

На основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 47 / 2003) и члана 34. тачка 5. Статута града Ниша ("Службени лист града Ниша", бр. 26 / 2002),

Скупштина града Ниша, на седници од _____2004.године донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА БИВШЕГ СЕВЕРНОГ БУЛЕВАРА НА ПАНТЕЛЕЈУ У НИШУ

I

Планом детаљне регулације простора бившег Северног булевара на Пантелеју у Нишу (у даљем тексту: План детаљне регулације) ближе се прецизирају правила регулације и градње из Генералног плана Ниша 1995-2010 ("Службени лист града Ниша" бр. 13/95 и 2/2002) ради утврђивања услова просторног уређења, регулације и грађења у границама обухвата плана детаљне регулације.

План детаљне регулације обухвата подручје површине 12,77 ха.

Планом детаљне регулације се разрађује подручје од 12,77 ха, у границама: са севера регулациона линија бившег Северног булевара, са истока укрштај планираног продужетка улице Васе Пелагића, са југа регулациона линија бившег Северног булевара укључујући блок спортско рекреационог центра, центра насеља и становања и са запада планирана градска магистрала за петљу "Центар", заједно са свим налеглим укрштајима а све јужно од пруге Ниш-Зајечар.

II

Саставни делови елабората Плана детаљне регулације су:

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

1.0. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

1.1. ОПШТИ УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ

План треба да буде у складу са условима задатим ГП-ом Ниша и као такав треба да обезбеди побољшање квалитета живота и рада на поменутом простору.

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

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

- градско становање густине 100-200 ст/ha,
- центар насеља,
- спортско - рекреациони центар.

Подручје обухваћено Планом дефинише се као подручје са више намена: становања, центра насеља и спортско - рекреационих садржаја. Основне принципе планске интервенције представља изградња, реконструкција, доградња и надградња постојећег грађевинског фонда уз повећање пословних функција, изградња објеката и садржаја у намени центра насеља и изградња и реконструкција спортско - рекреативних садржаја, све то уз поштовање постојеће физичке структуре и њеног усклађивања са планираним урбанистичким параметрима прописаним ГП-ом Ниша, као и пратеће комунално и инфраструктурно опремање.

Планом се утврђују услови под којима се планско подручје просторно и функционално дефинише. План не садржи физичку структуру за реализацију, изузев елемената градске примарне инфраструктуре: саобраћајница и мрежа комуналних система и инсталација. Концепција решења Плана одређена је на основу природних и стечених услова и дефинише генерална правила изградње и коришћења земљишта. Решења и правила Плана фиксирају само она решења којима се утврђује јавни (општи) интерес.

1.2. ПОДЕЛА ПОВРШИНЕ ОБУХВАЋЕНЕ ПЛАНОМ НА ГРАЂЕВИНСКИ РЕОН

У границама Плана целокупно земљиште је дефинисано као грађевински реон.

1.3. ПОДЕЛА ГРАЂЕВИНСКОГ РЕОНА НА ЈАВНО И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

1.3.1. Јавно грађевинско земљиште

У простору Плана издвајају се као јавно грађевинско земљиште површине саобраћајница и јавне зелене површине.

1.3.2. Остало грађевинско земљиште

Површине за друге намене обухватају остало грађевинско земљиште у функцији становања са пословањем, простора у намени центра насеља и спортско - рекреативних садржаја, чији су нормативи и стандарди условљени Генералним планом Ниша ("Сл.лист града Ниша", бр. 13/95 и 2/2002).

1.4. ЦЕЛИНЕ ОДРЕЂЕНЕ ПЛАНОМ ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

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

Целина А - Целина дефинисане намене породичног становања са делатностима;

Целина Б - Целина дефинисане намене центра насеља са становањем;

Целина В - Целина дефинисане намене спортско - рекреативног центра.

Земљиште обухваћено предметним планом представља градско грађевинско земљиште.

1.5. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ И ЈАВНЕ ОБЈЕКТЕ

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

1.6. ОДРЕДБЕ О ПОСТОЈЕЋИМ И ИНФРАСТРУКТУРНИМ ОБЈЕКТИМА

1.6.1. Регулација мрежа саобраћајних површина

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

Подручје овог плана не садржи саобраћајнице нивоа Генералног плана.

1.6.1.2. Функционални ранг саобраћајница и њихови елементи регулације

У захвату плана планиране су само приступне улице типа стамбене. Садржај приступних улица чине коловоз и тротоари.

1.6.1.3. Саобраћајни транзит и саобраћајни прилази

У оквиру комплекса очекује се изворни, циљни и мирујући саобраћај. Транзитни саобраћај се не очекује у оквиру овог плана.

1.6.1.4. Техничке карактеристике саобраћајница

Попречни профили саобраћајница у насељу као и њихов садржај задовољавају минималне услове који одговарају њиховом рангу. Приступне улице су са максималном регулационом ширином од 11,00м. и минималном од 4,00м. Минимална ширина коловоза код двосмерних улица је 5,50м. и 3,50м. код једносмерних. Минимална ширина тротоара тј. простора за ивичњак и његову уградњу од 0,25м. Примењени подужни падови су у границама прописаних. У свим приступним улицама омогућено је функционисање комуналног и ватрогасног возила.

Све приступне улице су са ширином коловоза за двосмерни саобраћај и са ширином тротоара која задовољава очекивану фреквенцију пешака и њихову безбедност. Стамбене улице су са максималном ширином коловоза и тротоара коју дозвољава постојећа изграђеност и терен.

Регулациона линија је на граници земљишта које је у функцији саобраћаја и земљишта које је у другој намени.

Радијуси хоризонталних кривина су у границама дозвољених.

Застори на коловозима и тротоарима су од савремених материјала - асфалта и бетона.

Оивичење је бетонским ивичњацима.

Функционисање колског и пешачког саобраћаја регулисаће се одговарајућом хоризонталном и вертикалном сигнализацијом.

1.6.1.5. Посебне обавезе коридора и улица према јавном саобраћају, бицикличком саобраћају и кретању пешака

Јавни градски саобраћај не планира се на саобраћајницама у оквиру плана.

Бициклички саобраћај се планира на коловозу заједно са осталим видовима саобраћаја.

Пешачки саобраћај се планира на тротоарима и обележеним пешачким прелазима.

1.6.1.6. Посебне обавезе према кретању хендикепираних

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

У новопланираним објектима као и на пешачким стазама омогућити несметано кретање хендикепираних лица.

1.6.1.7. Регулација мирујућег саобраћаја

Паркирање возила се планира се ван уличних површина у оквиру стамбених, стамбено - пословних, пословних и парцела у намени спорта и рекреације, и обавља се у гаражама у објектима или на посебним површинама парцела.

1.6.1.8. Нивелациона решења

Нивелационо решење саобраћајница је усклађено са нивелационим решењем окружења овог плана, фактичким стањем терена и изграђених објеката.

Коте нивелета осовинских тачака свих насељских саобраћајница су одређене у апсолутним вредностима.

Апсолутне вредности кота нивелете темена, подужни нагиби и дужине на којима су нагиби дефинисани су приказани на одговарајућем графичком прилогу.

1.6.2. Електроенергетска мрежа

У налеглим комплексима изграђене су следеће трафостанице 10/0.4 kV:

- "Борска 2", МБТС, снаге 1 x 630 kVA,
- "Виничка 1", МБТС, снаге 1 x 630 kVA,
- "Крфска", зидана, снаге 1000 kVA,
- "Пантелеј-станови солидарности", зидана, снаге 2 x 630 kVA.

Ове трафостанице су везане дистрибутивну 10 kV-ну мрежу трафостанице 35/10kV "Стеван Синђелић". Сва мрежа 10 kV је кабловска, сем ваздушних вода 10 kV за "Фазанерију".

За потребе снабдевања електричном енергијом нових потрошача у захвату плана изградиће се нове трафостанице 10/0,4 kV и то: уз улицу Борску- "Борска 3" снаге 1 x 630 kVA, у блоку центра насеља уз улицу Илинденску, снаге 2 x 630 kVA и у блоку спортско-рекреационог центра, снаге 1 x 630 kVA. Ове трафостанице ће се повезати на постојећу дистрибутивну 10 kV-ну мрежу, а према условима "Електродистрибуције" Ниш.

Све мреже (10 kV, 0,4 kV и осветљење) у комплексу разраде извешће се као кабловске, сем у делу породичног становања.

1.6.3. Телефонска мрежа

Јужно од захвата плана лоцирана је АТЦ (истурени комутациони степен) "Пантелеј", са чије претплатничке мреже ће бити извршено и прикључивање објеката полагањем нових претплатничких каблова.

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

1.6.4. Мрежа гасних инсталација и обезбеђење

Подручје обухваћено планом је планирано као подручје(зона) гасификације. За потребе снабдевања потрошача западно од улице Борске планирана је мерно-регулациона станица за широку потрошњу "Пантелеј 1" са локацијом у блоку центра насеља. Ова мернорегулациона станица ће се повезати на примарну градску гасоводну мрежу гасоводом средњег притиска од мернорегулационе станице "Топлана Сомборска". Овај гасовод ће се извести од челичних цеви.

Секундарна гасоводна мрежа извешће се од пластичних цеви, пречника према главном пројекту. Са ових гасовода ће се вршити прикључивање објеката у захвату плана.

1.6.5. Водоводна мрежа

Подручје Плана припада I и II зони водоснабдевања. У западном делу плана постоји изграђен магистрални цевовод за I висинску зону до резервоара "Виник I", пречника $\varnothing 1000$ мм. Са сваке стране осовине цевовода на растојању од 3.0 м издваја се појас заштите у коме није дозвољена никаква изградња, копање канала и земљани радови, не дозвољава се грађење уређаја за уклањање отпадних материјала (канализација, септичке јаме, ђубришта), нити гајење стоке. У овом појасу се дозвољава само садња ниске вегетације. Ђубрење није дозвољено.

Секундарна водоводна мрежа изведена је у улицама: Пећској, Ударничкој, Озренских партизана, Кичевској, Нишкој и Борској. Све ове улице налазе се изнад коте 230 мм, тако да припадају II зони водоснабдевања, али су привремено повезане на прву зону. Након изградње резервоара и главне планиране дистрибутивне мреже за II зону извршиће се превезивање постојеће мреже уз реконструкцију свих цевовода мањег профила од $\varnothing 100$ мм.

Планира се изградња јавне водоводне мреже у свим планираним саобраћајницама која треба да задовољи потребе становништва за санитарном водом као и потребе противпожарне заштите.

1.6.6. Канализациона мрежа

Канализациона мрежа у оквиру границе Плана планирана је као сепаратна.

Употребљене воде са западног подручја Плана сакупљају се дуж планираних саобраћајница и усмеравају у постојећу канализацију у улици Илинденској и одатле ка колектору у улици Косовке девојке. Након изградње "Сомборског колектора" треба извршити преусмеравање ових вода у "Сомборски колектор". Употребљене воде североисточног подручја Плана сакупљају се дуж планираних саобраћајница и усмеравају у постојећу канализацију у улици Борској.

Атмосферске воде из новопланираних саобраћајница оријентисане су на планирани одводник у булевару Чегаском и даље у Нишаву.

Минималани профил канализације за употребљене воде је $\varnothing 300$ мм, а канализације за атмосферске воде је $\varnothing 400$ мм. Положај мрежа у саобраћајницама дефинисан је графичким прилогом.

1.6.7. Општи услови изградње инфраструктуре

Све инфраструктурне мреже налазиће се у регулационом појасу саобраћајнице са распоредом који је дефинисан планом сваке инфраструктурне мреже. Могуће је да се одређене инфраструктурне мреже воде и кроз парцеле објекта вишепородичног становања, ако је рационалније и услови полагања и усклађивања са другим инфраструктурним мрежама то траже. Промена положаја инфраструктурних мрежа у регулационом профилу саобраћајнице се не сматра изменом плана и дозвољена је кроз израду урбанистичких пројеката за урбанистичку дозволу, уз поштовање важећих техничких услова о дозвољеним растојањима код паралелног полагања и укрштања инфраструктурних водова.

1.6.8. Систем прикупљања и евакуације отпадака

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

- максимално удаљење од улаза за припадајући објект је 25,0 м., а минимално 5,0 м.,
- подлога за гурање контејнера мора бити од чврстог материјала (бетон - асфалт) без иједног степеника и са највећим дозвољеним успоном од 3% при чему је максимално гурање контејнера 15м,
- судови визуелно скривени зеленилом или у боксовима заштићени од атмосферских падавина.

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

1.6.9. Регулација мрежа озелењених, слободних и рекреационих површина

1.6.9.1. 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, функције зеленила третиране су према следећим условима:

- очување постојеће квалитетне вегетације (односи се углавном на улично зеленило);
- повећање површина под зеленилом у односу на постојеће стање;
- повећање квалитета зелених површина избором адекватних врста зеленила;
- обезбеђење повољних санитарно-хигијенских услова простора у центру насеља, повећање заштитне функције зеленила према Јужној саобраћајници која је паралелна са железничком пругом Ниш-Прахово и према новопланираном булевару "Чегарска";
- обогаћивање простора у функционалном и естетском смислу у делу предвиђеном за становање;
- обезбеђење погодних услова за формирање и одржавање вегетације.

1.6.9.2. Врсте зелених и слободних површина

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

- јавне зелене површине: градски парк-формирати као насељски и локални парк, зеленило уз саобраћајнице, дрвореди, травњаци;

- заштитни појасеви насеља и појединих зона;
- зелене површине центра насеља (зелене површине за рекреацију, за игру деце, спортски терени и рекреациона подручја).

1.6.9.3. Регулациони услови за поједине врсте зелених, слободних и рекреационих површина

Предвиђа се формирање следећих зелених слободних и рекреативних површина:

- у оквиру блока за породично становање (озелењени тргови и скверови, интерни паркови, спортска игралишта);
- у оквиру саобраћајница, паркинг простора (дрвореди, зелене траке у уличном профилу) и јавних површина;
- у комплексу јавних функција-снабдевачке и услужне делатности;
- парк (предвидети шетне стазе, одморишта и опремити са клупама за седење) и заштитно зеленило око спортско рекреационог центра.

На поменутим површинама претежно се користи аутохтона вегетација, високог и средњег раста, како лишћарских тако и четинарских стубастих врста.

Од лишћарских врста заступљене су: *Acer sp.*, *Fraxinus sp.*, *Celtis australis*, *Betula sp.*, *Tilia sp.* и *Cercis siliquastrum*, а од четинарских врста заступљене су: *Pinus nigra*, *Picea excelsa*, *Cedrus deodara*, *Abies alba* и *Thuja orientalis*, а од жбунастих су заступљени *Berberis thunbergi* и *Juniperus horizontalis*.

Важно је истаћи да се у основи пројектовања око спортских терена и терена за рекреацију, у оквиру саобраћајница, јавних површина, у комплексима јавних функција, 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 Регулационог плана - у свему према адекватном графичком приказу.

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

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

Осим општих Законом, Правилником и Планом дефинисаних принципа и параметара приликом спровођења кроз извод из урбанистичког плана а ради добијања одобрења за изградњу утврђују се следећи додатни критеријуми:

Посебни услови за постојеће објекте: могуће је задржавање квалитетних објеката у естетском, конструкционом и функционалном смислу. На основу осталих правила регулације и прописаних параметара могућа је доградња, надградња и адаптација објеката у складу са амбијенталним карактеристикама.

Предвиђена је могућа доградња анекса као проширења капацитета основне намене објеката.

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

За појединачне парцеле урбанистички параметри, осим спратности, утврђени за блок могу се повећати за 30% уз поштовање регулационе линије, а степен искоришћености земљишта појединачних парцела може износити максимално 70%.

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

Реализација објеката и других планираних садржаја на основу предметног Плана може се одвијати по фазама уз услов да свака фаза представља засебну просторну и функционалну целину и да својом реализацијом не угрожава постојеће и планирано коришћење предметног простора.

1.6.11. Амбијенталне целине од културно - историјско или урбанистичког значаја

На подручју обухваћеног границама Плана детаљне регулације не постоје објекти који су непосредно заштићени.

На основу рекогносцирања терена постоје индиције да се на подручју који захвата план детаљне регулације могу очекивати налази из праисторије.

Инвеститори који планирају земљане радове на парцелама поменутог подручја дужни су да обавесте Завод за заштиту споменика културе Ниш о почетку радова и њиховом каснијем несметаном праћењу. У случају наиласка на слојеве културне баштине, то јест, непокретна културна добра инвеститор је дужан да обезбеди услове и средства за археолошка истраживања, конзервацију и презентацију.

1.6.12. Услови заштите

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

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

У спровођењу Плана, приликом израде одобрења за изградњу, обавезна је примена уредбе о организовању и функционисању цивилне заштите ("Службни гласник РС", бр. 21/92).

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

Како се ради о специфичном простору радне зоне сервиса и складишта као и производних функција, обавеза инвеститора је и израда Анализе утицаја објеката односно радова на животну средину према Закону о заштити животне средине ("Сл. гласник Р. Србије", бр. 66/91, 83/92, 44/95 и 53/95), односно за неке, намене према Правилнику Анализе утицаја објеката односно радова на животну средину ("Сл. гласник Р. Србије", бр. 61/92), довољна је само предходна Анализа утицаја.

Планом се предвиђа унапређење површина зеленила и уређење нових.

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

Ради заштите од потреса објекти који се граде у оквиру комплекса морају бити реализовани и категорисани су према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмолошким подручјима ("Сл. лист СФРЈ", бр. 31/81; 49/82; 21/88; 52/90).

Ради заштите од пожара обезбеђена је могућност за рад интервентних возила (ватрогасна возила, хитна помоћ, милицијска кола), планирањем ширине саобраћајница: за двосмерни саобраћај 6,0 м; за једносмерна 5 м., са потребним радијусом мин. 7,0 м и обезбеђивањем удаљености саобраћајница омогућена је интервенција до планираних објекта са платоа за гашење од 5,5 м. са ових саобраћајница омогућена интервенција до планираних објеката, јер удаљеност истих не прелази макс. дужину од 60 м., а према Правилнику о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара ("Сл. лист СФРЈ", бр. 7/84).

1.6.12.1. Услови заштите од елементарних и других већих непогода

У циљу заштите људи, материјалних добара и других добара од елементарних и других непогода и опасности, укупна реализација у предметном простору мора бити условљена применом одговарајућих превентивних просторних и грађевинских мера заштите.

Ради заштите од потреса објекти, који се граде у оквиру предметног комплекса, морају бити реализовани и категорисани према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима ("Службени лист СФРЈ", бр. 31/71, 52/90).

Ради заштите од пожара објекти морају бити реализовани према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима.

Објекти морају имати одговарајућу спољну и унутрашњу хидрантску мрежу, која се по протоку и притиску воде у мрежи планира и пројектује према Правилнику о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара ("Службени лист СФРЈ", бр. 33/91). Објектима мора

бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила, сходно Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве ("Службени лист СРЈ", бр. 8/95), по коме најудаљенија тачка објекта није даља од 25 м од саобраћајнице.

1.6.12.2. Услови заштите од ратних разарања

У вези са цивилном заштитом, у смислу изградње заштитних објеката за склањање становништва, на предметном подручју планирају се двонаменска склоништа у новопланираним објектима.

1.6.12.3. Услови и мере за заштиту и унапређење животне средине

Са становишта заштите животне средине констатовано је да је планирана изградња, односно надградња постојећих објеката прихватљива уз следеће услове:

- Уклонити све објекте лошег бонитета
- Планирати посебне урбанистичке дендролошке и грађевинско-техничке мере за заштиту стамбених објеката од буке у улицама
- Све саобраћајнице, пешачке стазе и паркиралишта прописно осветлити и опремити одговарајућом сигнализацијом.

1.6.13. Биланси површина

Табела 1.

Целина	Намена површина	Површина (ха)	Учешће (%)
	Површина плана	12,77	100%
А	Породично становање са пословањем мах. спратности П+2+Пк	4,22	33,05
Б	Центар насеља са становањем мах. спратности П+2+Пк	0,80	6,26
В	Спортско - рекреативни центар	4,92	38,53
	Саобраћајне површине	2,83	22,16

Табела 2.

Целина	Развијена површина објеката (брuto) м2	
А	Стамбена површина	39.200
	Пословна површина	2.800
Б	Стамбена површина	Од 0 до 2.600
	Пословна површина	Од 2.600 до 8.000
В	Стамбена површина	0
	Пословна површина	10.000

Табела 3.

УКУПНА БРУТО РАЗВИЈЕНА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА (М2)	
Стамбена површина	41.800
Пословна површина	20.800

Табела 4.

3	Изведени урбанистички параметри за целокупно подручје плана	
	Број становника	1008
	брuto густина становања	79 ст/ha
	нето густина становања	201 ст/ha
	степен или индекс изграђености	0,78
	степен или индекс заузетости	0,30%

2.0. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

2.1. Врста и намена објеката

Подручје Плана детаљне регулације је у саставу грађевинског реона утврђеног Генералним планом Ниша 1995 - 2010 и изграђено је грађевинско земљиште, намењено за изградњу објеката јавног карактера, становања и ословања:

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

б) грађевинске парцеле намењене за изградњу и редовну употребу објеката у поменутих наменама.

2.1.1. Средњорочни програм уређивања јавног грађевинског земљишта

Прибављање земљишта за јавно (изградњу саобраћајница, обезбеђење потребне инфраструктуре) представља приоритет у уређивању земљишта, а вршиће се према Програму уређења грађевинског земљишта и изградње са финансијским планом за наредни период.

2.1.2. Грађевинске парцеле

У циљу стварања грађевинске парцеле катастарска парцела се може делити до минимума или укрупнити до максимума што ће се утврдити урбанистичким пројектом, ако су испуњени услови регулације и намене из овог Плана.

2.1.2.1. Парцеле за породично становање (са или без пословања)

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

- величина грађевинске парцеле: 110-500 м² - зависно од типа изградње (слободно стојећи објекат, двојни објекти, у непрекинутом низу, груписани објекти), односно других регулационих и просторних услова:

- величина најмање грађевинске парцеле за слободностојећи објекат 280,00 м², двојни 380,00 (2x190) м², полуатријумски 110,00 м², за објекат у непрекинутом низу 130,00 м² и у прекинутом низу 180 м²;

- величина највеће грађевинске парцеле. за слободностојећи објекат 500,00 м², двојни 650,00 (2x325) м², полуатријумски 180,00 м², за објекат у непрекинутом низу 210,00 м² и у прекинутом низу 250,00 м²;

- најмање дозвољена ширина грађевинске парцеле (улични тракт) за слободностојећи објекат 12,00 м, двојни 16,00 (2x8,00) м, за објекат у непрекинутом низу 5,00 м и за објекат у прекинутом низу 8,00 м.

2.1.2.2. Парцеле за вишепородично становање

Овим Планом детаљне регулације нису предевиђене парцеле у намени вишепородичног становања.

2.2. ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛАМА

2.2.1. ЦЕЛИНА А

Правила изградње објеката на парцелама

за породично становање са пословањем

Поред услова из Правилника о општим правилима урбанистичке регулације и парцелације, правила за изградњу објеката за изградњу, доградњу и надградњу по посебним правилима из овог Плана дефинише се:

- 2.2.1.1. Објекат поставити на датој граници грађења приказаној у графичким прилозима елабората и поштујући минимално удаљење од границе са суседном парцелом од 1,5 м., сем у случајевима где постоји изграђен објекат на међи. Грађевинска линија је код неизграђених парцела у изграђеном ткиву различита и дефинисана је положајем - грађевинском линијом изграђених објеката на суседним парцелама. У блоковима где није започета изградња, грађевинска линија је од регулационе линије удаљена минимално 5,0м.;
- 2.2.1.2. Спратност објекта од П+1 до П+2+Пк (са или без подрума или сутерена), апсолутна висина изграђености до 15,0 м;
- 2.2.1.3. Коефицијент изграђености на парцели максимално 1,6;
- 2.2.1.4. Проценат изграђености на парцели максимално 50%;
- 2.2.1.5. Стационирање возила према нормативу за сваки стан мин 1 паркинг место, решити у оквиру припадајуће парцеле (у саставу објекта, као посебан објекат на парцели, на отвореном простору у оквиру парцеле и на 70 м² пословног простора);
- 2.2.1.6. Уз поштовање наведених урбанистичких показатеља могуће је у оквиру објекта, као анекс уз постојећи објекат или као посебан објекат на парцели планирати простор за пословање при чему је однос становања и пословања мин. 70%, мах. 30%. Избор делатности мора у потпуности бити у складу са карактером подручја и не сме умањити постојећи квалитет животне средине (начином коришћења, одржавања, буком, загађењем и др.);
- 2.2.1.7. Објекте радити од трајних и квалитетних материјала;
- 2.2.1.8. Све нове објекте пројектовати тако да буду усклађени са постојећим амбијентом и архитектуром поднебља у коме настају а који су већ јасно препознатљиви у слици града.

ЦЕЛИНА А

Табеларни показатељи капацитета изградње породичног становања са пословањем

Степен или индекс заузетости (мах.)	50%
Степен или индекс изграђености не већи од	1,6
Спратност објеката	Од П+1 до П+2+Пк
Висина објеката (мах.)	15,0 м

2.2.2. ЦЕЛИНА Б

Правила за изградњу објеката на парцелама у намени центра насеља за становањем

У делу Плана детаљне регулације који је наменом одређен као центар насеља (снабдевачке и услужне делатности) са становањем, поред задржавања дефинисаних правила изградње у алинеји 2.2.1. врши се промена:

- 2.2.2.1. у делу дозвољеног коефицијента изградње на парцелама који износи максимално 2,4;
- 2.2.2.2. код парцела које су површине од 600м² и више проценат изграђености на парцели може бити максимално 60%;
- 2.2.2.3. код парцела које су мање површине од 600м² и не мање од 450м² проценат изграђености на парцели може бити максимално 80%;
- 2.2.2.4. дозвољена спратност објеката од П+2 до П+2+Пк (са или без подрума или сутерена), код парцела мањих површина важнији услов је задржати приближне висине венца према суседним објектима;
- 2.2.2.5. могућа је изградња објеката на међи - у блоковском систему градње (прекинутом и непрекинутом низу), при чему није потребна сагласност суседа, сем у случају отварања прозорских и других отвора;
- 2.2.2.6. обавезна је изградња противпожарног зида за сваки објект грађен на међи;
- 2.2.2.7. однос становања и пословања - до 50% становања, до 100% пословања.

ЦЕЛИНА Б

Табеларни показатељи капацитета изградње у намени центра насеља са становањем

Степен или индекс заузетости за парцеле од 450 - 600м ²	80%
Степен или индекс заузетости за парцеле 600м ² и више	60%
Степен или индекс изграђености не већи од	2,4
Спратност објеката (мах.)	Од П+2 до П+2+Пк
Висина објеката (мах.)	16,0 м

2.2.3. ЦЕЛИНА В

Правила за изградњу објеката на парцелама у намени спортско - рекреативног центра

Овим Планом целина "В", предвиђена је за изградњу спортско - рекреативног центра, између новополанираних саобраћајница у западном делу Плана детаљне регулације.

Садржаји спортско-рекреативног центра могу бити: фудбалски стадион капацитета 10-15000 гледалаца са пословним простором испод трибина, помоћни фудбалски терен са трибинама мањег капацитета, тениски терени са трибинама, хотел, ресторан и остали спортски и пратећи садржаји, са обезбеђеним паркирањем по нормативима у оквиру сваке грађевинске парцеле.

Поред услова и правилника о општим правилима урбанистичке регулације и парцелације треба се придржавати следећих правила:

- 2.2.3.1. грађевинска линија је дефинисана у адекватном графичком прилогу и налази се на удаљености од 10,0м. од регулационих линија ободних саобраћајница.
- 2.2.3.2. максимална спратност објекта П+3 (са или без подрума или сутерена), апсолутна висина изграђености 18,0м.;
- 2.2.3.3. коефицијент изграђености на парцели мах. 1,6;
- 2.2.3.4. проценат изграђености на парцели мах. 50%;
- 2.2.3.5. стационирање возила унутар комплекса.
- 2.2.3.7. под кровном косином (не већом од 30 степени или класичном мансардном конструкцијом), у таванском делу (без назидка) уколико задовољава стандарде изградње, могуће је простор дефинисати кроз изградњу апартмана и атељеа у функцији пословања, са осветљењем простора кровним прозорима (у равни кровне косине).

ЦЕЛИНА В

**Табеларни показатељи капацитета изградње објеката
у намени спортско - рекреативног центра**

Проценат изграђености (мах.)	50%
Коефицијент изграђености не већи од	1,6
Спратност објеката (мах.)	П+3
Висина објеката (мах.)	18,0 м

2.2.4. Остала правила изградње

- 2.2.4.1. Све интервенције на парцели (доградња, надградња и изградња новог објекта) морају се изводити у оквиру простора планираног за изградњу.

- 2.2.4.2. Површина постојећих и дограђених делова објеката може бити већа за 20% од мах. дозвољене површине планиране за изградњу, стим да се не повећава проценат изграђености.
- 2.2.4.3. Услови смештаја возила за потребе власника обезбеђује се на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута.
- 2.2.4.4. Обезбеђење суседних објеката - 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 шута, смећа и др.)
- 2.2.4.5. Ако се нови објекат изводи непосредно уз суседни, инвеститор је дужан да преузме све мере да се објекат не оштети.
- 2.2.4.6. Уколико су темељи нове зграде дубљи од темеља суседне зграде, морају се предузети све мере да се објекат не оштети.
- 2.2.4.7. Ако се на суседној згради појаве пукотине, инвеститор је дужан да надокнади изазвану штету.

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

Који се објекти на подручју Плана могу доградити одлучује надлежни орган управе у поступку издавања одобрења за изградњу.

Доградња постојећих објеката може се утврдити под следећим условима:

- 2.2.5.1. ако се не мењају параметри утврђени у тачки 1.0. и тачки 2.2 овог Плана;
- 2.2.5.2. ако се објекат налази на грађевинској парцели;
- 2.2.5.3. ако се предвиђеном доградњом могу постићи потребна одстојања од изграђених објеката на предметној и суседним парцелама;
- 2.2.5.4. ако се доградњом не повређује простор између регулационе и грађевинске линије;
- 2.2.5.5. ако постоји могућност прикључивања на све комуналне инсталације.
- 2.2.5.6. У случају доградње инвеститор је дужан да поштује:
- Грађевинску линију;
 - Дозвољену површину за градњу планирану Планом (коефицијенат изграђености парцеле);
 - Планирану намену површина;
 - Прописану спратност;
 - Прописану висину објекта;
 - Прописан коефицијент изграђености земљишта;
 - Прописан проценат изграђености земљишта.

НАПОМЕНА: при прорачунавању коефицијента изграђености и процента изграђености за предметну парцелу, узети у обзир површину дограђеног објекта и објеката који се задржавају.

Уколико је на предметној парцели Планом предвиђена изградња новог објекта одређене површине хоризонталног габарита, (а инвеститор то не жели), инвеститору је омогућено да постојеће објекте задржи, уз услов промене намене

дела стамбеног простора у пословни, (не гради нов), догради и надгради, при чему површина постојећих објеката, дограђеног и надграђеног објекта може бити мања или једнака планираној Планом, али никако већа од ње.

2.2.6. Општи услови хоризонталне урбанистичке регулације:

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

2.2.7. Општи услови вертикалне урбанистичке регулације:

- 2.2.7.1. Спратност објекта се креће од П до П+3.
Сваки новопланирани објекат може имати подрумске или сутеренске просторије уколико не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.
- 2.2.7.2. Висина објекта представља растојање од нулте коте до коте слемена (за објекте са косим кровом) и не може прећи 18,0 м..
- 2.2.7.3. Кота приземља се одређује на следећи начин:
 - кота приземља нових објеката не може бити нижа од коте нивелете јавног пута,
 - кота приземља може бити највише 1,2 м виша од нулте коте,
 - за објекте који имају индиректну везу са јавним путем преко приватног прилаза, кота се утврђује урбанистичком дозволом и применом одговарајућих претходно наведених ставова.

2.3. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

2.3.1. Општи услови изградње инфраструктуре

Све инфраструктурне мреже налазиће се у регулационом појасу саобраћајница са распоредом који је дефинисан планом сваке инфраструктурне мреже. Промена положаја инфраструктурних мрежа у регулационом профилу саобраћајнице се дозвољава и не сматра се изменом плана, уз поштовање важећих техничких услова о дозвољеним растојањима код паралелног полагања и укрштања инфраструктурних водова.

2.3.2. Услови прикључења на јавне инфраструктурне мреже

2.3.2.1. Електроенергетска мрежа

За објекте трафостаница 10/0.4 кВ које се граде као слободностојећи објекти обезбедити парцелу минималних димензија 5,5 x 6,5 метара.

Прикључивање објеката на електроенергетску мрежу извршиће се кабловским водовима 0,4 кВ из 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 35 кВ, 10 кВ и каблова 0,4 кВ.

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

2.3.2.2.. Телефонска мрежа

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

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

2.3.2.3. Гасоводна мрежа

За потребе лоцирања мерно-регулационе станице за широку потрошњу обезбедити парцелу величине 21,5 x 23,5 метара, са заштитним појасом.

За прикључивање објеката у захвату разраде на гасоводну мрежу изградиће се секундарна гасоводна мрежа притиска до 3 бара, према условима овлашћеног дистрибутера природног гаса.

2.3.2.4. Водоводна мрежа

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

Радни притисак за I зону водоснабдевања је обезбеђен до свих точећих места до надморске висине од 230 мм, а за II до 280 мм.

Водомерни шахт поставити на 1,5м. од регулационе линије. Код изградње водоводне мреже минимална дубина укопавања је 1,0м. (надслој) плус пречник цеви.

Код свих намена (сем индивидуалног становања) од водомерног шахта изградити две засебне водоводне мреже (санитарну и противпожарну) са минималним пречником прикључног цевовода од 100 мм.

До изградње (реконструкције) цевовода јавне уличне водоводне мреже прикључивање објеката вршиће се на постојеће цевоводе.

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

2.3.2.5. Канализациона мрежа

Како се одвођење отпадних воде врши "сепаратним" системом, то су минимални пречници фекалне канализације 300 мм, а атмосферске канализације 400 мм.

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

Атмосферске воде са сливних површина прихватати Гајгер сливницама одговарајуће величине. Гајгер сливнике прикључити искључиво на канализацију атмосферских вода.

Прикључивање објекта извршиће се на јавну уличну мрежу према којој су орјентисани, односно висински гравитирају, преко граничног ревизионог шахта лоцираног на 1.5 м у односу на регулациону линију, ка парцели.

У случају прикључивања групе објеката (комплекси: пословно-стамбени, пословни у намени центра насеља и спортско-рекреативног центра) 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: Катастарско стање са границом разраде..... 1:1 000

3.2. Графички приказ планираног стања:

лист 2: Функционално решење организације простора
(извод из ГП-а).....1 : 10 000

лист 3: Намена површина1 : 1 000

лист 4: Режим коришћења грађевинског земљишта 1 : 1 000

лист 5: Саобраћајнице са регулационим, нивелационим
и аналитичко-геодетским елементима.....1 : 1 000

лист 6: Мреже и објекти инфраструктуре1 : 1 000

4.0. ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО

Документациони део Плана садржи:

- одлуку о изради плана;
- програм за израду плана;

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

III

ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

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

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

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

БРОЈ: _____

НИШ, _____ 2004.г.

СКУПШТИНА ГРАДА НИША

ПРЕДСЕДНИК,

Владимир Домазет

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА БИВШЕГ СЕВЕРНОГ БУЛЕВАРА НА ПАНТЕЛЕЈУ У НИШУ

Израда плана детаљне регулације простора бившег Северног булевара на Пантелеју у Нишу је предвиђена Програмом уређења грађевинског земљишта за 2004. годину ("Службени лист града Ниша", бр.74/2003) (тачка А.3.3.19. Програма). План детаљне регулације се ради према Закону о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" број 47/2003) и Одлуци о изради ("Службени лист града Ниша", бр.28/2004), донетој на седници Извршног одбора града Ниша од 02. 06. 2004. године.

Израда плана поверена је ЈП Заводу за урбанизам Ниш, а средства за израду плана обезбеђује град Ниш преко ЈП Дирекције за изградњу Ниша.

Планом детаљне регулације се разрађује подручје од 12,77 ха, у границама: са севера регулациона линија бившег Северног булевара, са истока укрштај планираног продужетка улице Васе Пелагића, са југа регулациона линија бившег Северног булевара укључујући блок спортско рекреационог центра, центра насеља и становања и са запада планирана градска магистрала за петљу "Центар", заједно са свим налеглим укрштајима а све јужно од пруге Ниш-Зајечар.

Већи део подручја обухваћеног Планом дефинише се као подручје становања али и као део центра насеља и спортско - рекреативних садржаја. Основне принципе планске интервенције представља реконструкција постојећег и изградња новог грађевинског фонда уз повећање пословних функција и уз поштовање постојеће - традиционалне уличне матрице, повећање степена или индекса заузетости земљишта и степена или индекса изграђености земљишта до нивоа прописаних ГП-ом Ниша, као и пратеће комунално и инфраструктурно опремање.

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 и дефинише генерална правила изградње и коришћења земљишта. Решења и правила Плана детаљне регулације фиксирају само она решења којима се утврђује јавни (општи) интерес.

План детаљне регулације утврђује услове за уређење простора и изградњу кроз извод из урбанистичког плана а ради добијања одобрења за изградњу.

Приказ активности које се односе на процедуру доношења:

- Одлука о изради са Програмом за израду: 02. 06. 2002.год.
(Скупштина Града Ниша);
- Стручна контрола (Нацрт): 01. 07. 2004. год. (Комисија за прописе града Ниша);
- Оглас: 09. 07. 2004. год. (Народне новине);

- Трајање јавног увида: од 12. 07. 2004..год. до 31. 07. 2004. год.

-Сумирање јавне расправе и утврђивање предлога на Комисији за планове града
Ниша: 10. 08. 2004. год.

Извештај Комисије о објављеном јавном увиду је саставни део
образложења Плана.

ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ