. Услови прикључења на електроенергетску мрежу**

Трафостаница 10/0.4 кВ је у оквиру објекта са локацијом са обавезним обезбеђењем приступа за камион до трафобоксова.

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

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 110 кВ, 35 кВ, 10 кВ и каблова 0,4 кВ.

#### **2.15.1.2. Услови прикључења на телефонску мрежу**

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

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

#### **2.16.1.3. Услови прикључења на топловодну мрежу**

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.

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.

#### **2.16.1.4. Услови прикључења на водоводну мрежу**

Минимални пречници разводне водоводне мреже износиће 150 мм.

Прикључивање објеката на водоводну мрежу извршиће се на јавну уличну водоводну мрежу изградњом једног прикључног цевовода до водомерног шахта, пречника зависно од намене и површине објекта.

Радни притисак је обезбеђен до свих точећих места до надморске висине 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.

#### **2.16.1.5. Услови прикључења на канализациону мрежу**

Минимални пречници фекалне канализационе мреже износиће 300 мм.

Ревизионе силазе постављати на свакој промени правца, на месту вертикалног прелома цевовода, код улива у следећи потез и приликом промене пречника.

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.

### 3.0. 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 плана детаљне регулације .....	P 1:500
Лист 2 : Анализа постојећег стања(стање грађевинског фонда).....	P 1:500
Лист 3 : Анализа постојећег стања(објекти који се руше) .....	P 1:500

#### 3.2. ГРАФИЧКИ ПРИКАЗ ПЛАНИРАНОГ СТАЊА

Лист 4 : Извод из Генералног плана .....	P 1:500
Лист 5 : Извод из Регулационог плана "Централне зоне града Ниша" .....	P 1:500
Лист 6 : Намена површина /Режим коришћења земљишта/- - подела на јавно и остало грађевинско земљиште.....	P 1:500
Лист 7 : Намена површина - подела на физичке блоковске целине и подцелине .....	P 1:500
Лист 8 : Намена површина - подела по зонама .....	P 1:500
Лист 9 : Синхрон приказ намена површина .....	P 1:500
Лист 10 : Саобраћај на нивоу терена са нивелацијом .....	P 1:500
Лист 11 : Саобраћај на нивоу подземне гараже .....	P 1:500
Лист 12 : Регулација хоризонталних и вертикалних елемената.....	P 1:500
Лист 13 : Инфраструктурне мреже и објекти - Водовод и Канализација .....	P 1:500
Лист 14 : Инфраструктурне мреже и објекти- - Електрика, Телефонија, Топлификација и Гасификација .....	P 1:500
Лист 15 : Озелењавање .....	P 1:500
Лист 16 : Синхрон приказ подземних инсталација и озелењавања .....	P 1:500
Лист 17 : Парцелација на јавном и осталом грађевинском земљишту.....	P 1:500

#### **4.0. ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО**

Информациона и студијска основа на којој се заснива План детаљне регулације (Документациони део) урађен је у засебном делу и чини обавезни прилог урбанистичког плана. Документациони део садржи:

- Све захтеве надлежним органима, институцијама и заводима, упућене у току израде плана;
- Све услове и документацију надлежних органа, институција и завода, прикупљене у току израде плана;
- Оригиналне подлоге прибављене за израду плана;
- Пројектни задатак;
- Одлуку о изради плана;
- Документацију и податке о обављеној стручној контроли, јавном увиду и др. расправама о Плану;
- Образложење плана са ставом обрађивача и Комисије о свакој примедби 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 два примерка налазе у Управи за планирање и изградњу, Јавном предузећу Дирекција за изградњу града, Јавном предузећу Завод за урбанизам Ниш и један примерак у Министарству за капиталне инвестиције.

Право на непосредан увид у донети План детаљне регулације стаамбено-пословниг блока "Б5 Централне зоне Ниша" у Нишу имају правна и физичка лица, на начин и под условима које ближе прописује министар надлежан за послове урбанизма.

План детаљне регулације стаамбено-пословниг блока "Б5 Централне зоне Ниша" у Нишу ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу града Ниша".

БРОЈ: \_\_\_\_\_

НИШ, \_\_\_\_\_ 2007.

#### **СКУПШТИНА ГРАДА НИША**

#### **ПРЕДСЕДНИК**

**Горан Илић**