

На основу члана 35. став 10. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/2009 и 81/2009) и члана 37. тачка 6. Статута града Ниша ("Службени лист града Ниша", бр. 88/2008),

Скупштина града Ниша, на седници од _____ године, донела је

П Л А Н Д Е Т А Љ Н Е Р Е Г У Л А Ц И Ј Е Б Л О К А " С Т Р У М С К А " НА КЕЈУ КОЛА СРПСКИХ СЕСТАРА У НИШУ

I

Планом детаљне регулације подручја блока „СТРУМСКА“ у Нишу (у даљем тексту: План) ближе се разрађују поставке Генералног плана Ниша 1995 - 2010 ("Службени лист града Ниша, бр.13/95, 2/2002, 41/2004 и 51/2007) ради утврђивања услова просторног уређења, регулације и грађења у границама обухвата Плана детаљне регулације.

II

Саставни делови Плана детаљне регулације су:

- 1) Општи део**
- 2) Правила уређења**
- 3) Правила грађења**
- 4) Графички део**
- 5) Документациони део**

1.0 ОПШТИ ДЕО

1.1 Повод и циљ израде плана

Изради Плана детаљне регулације блока "СТРУМСКА" на Кеју Кола српских сестара у Нишу (у даљем тексту: План), приступа се на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације блока "Струмска" на кеју Кола српских сестара у Нишу ("Службени лист града Ниша", бр. 64/2009) коју је донео Градоначелник града Ниша дана 16.09.2009. године на бази програма израђених у Јавном предузећу Завод за урбанизам Ниш и верификованом на седници Комисије за планове града Ниша, од 02.09.2009.године.

а) Повод за израду Плана је рационално коришћење градског грађевинског земљишта у централној зони града уз реализацију планиране намене објектима коректне архитектонске вредности који ће својим габаритима увелико променити силуету предметног блока и привести простор основној намени.

План се заснива на комплексним анализама стања и досадашњих трендова промена у простору, на наслеђеним обавезама преузетим из важеће урбанистичко-техничке документације, као и на процени потреба и заштите простора за који се доноси.

б) Основни циљеви израде плана су:

- дефинисање регулација реконструисаних и нових саобраћајница и прилаза
- преиспитивање капацитета изградње и подизање стандарда становања
- дефинисање правила и параметара за трансформацију постојећег грађевинског фонда, односно проналажење најрентабилнијег типа изградње у складу са могућностима простора
- побољшања и унапређења инфраструктурне опремљености
- дефинисање решења паркирања

1.2. Правни и плански основ

1.2.1. Правни основ

Правни основ за израду Плана садржан је у:

- а) Закону о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/2009 и 81/2009)
- б) Закону о заштити животне средине ("Службени гласник РС", бр. 135/2004.)
- в) Закону о културним добрима ("Службени гласник РС", бр. 71/94.)
- г) Правилнику о садржини, начину израде, начину вршења стручне контроле урбанистичког плана, као и условима и начину стављања плана на јавни увид ("Службени гласник РС", бр. 12/2004),
- д) Правилник 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 општинска, односно градска управа ("Службени гласник РС", бр.75/2003)
- ђ) Одлуци о изради Плана детаљне регулације блока "СТРУМСКА" на кеју Кола српских сестара ("Службени лист града Ниша", бр. 64/09).

1.2.2. Плански основ

Плански основ за израду и доношење Плана садржан је у Генералном плану Ниша 1995 - 2010 ("Службени лист града Ниша", бр. 13/95, 2/2002, 41/2004 и 51/2007), (у даљем тексту: Генерални план)

Извод из генералног плана:

"Изградња објеката централних функција и пратећих објеката на подручју ГУП-а предвиђена је:

а) у оквиру простора намењеног за реконструкцију у ужем и ширем централном подручју,

б) на слободним просторима, који су претходним плановима били предвиђени за изградњу таквих функција, односно објеката и

в) на новим просторима, који су ГУП-ом предвиђени за ту намену.

Централне функције опште намене: објекти управе, администрације, банке, поште, објекти културе, снабдевања, трговине, угоститељства и услужног занатства, могу се градити као посебни објекти у оквиру простора предвиђених за централне функције (главни градски центар, реонски центар, центар једне или више просторних целина - подручје МЗ односно МК) и у оквиру стамбено - пословних зона.

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

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

Услови за изградњу објеката посебне намене утврђују се у складу са посебним захтевима и нормативима за ту врсту објеката, и општим условима утврђеним у оквиру ГП-а.

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

- најмање једно паркинг/гаражно место на један стан у оквиру парцеле.

Услови за изградњу саобраћајница на подручју ГУП-а односе се на: а) аутопут, б) градске магистралне саобраћајнице, в) примарне саобраћајнице и г) секундарне саобраћајнице.

Трасе и ранг свих саобраћајница морају бити у складу са одговарајућим условима из ГУП-а, односно условима детаљне разраде, за коју су генерално утврђени пројектни елементи.

При реконструкцији саобраћајница користе се општи услови из ГУП-а, у зависности са конкретним условима и могућностима реконструкције.

Грађевинска парцела формира се од једне или више катастарских парцела, односно делова парцела у складу са условима из ГУП-а, односно одговарајућег плана. Грађевинска парцела мора имати одговарајућу величину и облик, зависно од намене и трајни приступ на улицу или пут прописне ширине."

1.2.3. Измене у односу на плански основ

Планом детаљне регулације је разрађена намена површина дефинисана ГП-ом, а у складу са могућностима компатибилности и трансформације намена.

Параметри дати ГП-ом се односе на макроцелину, која садржи више целина и блокова, од којих се предметни блок разрађује Планом. Како је у постојећем стању постигнута густина од око 420 st/ha, према намени дефинисаној ГП-ом као центар насеља, на локацији која представља централно језгро града, рентабилна је изградња вишепородичних стамбено-пословних објеката, са максималним процентом пословања (једна или прве две етажe). Сам тај услов повећава густину становања која овим планом износи око 580 st/ha.

Планирана корекција урбанистичких параметара за предметно подручје у погледу вредности индекса изграђености (са 2,0 по Генералном плану до максимално 4,0 по Плану детаљне регулације), проистекла је из економске оправданости будуће изградње и реконструкције објеката у блоку. Такође се планира и повећање степена заузетости земљишта са 60% по Генералном плану до 80% по Плану детаљне регулације).

1.3. Граница плана и обухват грађевинског подручја

Планом се разрађује подручје површине 1.32 ha. Границе подручја Плана су: са севера - јужна регулација Кеја Кола српских сестара; са истока - западна регулација ул. Књегиње Љубице; са југа - северна регулација ул. Генерала Милојка Лешјанина; са запада - источна граница комплекса посебне намене.

Подручје је делом изграђено породичним и вишепородичним стамбеним објектима у зони градског центра.

Грађевинско подручје представља цело подручје обухваћено Планом, односно граница грађевинског подручја се поклапа са границом Плана. Сходно томе, површина грађевинског подручја износи 1.32 ha.

1.4. Подлоге за израду плана:

За израду Плана коришћене су следеће подлоге:

1. Ажурна геодетско-катастарска подлога (ДЛ024 и ДЛ025, КО Ниш-Црвени Крст, Р1:500) у аналогном облику (скениране), оверено у Републичком геодетском заводу;
2. Орто-фото снимак подручја;
3. Аерофотограметрија у аналогном облику Р 1:1000.

1.5. Постојећа намена и начин коришћења земљишта

Комплекс "СТРУМСКА" на кеју Кола српских сестара обухвата јединствену просторну целину. Претежна намена је становање, а према типологији заступљени су породично и вишепородично становање и пословање у а) слободностојећим и б) објектима у низу (једнострано и двостано узидани). У оквиру приземља појединих објеката за становање је заступљено пословање. У претходних неколико година започета је интензивна надградња, изградња и реконструкција вишепородичних објеката, с тим да је на већини локација завршена градња/ доградња. Највећи део

неуређеног зеленог фонда је у оквиру унутрашњости комплекса. Евидентно је постојање објеката лошег бонитета дуж западне стране ул. Струмске, са лошим условима становања и пословања, те је неопходно овај простор привести намени.

На углу улице Кнегиње Љубице бр.9 и Генерала Милојка Лешјанина бр.32 на вишепородичним објектима извршена је реконструкција и надградња, уз постигнуту спратност П+5. У улици Кнегиње Љубице бр.13 изграђен је објекат По+П+М+4, са задржавањем постојеће фасаде објекта под режимом заштите. На углу кеја Кола српских сестара и Струмске изграђен је објекат По+П+5. У Генерала Милојка Лешјанина бр.48 у току је надградња вишепородичног објекта до спратности П+6+Пк.

У Струмској и на кеју Кола српских сестара провлађују породични објекти спратности П до П+1. У приземљу појединих објеката, у предњем делу према улици, оформљен је пословни простор.

Породични објекат у Кнегиње Љубице бр.11 је пренамењен у пословни простор (угоститељство) спратности ВП.

Објекат бр.36 у улици Милојка Лешјанина подлеже Закону о заштити културних добара, спратности је П+1. Остали изграђени објекти у Лешјаниновој су вишепородични објекти бр. 38, 40, 42, 44, 46 спратности П+4+Пк и породични објекти бр.34, 32 спратности П+1.

2.0 ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

2.1. Целине и зоне одређене планом

На основу анализе постојећег стања и сагледавања потенцијала простора за даљи развој, планираних интервенција, ГП-ом дефинисане намене, територија плана обухвата јединствену целину, која подељена саобраћајницом фигурише у једном урбанистичком блоку.

2.2. Намена и начин коришћења земљишта

Земљиште обухваћено предметним планом представља градско грађевинско земљиште, где се дефинише земљиште јавне намене и земљиште за остале намене, дефинисано на графичком прилогу 03 „План парцелације земљишта јавне намене и смернице за спровођење плана, 1:1000“.

2.2.1. Градско грађевинско земљиште јавне намене

Земљиште јавне намене представљају површине у регулацији саобраћајница, колско-пешачких иприлаза објектима и парцеле комуналних објеката (трафостаница).

Парцеле земљишта за јавне намене

*табела
1*

назив улице/ објекта	катастарске парцеле КО Ниш - Црвени Брст	ознака грађ. парцеле
	целе: 1639	
Струмска	делови: 1641, 1642, 1643, 1645, 1647	СП
Прилаз 1	делови: 1627, 1628, 1629, 1631/1	КП
Трафостаница	део 1647	ТС

НАПОМЕНА: У случају неусаглашености бројева наведених парцела у табели 1. текста плана и графичког приказа 03 „План парцелације земљишта јавне намене и смернице за спровођење плана“, важе подаци са графичког приказа.

2.2.2. Градско грађевинско земљиште за остале намене

У границама градског грађевинског земљишта које нису у јавном коришћењу у односу на преовлађајућу намену простора, начин формирања парцела и могућност увођења компатибилних намена, издвојене су следеће карактеристичне намене:

А) становање - заступљена у мањем проценту са дозвољеним комплементарним наменама које унапређују основни карактер зоне - пословање, трговина, услужне делатности, односно нису дозвољени садржаји који иницирају потребу за великим бројем паркинг места;

Б) становање са пословањем - садржаји вишепородичног становања са већим процентом пословања које би се дешавало у приземљу или прве две етаже. Како се ради о строгом центру града, у предметном блоку је могуће предвидети објекте са

пословном наменом у 100% (администрација, хотел, хостел) уз задовољење процента паркирања на парцели. Ова намена може (и пожељно је) имати садржаје културе.

2.3. Биланс урбанистичких показатеља

Биланс површина са параметрима

табела 2.1

бр.	намена земљишта/ параметри	површина/ вредност	учешће (%)
1.0.	површина плана (ha)	1,30	100
2.0.	постојеће		
2.1.	површина блока (neto) (ha)	1,22	93
2.1.	површина саобраћајница (ha)	0,08	7
2.2.	број станова/ локала	209/ 10	-
3.0.	планирано		
3.1.	површина блока (neto) (ha)	1,19	91
3.2.	површина саобраћајница (ha)	0.11	9
3.3.	оријентациона БРГП - укупна (m ²)	31 490	100
3.4.	оријентациона БРГП - становање (m ²)	23 562	75
3.5.	оријентациона БРГП - пословање (m ²)	7 928	25
4.0.	урбанистички параметри		
4.1.	оријентациони број станова	(/80m2)295	-
	оријентациони број становника/корисника	767/ 826	-
4.2.	густина становања/ коришћења (bruto)	590 st/ha 635 ko/ha	-
4.3.	површина под објектима		
4.4.	– изграђена површина (ha)	0,58	-
4.5.	површина саобраћајница (ha)	0,08	-
4.6.	слободне и неизграђене површине (ha)	0,72	-
4.7.	просечан индекс изграђености (и)	2.4 - 3.6	-
4.8.	просечан индекс заузетости (з)	0,4 - 0,8 (40 - 80%)	-

Изведени урбанистички параметри
2.1

табела

бр.	намена земљишта/ параметри	
1.0.	бруто густина становања (st/ha)	590
1.1.	нето густина становања (st/ha)	644
1.2.	индекс изграђености	2.4
1.3.	индекс заузетости (%)	44%

2.4. Заштита културно - историјског наслеђа и природе

Према Акту о условима чувања, одржавања и коришћења непокретних културних добара као и добара која уживају претходну заштиту у утврђеним мерама заштите који је издао Завод за заштиту споменика културе Ниш за подручје обухваћено Планом детаљне регулације, наводе се два заштићена објекта и четири евидентирана објекта без обавезе чувања.

Први је слободностојећи објект у ул. Генерала Милојка Лешјанина бр.36 који је изузетно вредан и стилски доследан, изграђен у духу Француског необарока. За овај објект је могућа само рестаурација идентична постојећем стању, без икаквих измена, с тим да окружење овог објекта не треба мењати. За објект са бројем 34 се може планирати повећање спратности, али остаје његова постојећа грађевинска линија према улици. За остале објекте у окружењу према ул. Генерала Милојка Лешјанина не треба планирати повећање било каквих урбанистичких параметра.

Други заштићени објект је у ул.Књегине Љубице бр.11 чија је заштита у складу са Законом која подразумева заштићену околину и важи и за објект са бројем 13. Након анализе изграђених објеката уз наведену саобраћајницу и оних који окружују два горе наведена објекта, намеће се закључак да на ширем плану добијен изузено неправилан односа маса. На основу ове констатације донета је одлука урбанистичке комисије којом се прихвата доградња ових објекта уз очување свих аутентичних архитектонских елемената постојећих објекта. У складу са одлуком Комисије, на овом потезу се може планирати доградња у складу са општим урбанистичким параметрима.

Од четири евидентирана објекта, два се налазе у ул. Струмској са бројевима 2 и 6 и два на Кеју српских сестара са бројевима 31 и 33. Ови објекти имају стилске вредности од еклектицизма типичног за индивидуалне стамбене објекте у периоду између два рата, до елемената артдекоа код објекта у Струмској бр. 6. Архитектонска вредност ових објекта није довољно значајна да би постојала обавеза очувања, тако да им се омогућује преобликовање у складу са функционалним потребама корисника, односно плански оквир ових објеката се може формирати у складу са општим урбанистичким параметрима.

2.4.1. Мере заштите градитељског наслеђа

Циљеви заштите простора и објеката на предметном подручју су следећи:

- очување материјалних и нематеријалних вредности које сведоче о континуитету развоја града од прве половине XX века до садашњице;
- укључивање културно - историјског и градитељског наслеђа у савремене токове.

Концепт заштите непокретних културних добара осим заштите појединачних објеката подразумева и максимално могуће поштовање наслеђене историјске урбане матрице.

Услови и мере заштите, коришћења и унапређења непокретних, културних добара према категоризацији Закона о културним добрима дефинишу се кроз режиме заштите и коришћења. Услови заштите непокретних културних добара нарочито се односе на следеће:

- на основу перманентних детаљних научних и стручних истраживања треба извршити валоризацију целокупног простора обухваћеног Планом,
- у највећој мери треба поштовати аутентичне споменичне вредности уз настојање да се оне што поузданије заштите, чувају и афирмишу,
- носиоци права, обавеза и одговорности у погледу коришћења, управљања и располагања културним добром немају права да користе и употребљавају културно добро у сврхе које нису у складу са његовом природом, наменом и значајем, нити да врше било какве радове који могу довести до оштећења културног добра и нарушавања његових својстава,
- сва евидентирана културна добра треба презентовати у изворном облику, уз могућу реконструкцију.
- све интервенције у простору заштићених зона и објеката подлежу прибављању услова за израду инвестиционо-техничке документације и сагласности на израђену документацију од надлежног органа за заштиту споменика културе.

2.4.2. Попис заштићених објеката од културно историјског значаја

Према евиденцији надлежног Завода за заштиту споменика културе Ниш, на предметном подручју се налазе два заштићена културна добра са својством споменика културе:

- Зграда у ул. Генерала Милојка Лешјанина бр.36
- Објекат у ул. Књегиње Љубице бр. 13 (надграђен и реконструисан са приведенom наменом)

Објекти са режимом заштите

табела 3

бр.	објекат / објекти	улица	степен заштите
1	Стамбени објекат	Генерала Лешјанина бр.36	културно добро
2	Стамбени објекат	Књегиње Љубице бр.13	културно добро
3	Стамбени објекат	Књегиње Љубице бр.11	евиденција
4	Стамбени објекат	Струмска бр.2	евиденција
5	Стамбени објекат	Струмска бр.6	евиденција
6	Стамбени објекат	Струмска бр.31	евиденција
7	Стамбени објекат	Струмска бр.33	евиденција

У граници плана се налази породични објекат у Струмској бр. 6, који нема степен заштите (евиденција), али има значајнију архитектонску вредност као представник модерне (изграђен 1938.). Овај објекат је предвиђен за реконструкцију према посебним условима и третиран је планом као објекат под режимом заштите.

На предметном подручју нема забележених археолошких налазишта, као ни археолошких налаза који би били угрожени извођењем грађевинских радова.

Основа конзерваторских услова предметног подручја, а која се морају поштовати су:

- поштовање урбане матрице са посебним освртом на све објекте валоризоване од стране службе заштите;
- поштовање успостављених уличних низова, нарочито у погледу дозвољене висине нових објеката;

- све интервенције сагледати и прилагодити контексту улице или њеног потеза.

2.4.3. Услови заштите непокретних културних добара

А) Заштита појединачних објеката и парцелације

Конзерваторско - рестураторски и радови на ревитализацији изводе се на основу услова по Закону о културним добрима. Када је реч о објектима који су део подцелина или су самостални, пожељно је услове одредити на основу идејних пројеката који би били њихов саставни део.

Културна добра, која су саставни део подцелина својом позицијом имају амбијентално окружење. Посебну пажњу треба обратити и на оне објекте који нису у одговарајућем окружењу или су нестручним интервенцијама изгубили од свог првобитног изгледа. Овај став се нарочито односи на објекте у Књегиње Љубице и дуж Милојка Лешјанина. Одговарајуће очување ових објеката је драгоцено, јер они илуструју простирање услова и територију историјских регулационих планова.

Б) Правна заштита

У поступку реализације урбанистичких планова, а у складу са Законом, постоји обавеза поштовања статуса евидентираних и заштићених културних добара.

У складу са Законом, наставити са допуном документације евидентираних добара. У одговарајућем временском интервалу донети решења о проглашењу за културна добра.

За све радове на културним добрима прибавити одговарајућа решења и услове.

2.5. Урбанистички услови за јавне површине и јавне објекте

2.5.1. Јавне саобраћајне површине

Јавне саобраћајне површине, са елементима ситуационог и нивелационог плана приказане су у графичком прилогу 02 *"Регулационо - нивелационо решење са урбанистичким решењем саобраћајних површина 1:1000"*, а елементи за формирање јавних парцела саобраћајних површина дати су у графичком прилогу 03 *"Парцелација земљишта јавне намене са смерницама за спровођење плана, 1:1000"*.

2.5.1.1. Улична мрежа/ ранг саобраћајница

Улична мрежа је у потпуности изграђена по ободу блока и карактеришу је следеће улице:

- са југа улица Генерала Милојка Лешјанина и са истока Књегиње Љубице са четири саобраћајне траке у рангу примарне саобраћајнице;
- са севера кеј Кола Српских сестара са две саобраћајне траке и паркинг простором са обе стране, под режимом наплате *III „Паркинг сервис“*, у рангу сабирне саобраћајнице.

Блок је подељен на два дела улицом Струмска са две траке слепим завршетком до улице Милојка Лешјанина.

Концепт уличне мреже заснива се на Генералном плану Ниша. У функционалном смислу, улична мрежа предметног простора се не мења знатно у односу на постојеће стање.

2.5.1.2. Јавни градски саобраћај

Према Генералном плану Ниша, смерницама развоја ЈГС-а, на предметном подручју се планира:

- задржавање траса аутобуских линија које опслужују предметни простор;
- задржавање потребних ширина регулација саобраћајница ради омогућења двосмерног одвијања ЈГС-а.

У непосредном окружењу предметног блока, у Лешјаниновој улици постоје стајалишта ЈГС са обе стране кретања.

2.5.1.3. Елементи ситуационог, регулационог и нивелационог плана саобраћајних површина

А) Услови постојећих саобраћајних површина

Кеј Кола Српских сестара, Генерала Милојка Лешјанина, Књегиње Љубице

Ове саобраћајнице нису унутар предметног подручја, већ чине границу плана својом јужном (кеј Кола српских сестара), северном (Генерала Лешјанина), и западном (Књегиње Љубице) регулацијом. Све саобраћајнице задржавају постојећу регулацијону линију уз границу плана, на кеју Кола Српских сестара се предвиђа појас зеленила уз паркинг простор, где би био оформљен и дрворед, који би уједно користио као засенчење паркиралишта.

Струмска (СП)

Предвиђа се реконструкција ове саобраћајнице у домену проширења коловоза и њене регулације. Планирана ширина коловоза износи 5.50m и тротоари са обе стране 1.5 + 2.5m. Планирано је формирање окретнице према западној граници блока.

На графичком приказу 02 *"Регулационо - нивелационо решење са урбанистичким решењем саобраћајних површина 1:1000"*, приказани су геометријски попречни профили саобраћајница које се реконструишу.

У нивелационом смислу за постојеће саобраћајне површине које се реконструишу планирано је задржавање постојеће нивелације, осим ако посебним условима није другачије дефинисано.

Одводњавање свих саобраћајних површина вршити гравитационо у систему затворене кишне канализације.

Коловозну конструкцију саобраћајних површина предвиђених за реконструкцију планирати према очекиваном саобраћајном оптерећењу са асфалтним коловозним застором. За саобраћајнице које се предвиђају за санацију и које се

задржавају у постојећем стању, предвиђено је задржавање асфалтног коловозног застора.

Предвидети раздвајање пешачких и коловозне површине у регулацији саобраћајница одговарајућом врстом оивичења.

Није дозвољено постављање билборда у регулацији саобраћајница у оквиру границе. Могуће је постављање реклама и мањих паноа у тротоарима, уколико не ремете кретање пешака, односно испуњавају услове прописане Правилником. Потребно је поставити одговарајућу саобраћајну сигнализацију.

Попречни профили постојећих саобраћајница

табела 4

бр	улица	коловоз (m)	тротоар (m)	паркинг/ биц.стаза	дрворед/ зеленило	рег. ширина (m)
1	Генерала Лешјанина	11.00	3.50+4.50	-	да	19.00
2	Књегиње Љубице	промењиво 11.00-16.00	промењиво 3.70-6.40	-	да	23.50
3	Кеј Кола Српских сестара	промењиво 8.00-10.00	промењиво 3.00-5.00 +3.00-8.50	постојећи/ -	да	промењиво 16.00-23.00
4	Струмска	5.50	1.50+2.50			промењиво 5.50-9.50

Б) Услови новопланираних саобраћајних површина

Колско - пешачки приступ (КП)

За потребе колског приступа грађевинским парцелама на углу улица Књегиње Љубице и кеја Кола Српских сестара, како би се омогућило формирање гаражног и паркирног простора у оквиру парцела, формирана је јавна парцела Прилаза 1 са ознаком КП у плану. Новоформирана саобраћајница је регулационе ширине 5.5m без тротоара.

При изради техничке документације за реконструкцију постојећих и изградњу нових саобраћајница, дозвољене су мање трансформације попречних профила у оквиру планиране регулације, као градња додатних инсталација под условом да се не угрози функционисање инфраструктурних система датих планским решењем. За све овакве објекте је потребно прибавити сагласност свих надлежних градских управа и јавних комуналних предузећа чије се инсталације налазе у профилу саобраћајнице.

2.5.1.4. Услови за стационарни саобраћај на површинама јавне намене

У постојећем стању је приметан дефицит паркинг места, тако да се паркирање обавља на свакој слободној површини као и тротоарима и необележеном простору на коловозу. Предвиђен је одређен број места на коловозу на обележеном простору.

Паркирање на земљишту јавне намене решава се на отвореним паркинзима у оквиру регулација саобраћајница, на кеју Кола Српских сестара се задржава постојећи паркинг простор.

2.5.1.5. Услови за пратеће елементе саобраћајница

Коловозну конструкцију новопланираних и саобраћајница предвиђених за реконструкцију и санацију, димензионисати према очекиваном саобраћајном оптерећењу са асфалтним застором.

Прописно обележити паркинг места на планираним отвореним паркинг просторима. Предвидети 5% од укупног броја а минимално 1 паркинг место, паркинг места за возила особа са посебним потребама (минимална ширина 3,5м), лоцирати их у близини улаза у објекте, 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).

2.5.1.6. Пешачки саобраћај

Планом се унапређује пешачко кретање дефинисањем пешачких површина и подизањем њиховог квалитета.

Планирано је постављање дрвореда које омогућује баријеру између пешачког и колског саобраћаја, као и повећање атрактивности граничних локација које омогућује квалитетно коришћење приземља објеката у функцији пешака као корисника.

На тротоарима у граници плана није дозвољено постављање монтажних објеката, надстрешница и посебних конструкција летњих башти. Јавно осветљење се решава у регулацији дрвореда или изузетно на објектима.

2.5.2. Комунална инфраструктура

2.5.2.1. Електроенергетска мрежа

Објекти у захвату плана снабдевају се електричном енергијом из постојећих трафостаница трафостаница 10/0,4 kV, које су лоциране у захвату разраде:

- ТС "Октобарске револуције", подземна, снаге 2 x 400 kVA, са инсталираним трафоима 1 x 400 kVA и 1 x 250 kVA,
- ТС "Шивара", подземна, снаге 1 x 400 kVA,
- ТС "Шивара 2", снаге 1 x 630 kVA, које немају услова за прикључивање нових потрошача.

Ове трафостанице су везане на дистрибутивну 10 kV- ну мрежу трафостаница 35/10 kV "Центар 2" и 35/10kV "Црвени Крст".

Постојећа 10 kV- на мрежа изграђена је као кабловска, а остале мреже (0,4 kV и осветљење) изведене су као мешовите (кабловска у деловима вишепородичног становања и ваздушна у деловима породичног становања).

Укупне потребе планског подручја срачунате су на основу Техничких препорука бр. 146 (ЕПС) : Основни технички услови за планирање, пројектовање и градњу нисконапонских мрежа и припадајућих трансформаторских станица 10 (20)/ 0,4 kV стамбених насеља и то за насеља Тип 3 : "Колективна стамбена насеља са централним грејањем и великом густином становања".

За потребе снабдевања електричном енергијом нових потрошача у захвату плана изградиће се нова трафостаница 10/0,4 kV, грађевински снаге 1 x 630 kVA, у оквиру објекта на углу улица Књегиње Љубице и Кеја Кола српских сестара . Постојеће трафостанице и наведена новопланирана трафостаница ("Октобарске револуције 2") задовољавају потребе постојећих и планираних објеката у захвату разраде.

Новопланирана трафостаница 10/0,4 kV ("Октобарске револуције 2") ће се повезати на постојећу 10 kV- на мрежу ТС 35/10 kV "Центар 2" , пресецањем постојећег кабла 10 kV и и увођењем у трафостаницу системом "улаз - излаз", са техничким решењем према условима "Електродистрибуције" Ниш.

Прикључни кабови 10 kV до трафостаница 10/0,4 kV полагаће се у простору тротоара саобраћајница (површине јавне намене) и оквиру осталог земљишта (унутар блокова) на основу пројектне документације, у сагласности са уговором о праву службености пролаза са власником (корисником) земљишта, а према условима ЈП "Електродистрибуције" Ниш.

Постојећа мрежа 0,4 kV је мешовита, а и нову мрежу радити као мешовиту, а према условима "Електродистрибуције" Ниш. Тип и пресек кабла дефинисати главним пројектом. Мрежу 0,4kV пројектовати претежно као "антенску". Мрежу уличног осветљења радити као и мрежу 0,4 kV.

2.5.2.2. Телефонска мрежа

Постојећа кабловска тт канализација је изведена у источном тротоару улице Књегиње Љубице (кабловска окна бр. 16, 17 и 18) и у јужном тротоару улице Генерала Милојка Лешјанина (кабловска окна бр. 19 и 20). Из окана кабловске тт канализације изведени су приводи до извода на стубовима и унутрашњих извода у објектима са претплатничке мреже АТЦ "Центар" .

Обезбеђење потребног броје нових телефонских прикључака за објекте у улици Струмској извешће се полагањем привода из кабловског окна бр. 20 у улици Генерала Милојка Лешјанина, а за објекте у улици Књегиње Љубице и Кеја Кола српских сестара полагањем привода из кабловског окна бр. 16 у улици Књегиње Љубице.

Нове каблове полагати по трасама постојећих каблова, а на деоницама где не постоју мрежа нове каблове полагати простору тротоара саобраћајница (површине јавне намене) и оквиру осталог земљишта (унутар блокова) на основу пројектне документације, у сагласности са уговором о праву службености пролаза са власником (корисником) земљишта .

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

2.5.2.3. Топлификациона мрежа

У оквиру захвата плана из правца улице Соколске је улицом Струмском изграђен топловод пречника DN 50 који снабдева топлотном енергијом стамбено-пословни објекат на углу улице Струмске и Кеја Кола српских сестара.

Укупне потребе комплекса (свих постојећих и планираних објеката) за топлотном енергијом износе око 3 MW. Обезбеђење ове количине топлотне енергије ће се извршити на следећи начин :

- од рачве на углу улица Генерала Милојка Лешјанина и Милорада Вељковића Шпаје на топловоду пречника DN 300, изградити топловод пречника DN 200 улицом Милорада Вељковића Шпаје, улицом Кеј Кола српских сестара , испод трупа улице Књегиње Љубице, до западног дела улице Кеј Кола српских сестара до улице Струмске. На овај планирани топловод би се повезао постојећи топловод пречника DN 50 у улици Струмској који снабдева топлотном енергијом објекат на углу улице Струмске и Кеја Кола српских сестара, који би се реконструисао на одговарајући пречник и преузео снабдевање објекта које належу на улицу Струмску: Са топловода

пречника DN 200 вршити прикључивање објеката који гравитирају ка улици Кеј Кола српских сестара.

- Постојећи топловод пречника DN 50 из правца улице Соколске реконструисати на одговарајући пречника од Трга краља Александра до улице Генерала Милојка Лешјанина, чиме би се обезбедило снабдевање топлотном енергијом објеката који належу на улицу Генерала Милојка Лешјанина.

2.5.2.4. Водоводна мрежа

У захвату плана изграђена је водоводна мрежа кроз јужни тротоар улице Кеј Кола српских сестара, пречника 300 mm, коју је потребно изместити у новопроектвану саобраћајницу и реконструисати на не мањи пречник од 400 mm, у западном делу улице Кнегиње Љубице, пречника 300 mm, кроз јужну коловозну траку саобраћајнице Генерала Милојка Лешјанина, пречника 160mm и у улици Струмској, пречника 63 mm који је потребно спојити у прстен са везом на постојећу водоводну мрежу у улици Генерала Милојка Лешјанина и реконструисати на не мањи пречник од 100 mm, како би се испунили законски прописи о противпожарној заштити, а на основу "Правилника о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара".

Планира се изградња прстенасте водоводне мреже унутар блока, са везом на постојећу водоводну мрежу у улици Кеј Кола српских сестара и улици Кнегиње Љубице. Како би се испунили законски прописи о противпожарној заштити, а на основу "Правилника о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара", неопходно је изградња цевовода не мањих пречника од Ø 100 mm.

Прикључак објеката на водоводну мрежу вршиће се на основу услова ЈКП за водовод и канализацију "NAISSUS" Ниш.

2.5.2.5. Канализациона мрежа

Канализациона мрежа општег типа изграђена је кроз улицу Кеј Кола српских сестара, димензија 1000/1050 mm, кроз осовину улице Кнегиње Љубице, димензија 700/1050 mm, осовином саобраћајнице Генерала Милојка Лешјанина, димензија 1500/2250 mm и у осовини улице Струмске, пречника 250 mm коју је потребно реконструисати на не мањи пречник од 300 mm.

Планира се изградња канализационе мреже унутар блока, са везом на постојећу канализацију у улици Кеј Кола српских сестара, димензија 1000/1050mm.

Прикључак објеката на канализациону мрежу вршиће се на основу услова ЈКП за водовод и канализацију "NAISSUS" Ниш.

2.5.3. Јавне зелене површине

Јавне зелене површине садрже зелене траке дуж саобраћајница и дрвореде.

На подручју плана задржани су постојећи засади квалитетне вегетације и то улични дрворед у Генерала Лешјанина. Дрвореди су постављени у тротоарима. У оквиру јавних зелених површина није дозвољена изградња ни постављање привремених или сталних објеката који нису у складу са функцијом јавног зеленила и која нарушава еколошке, естетске и амбијенталне вредности јавног простора.

2.5.2.6. Улични дрвореди

У циљу унапређења градског зеленила и успостављања природног процеса ваздушних струјања, планирано је задржавање постојећих квалитетних дрвореда, дрворедних садница и дрворедних места, допуна, евентуална постепена реконструкција или замена неодговарајућих врста. Планирана је замена оштећених и оболелих садница, допуна недостајућих и мере неге за постојеће дрворедне саднице. За физиолошки презрела стабла предвидети сукцесивну замену младим, расаднички однегованим дрворедним садницама.

Приликом избора врсте дрвећа, определити се за оне врсте које одговарају природним условима средине и станишту, које могу делимично санирати негативне утицаје од емисије гасова и буке.

2.5.2.7. Зеленило на парцелама земљишта за остале намене

Повећати површине озелењавања приликом реконструкције постојећих објеката. Ову активност је могуће спровести рашчишћавањем дворишта (грађевинске парцеле).

Уколико просторне могућности не дозвољавају реализацију зелених површина у партеру до процентуалног учешћа предвиђеног планом, планирати озелењавање кровних површина подземних и приземних површина код гаража, односно формирање кровног врта код вишеспратних објеката, вертикално озелењавање фасада, уређење балкона и сл.

2.6. Стратешка процена утицаја планског документа на животну средину

На основу члана 9. став 3. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр.135/04), Управа за планирање и изградњу, под бројем _____ од _____ 2010. године, донела је Одлуку о неприступању изради стратешке процене утицаја на животну средину плана детаљне регулације. Карактеристике Плана и анализа критеријума садржаних у Прилогу I Закона о стратешкој процени утицаја, које је израдило ЈП Завод за урбанизам Ниш, саставни су део документације плана.

2.7. Општи и посебни услови и мере заштите живота и здравља људи и заштите од пожара, елементарних непогода, техничко-технолошких несрећа и ратних дејстава

2.7.1. Евакуација и складиштење отпада

Технологија евакуације комуналног отпада, заснива се на примени судова - контејнера запремине 1100 литара - габаритних димензија 1,37x1,45x1,70м.

Број и положај потребних контејнера за новоостварене садржаје (укупна планирана намена подразумева изградњу нових објеката или реконструкцију постојећих) одредити према нормативу: један контејнер на 600м² корисне површине пословног и један контејнер на 800м² стамбеног простора.

Судове за смеће, где год је могуће, поставити ван јавних површина у посебно изграђеним просторијама за дневно депоновање смећа.

Просторије за смеће - смећаре унутар објекта, граде се као засебне, затворене просторије, без прозора, са вештачким осветљењем, једним точећим местом са

славином и холендером, Гајгер-сливником и решетком у поду, ради лакшег одржавања хигијене просторије.

Уколико не постоје могућности за изградњу оваквих просторија унутар објеката, судове поставити на слободним површинама испред објеката у посебно изграђеним нишама, уз комуникацију. Препоручује се визуелно скривање судова зеленилом.

За депоновање отпада неорганског састава, нпр. папира, картонске амбалаже, РЕТ амбалаже и сл., ради омогућења рециклаже, препорука је набавке судова од 5m³ и постављања их у складу са напред наведеним нормативима. Њихово пражњење вршило би се у складу са склопљеним уговором са ЈКП „Медијана“, а према потреби.

При објектима за које се оправдано претпоставља да ће својом делатношћу бити значајни генератори отпада, као и дуж праваца јачих корисничких токова, обавезно је постављање уличних корпи за смеће.

Потребно је обезбедити директан и неометан приступ локацијама за смеће.

2.7.2. Заштита животне средине

Како би сачували и побољшали стање животне средине, приликом спровођења плана потребно је испоштовати следеће услове:

Максимално заджати и сачувати постојеће зелене површине и извршити валоризацију постојеће вегетације.

Приликом изградње нових објеката, водити рачуна о проветрености предметног, али и простора у залеђу објеката/ блока.

За све интервенције на квалитетном дрвећу у границама плана и непосредном окружењу, прибавити услове ЈКП „Горица“ и Завода за заштиту природе Србије.

Обезбедити несметано прикупљање атмосферских вода са свих саобраћајница и њихово контролисано одвођење у колектор.

Обезбедити прикључке комуналне инфраструктуре планиране новоградње, планирати централизован начин загревања постојећих и планираних објеката.

На подручју плана није дозвољена:

- изградња/ промена у простору која би нарушила стање чинилаца животне средине у окружењу,
- изградња која би могла да наруши/ угрози основне услове живљења суседа или стабилност и сигурност суседних објеката,
- изградња било какве врсте производних објеката и складишта,
- изградња објеката на припадајућим зеленим површинама,
- изградња објеката чије делатности угрожавају квалитет животне средине.

Неопходно је обезбедити потпуни прихват зауљене атмосферске воде са свих манипулативних површина, паркинг простора и интерних саобраћајница. Такође је потребно контејнере за сакупљање отпадних материја поставити на водонепропусним површинама.

За све гараже планиране у подземним етажама је потребно обезбедити:

- систем принудне вентилације,
- систем за праћење концентрације угљен монооксида,
- контролисано прикупљање задржаних вода, њихов третман у сепаратору масти и уља, пре упуштања у канализациони систем.

2.7.3. Заштита од пожара

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

- објекти морају бити реализовани у складу са Законом о заштити од пожара ("Сл. гласник СРС", бр. 37/88 и 48/94);
- објекти морају бити изведени у складу са Законом о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима ("Сл. гласник СРС", бр. 44/77, 45/84 и 18/89);
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара ("Службени лист СФРЈ", бр. 7/84);
- објектима мора бити обезбеђен приступ за ватрогасна возила у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређење платоа за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара ("Сл. лист СРЈ", бр. 8/95);
- предвидети хидрантску мрежу према Правилнику о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара ("Службени лист СФРЈ", бр. 30/91);
- реализовати објекте у складу са Одлуком о плану заштите од пожара општине Ниш ("Међуопштински сл. лист", бр. 18/83);
- објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона ("Службени лист СФРЈ", бр. 53 и 54/88 и 28/95) и Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења ("Службени лист СРЈ", 11/96);
- уколико се планира изградња електроенергетских објеката и постројења, исти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту електроенергетских постројења и уређаја од пожара ("Службени лист СФРЈ", бр. 87/93), Правилником о техничким нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница ("Службени лист СФРЈ", бр. 13/78) и Правилником о изменама и допунама техничких норматива за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница ("Службени лист СФРЈ", бр. број 37/95);
- објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за лифтове на електрични погон за вертикални превоз лица и терета ("Сл. лист СФРЈ", број 16/86 и 28/89)
- системе вентилације и климатизације предвидети у складу са Правилником о техничким нормативима за вентилацију и климатизацију ("Сл. лист СФРЈ", број 87/93),
- објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за системе за одвођење дима и топлоте насталих у пожару ("Сл. лист СФРЈ", број 45/85),
- обезбедити потребну отпорност на пожар конструкције објекта (зидова, међуспратне таванице, челичних елемената...), сходно ЈУС У.Ј1 240,
- предвидети поделу објеката у пожарне сегменте и секторе, поједине просторије посебно пожарно издвојити (технички блок, вентилационе коморе, електроенергетски блок, машинске просторије лифта, посебне специфичне просторије, просторије са стабилним инсталацијама за гашење пожара, магацине, администрацију и сл.),
- реализовати објекте у складу са техничким препорукама ЈУС ТП 21:2003,

- предвидети употребу материјала и опреме за коју се могу обезбедити извештаји и атестна документација домаћих акредитованих лабораторија и овлашћених институција за издавање атеста,
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за пројектовање и извођење завршних радова у грађевинарству ("Сл. лист СФРЈ", број 21/90),
- обезбедити сигурну евакуацију употребом негоривих материјала (ЈУС У.Ј1.050) у обради ентеријера и конструкцијом одговарајуће отпорности на пожар, постављањем врата са одговарајућим смером и начином отварања,
- гараже реализовати у складу са Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозије ("Сл. лист СЦГ", број 31/2005),
- уколико се предвиђа гасификација комплекса, реализовати објекте у складу са Правилником о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница ("Сл. лист СФРЈ", број 10/90), уз предходно прибављање одобрења локације за трасу гасовода и место мерно регулационе станице од стране Управе за заштиту и спасавање, сходно чл. 28. и 29. Закона о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима ("Сл. гласник СРС", бр. 44/77, 45/84 и 18/89), Правилником о техничким нормативима за пројектовање и полагање дистрибутивног гасовода од полиетиленских цеви за радни притисак до 4 бара ("Сл. лист СРЈ", број 20/92) и Правилником о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације ("Сл. лист СРЈ", бр. 20/92 и 33/92).

За предметни План прибављени су услови од Министарства унутрашњих послова – Сектора за заштиту и спасавање - Одељења за заштиту и спасавање у Нишу, 06/16 бр. 217-2-1263/08 од 02.12.2009. године.

2.7.4. Заштита од елементарних непогода

У циљу заштите људи, материјалних 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.

Мере заштите од елементарних непогода обухватају превентивне мере којима се спречавају непогоде или ублажава њихово дејство, мере које се подразумевају у случају непосредне опасности од елементарне непогоде, мере заштите кад наступе непогоде, као и мере ублажавања и отклањања непосредних последица насталих дејством непогода или удеса.

Објекти морају бити реализовани у складу са Правилником за електроинсталације ниског напона ("Службени лист СФРЈ", бр. 53/88, 54/88 и 28/95) и Правилником за заштиту објеката од атмосферског пражњења ("Службени лист СРЈ", бр. 11/96).

Подручје Плана, као и подручје града Ниша, спада у зону VIII степена MCS. Урбанистичким мерама заштите инфра и супраструктуре одређује се и условљава заштита од VIII степена MCS. На поменутом подручју није било катастрофалних потреса, али се исто тако не искључује могућност јачих удара.

Основну меру заштите од земљотреса представља примена принципа асеизмичког пројектовања објеката, односно примена сигурносних стандарда и техничких прописа о градњи на сеизмичким подручјима.

Ради заштите од потреса, објекти морају бити реализовани и категорисани према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима ("Службени лист СФРЈ", бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90).

2.7.5. Цивилна заштита људи и добара

Мере заштите од интереса за одбрану земље, треба да буду уграђене у сва просторна решења (намена површина, техничка решења инфраструктуре, распоред слободних и зелених површина и сл.) као превентивне мере које утичу на смањење повредивости појединих објеката и целог комплекса у посебним ситуацијама.

Заштита становништва и материјалних добара од ратних разарања обезбеђује се на подручју Плана 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 ("Службени гласник РС", бр. 18/92) и Уредби о организовању и функционисању цивилне заштите ("Службени гласник РС", бр. 21/92).

Према условима Министарства одбране, Управе за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације Града Ниша бр.82-3-206/2009-5/02 од 23.10.2009. године, потребно је планирати изградњу двонаменских објеката - склоништа, и то:

- у склопу новопланираних породичних стамбених и стамбено - пословних објеката, породична двонаменска склоништа допунске заштите капацитета до 7 склонишних места, са обимом заштите од 50 кПа надпритиска;
- у склопу новопланираних стамбено - пословних и стамбених објеката колективног становања, двонаменска склоништа основне заштите капацитета до 200 склонишних места, са обимом заштите од 100 кПа надпритиска, или двонаменских објеката - склоништа допунске заштите капацитета до 50 склонишних места, са обимом заштите 50 кПа надпритиска, зависно од габарита и намене објекта;
- у склопу новопланираних пословних објеката, двонаменска склоништа основне заштите капацитета до 200 склонишних места, обима заштите 100 кПа надпритиска или двонаменских склоништа допунске заштите капацитета до 50 склонишних места, са обимом заштите 50 кПа надпритиска, у зависности од габарита и намене објеката и очекиваног броја радника.

За објекте који се реконструишу, дограђују, надграђују или адаптирају, инвеститор је у обавези да изврши уплату надокнаде у висини од 2% укупне грађевинске вредности објекта.

По Правилнику о техничким нормативима за склоништа полупречник гравитације треба да износи максимално 250м хоризонталног одстојања, с тим да се вертикално одстојање рачуна троструко. Домет рушевина износи половину висине зграде.

Објекти морају бити изведени у складу са Правилником, а инвеститор се обавезује да регулише законску обавезу изградње склоништа, односно плаћања надокнаде за изградњу склоништа сходно члану 74. Закона о одбрани ("Службени гласник РС", бр. 45/91).

2.7.6. Посебни услови којима се површине и објекти јавне намене чине приступачним особама са инвалидитетом, у складу са стандардима приступачности

У предметној целини омогућити неометано и континуално кретање лица са посебним потребама 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).

У складу са стандардима приступачности осигурати услове за несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старијим особама на следећи начин:

- на свим пешачким прелазима висинску разлику између тротоара и коловоза неутралисати обарањем ивичњака;
- у оквиру сваког паркиралишта или гараже обавезно предвидети резервацију и обележављање паркинг места за управно паркирање возила инвалида у складу са стандардом ЈУС У.А9.204.,
- минималне ширине рампи за приступ објектима морају бити 90см, а нагиб од 1:20 (5%) до 1:12 (8%),
- обезбедити рампе са дозвољеним падом ради несметаног приступа колица објекту,
- тротоари и пешачке стазе, пешачки прелази су у простору повезани и са нагибима од максимално 1:20. Највиши попречни нагиб уличних тротоара и пешачких стаза управно на правац кретања износи 2%,
- избегавати различите нивое пешачких простора, а када је промена неизбежна, савладавати је и рампом поред степеништа,
- на семафорима поставити звучну сигнализацију.

3.0 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

3.1. Урбанистички параметри

3.1.1. Грађење под условима одређеним Планом детаљне регулације

Урбанистички параметри су дефинисани на нивоу блока и односе се на све објекте у граници планског документа.

Индекс заузетости парцеле (з) је количник површине хоризонталне пројекције надземног габарита објекта на парцели и површине парцеле. Кад је у плану исказан само један „з“, он се односи на све надземне етаже. Кад су планом исказана два „з“, један се односи на ниво приземља, а други на етаже изнад приземља.

Индекс изграђености (и) је количник бруто развијене грађевинске површине (БРГП) објекта и површине парцеле. БРГП је збир површина свих етажа објекта. Индекс изграђености надземних етажа је количник БРГП надземних етажа и површине парцеле. Надземне етаже су све етаже изнад нивелете постојећег терена, укључујући и етаже повученог спрата и поткровља. Надземне гараже, котларнице, подстанице грејања, станарске оставе, трафостанице се рачунају у површину корисних етажа и не редукују се.

Подземне корисне етаже обухватају и сутеренске етаже, а редуковане су на 60%. Подземне гараже, подземне котларнице, подстанице грејања, станарске оставе, трафостанице, не рачунају се у површине подземних корисних етажа.

Када је планом дефинисан само један „и“, увек се назначава на које се етаже односи. Кад се планом дефинишу два „и“, један се односи само на надземне етаже, а други на и надземне и подземне етаже, односно на све корисне етаже. Исказани индекс надземних етажа не може се увећати на рачун подземних етажа, а уколико се на нивоу техничке документације покаже да је статички неопходно/ функционално потребно повећати број подземних етажа, у том случају је могуће повећати индекс са подземним етажама.

Сви услови изградње појединачних парцела дати планом, заједно са параметрима изградње, у случају спајања парцела, остају исти за сваку појединачну парцелу, без обзира да ли су парцеле које се спајају у једној или више зона, стварни параметри изградње, остају као изведена величина из свих услова сваке од спојених парцела.

3.1.2. Општи услови за новопланиране објекте

Новопланирани објекти требају одражавати савремен приступ пројектовању уз поштовање амбијента, објеката историјске вредности и правила грађења.

Максималне висине дефинисане правилима грађења, односе се на висину слемена или крова повученог спрата последње етаж.

Дозвољено је отварање прозора оријентисаних у сопствено двориште/парцелу, уколико је зид са отворима удаљен минимално 4м од границе суседне парцеле.

Кота приземља које је пословне намене може бити максимално 0.3м виша од коте приступног тротоара, док је кота приземља стамбене намене максимално 1.2м виша од коте приступног тротоара.

Потребно је обезбедити минимално 10% зелених и незастртих површина на парцели, а када је због испуњења потребног услова паркирања (у партеру и изградње подземне гараже) смањена могућност класичног уређења слободних површина парцеле, потребно је обезбедити овај процент применом зелених кровова, као и могућност сађења дрвећа у касетама.

Код намене становање са пословањем, могуће је организовати пословање на прве две етаж, и пословање у склопу целог објекта (100%). Дозвољава се изградња светларника код система ивичне градње. Површина светларника се одређује тако да сваком метру висине објекта одговара 0.5м² светларника, при чему он не сме бити мањи од 6.0м². Уколико се положај светларника усклади са положајем суседног светларника, ова површина се може умањити за 1/4. Минимална ширина светларника износи 2.0м. Светларник не улази у обрачун БРГП објекта. Минимална висина парапета отвора у светларнику је 1.80м. Није дозвољено отварање прозора или вентилационих канала на светларник суседног објекта. Неопходно је обезбедити приступ светларнику, као и одводњавање атмосферских вода. Није дозвољено надзиђивање и затварање постојећих светларника. Уколико постојећи објект који је предвиђен за задржавање има светларник, суседни планирани објект мора изградити светларник исте величине, симетрично постављен, али водећи рачуна о минималној величини напред дефинисаној.

3.1.3. Третман постојећих објеката

Интервенције које се планирају на објектима означеним са C1, C2, C3 и C4 у графичком прилогу 03 „План парцелације земљишта јавне намене и смернице за спровођење плана, 1:1000“, раде се на основу услова плана и услова Завода за заштиту споменика културе Ниш. Пројекте фасада са планираним интервенцијама доградње или промене уличне или промене фасада битних у формирању уличне силуете града, потребно је да буду одобрене од стране Завода за заштиту споменика културе Ниш.

Код објеката који се задржавају у постојећем габариту, дозвољена је пренамена сутеренских просторија у намену пословања. Улаз у сутеренски простор обезбедити из објекта или са корисничке парцеле.

Постојећи објекти предвиђени за уклањање, могу се до привођења земљишта намени технички одржавати. Дозвољавају се интервенције у габариту и волумену објекта, без промене хоризонталне и вертикалне регулације, интервенције у вези текућег одржавања објекта, као и њихова евентуална пренамена у пословање. Било каква реконструкција оваквих објеката није могућа.

На постојећим објектима који се уклапају у намену површина, су дозвољене интервенције (доградња, надградња) до параметара предвиђених овим планом. Доградња зграде не сме прећи ширину калкана оба суседа по дубини парцеле ако је

зграда постављена на међи. Доградњом зграде не сме се смањити удаљење до суседа у односу на међу.

Дозвољава се затварање лођа, балкона и тераса према унутрашњем дворишту уз услов да се врши на исти начин у истом материјалу и боји, а у складу са постојећим елементима зграде.

На постојећим објектима који су валоризовани као културно добро или објекти амбијенталних вредности имају посебне услове за реконструкцију. За ове објекте важи следеће:

- Код надградње постојећих објеката није меродавна дефинисана планирана спратност за одређену зону, већ дефинисана планирана висина венца.
- Код надградње ових објеката, нагласити иницијални објекат и визуелно га одвојити од новог дела у истом архитектонском стилу или по методи контрастирања.
- Адаптација таванског простора је могућа и у оквиру волумена и габарита.
- Реконструкција таванског простора са задржавањем нагиба уличне кровне равни формирањем надзидка ка дворишту, са или без промене висине слемена.
- Ремодулација таванског простора са променом нагиба кровних равни.
- Формирање повученог спрата.

При реконструкцији постојећих објеката и изградњи нових водити рачуна о техничким могућностима за реализацију планиране интервенције, кроз израду геотехничке документације и уз претходан увид у геомеханичку и статичку документацију и пројект изведеног стања у циљу провере носивости слегања, као и провере механичко - конструктивних елемената склопа објекта.

3.1.4. Услови за паркирање

Капацитети за паркирање одређени су у складу са условима Управе за комуналне делатности, енергетику и саобраћај бр. 2717/2009 - 09 од 19.10.2009. године. Предлог услова је дат табеларно.

Нормативи за утврђивање броја ПМ

табела 5

тип објекта	ПМ/ на
становање - новоградња	1.1ПМ/ 1 стан
становање - реконструкција	1ПМ/ 1 стан
угоститељство	1ПМ/ 2 стола са 4 столице (8 места за седење)
хотел, hostel	1 ПМ/ 10 кревета

За планирану новоградњу у оквиру намена које нису јавне, потребне капацитете паркирања обезбедити искључиво у оквиру припадајућих парцела на следећи начин:

- за нове објекте, изградњом подземних гаража у оквиру објеката и паркирањем на слободном делу парцеле;
- за постојеће објекте, уколико дозвољавају стабилност објекта и ободном делу парцеле уз обезбеђење пролаза (пасажа) кроз приземља објеката; геомеханичке карактеристике тла, могуће је формирање гараже у објекту и паркирањем на слободном делу парцеле;

- удруживањем свих заинтересованих корисника парцеле ради изградње гараже унутар блока, уз обавезну израду урбанистичког пројекта.

При изградњи гаража за нове објекте могуће је удруживање ради градње заједничког главног улаза, резервног излаза и главне подземне комуникације са које би се улазило у подземне гараже испод појединачних објеката (парцела), уз услов израде урбанистичког пројекта.

Површине гаража вишепородичних стамбених објеката не урачунавају се у квадратуру за индекс изграђености и заузетости.

При пројектовању гаража, придржавати се важећих прописа, стандарда и норматива за изградњу ове врсте објеката и Правилника о техничким нормативима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("Службени лист СЦГ", бр.31/05). Кровне равни подземних гаража могуће је уредити травнатим, зеленим и цветним површинама.

3.1.5. Општа и посебна правила грађења

Овим Планом су дата правила и параметри за реконструкцију постојећих објеката, замену постојећих новим и изградњу нових објеката.

Земљиште у блоку „СТРУМСКА“ је намењено становању у комбинацији са пословним садржајима у компактној блоковској изградњи.

А Објекти намене становање са пословањем

А1. Правила парцелације

Положај парцеле је утврђен регулационом линијом у односу на јавне површине и разделним границама парцеле према суседима. Парцела мора имати непосредан колски приступ на јавну саобраћајну површину, као и прикључак на комуналну инфраструктуру.

Дозвољено је формирање грађевинских парцела спајањем или дељењем катастарских парцела и делова катастарских парцела у складу са Правилником и дефинише се пројектом парцелације/ препарцелације. Дозвољава се изградња на парцели која има минималну површину 400m² и ширину фронта 15m (третирана као ламела објекта), осим код стамбено пословног објекта у Генерала Лешјанина бр. 34 којем се дозвољава изградња на постојећој парцели до максималне спратности П+2. Како је напредпоменути објекат у непосредној околини културног добра, висина објекта је условљена висином венца и слемена заштићеног објекта, и приликом подношења захтева за грађевинску дозволу, потребно је прибавити сагласности Завода за заштиту споменика културе Ниш. Свака катастарска парцела која одговара правилима парцелације, постаје грађевинска парцела.

А2. Намена и начин коришћења парцеле

Предвиђена је изградња вишепородичних стамбених објеката са пословањем које је у складу са становањем. Могућа је изградња објеката са 100% пословања. Потребно је испоштовати све прописе и стандарде везане за функцију становања, односно пословања. Код новопланираних објеката није дозвољена изградња објеката са 100% стамбеном наменом. Такође се не дозвољава становање у сутерену постојећих, нити новопланираних објеката.

Пословне садржаје планирати у приземљу објеката и на првој етажи (мезанин). Код мезанина је обавезна светла висина 2,60m. Етажа пословног садржаја са већом светлом висином се рачуна као спрат. Објекти са 100% пословања могу имати мезанине у функцији техничких етажа, а не пословног простора. Максималне спратности стамбено пословних објеката су дате површински приказане у графичком прилогу 02 *"Регулационо - нивелационо решење са урбанистичким решењем саобраћајних површина, 1:1000"*.

Код постојећих објеката, пожељна је пренамена стамбених приземних етажа у пословне садржаје, како би се повећао проценат пословања у блоку. Пословни садржаји не смеју угрожавати становање, посебно у погледу заштите животне средине, нивоа буке и аеро загађења. Проценат пословања у склопу ове намене износи од 30 - 100% на појединачним парцелама, односно до 50% на нивоу блока.

Дозвољена је изградња корисног тавана на свим објектима у блоку, у намени пословни апартман, лофт, студио, атеље, архива, а даје се и могућност смештања станарских остава на ову етажу. У свим случајевима, осим кад су на тавану помоћне просторије, ова површина улази у прорачун БРГП.

A3. Положај објекта на парцели/ типологија

Положај објекта одређен је грађевинском линијом према јавној површини и према границама суседних парцела, како је приказано на графичком приказу 02 *"Регулационо - нивелационо решење са урбанистичким решењем саобраћајних површина, 1:1000"*.

Обавезно је постављање објекта на предњу грађевинску линију, која је овим планом дата у зависности од будућих спратности објеката. Линија ограничења габарита објекта (задња грађевинска линија) је дата у односу на границе парцела и одговарајуће спратности. Подземна грађевинска линија се не мора поклапати са надземном, али не сме прећи регулациону линију и границу парцеле ка суседу.

Удаљеност вишепородичног стамбеног објекта од другог објекта било које врсте изградње или нестамбеног објекта, утврђује се применом општег правила из члана 18. Правилника, али не може бити мања од 4.0m.

Растојање основног габарита (без испада) вишепородичног стамбеног објекта и линије суседне грађевинске парцеле је 4.0m.

У случају формирања прекинутог низа, растојање објекта од бочног постојећег објекта не може бити мање од 4.0m, а од бочне границе парцеле 3.0m, где је дозвољено формирање отвора са високим парапетом мин.1.60m.

Двострано узидан објект не сме имати отворе на граници са суседном парцелом, где је постављен као узидан.

У случају изградње објекта на регулацији блока обавезно поставити пасаже минималне ширине 3,5m и висине 4,20m (светле мере).

Дозвољена је изградња нових дворишних објеката у компактном блоку у спратности датој планом, а уз поштовање свих планираних параметара. Пожељна је изградња гаража, укопаних или полуукопаних, чији се кров користи као паркинг простор, зелена површина или дечије игралиште.

A4. Партерно уређење парцеле

Уклањањем помоћних и објеката лошег бонитета из дворишта, створити могућност да се на слободном делу парцеле реafirмишу уређене зелене површине.

Унутар блока планирати поплочане и озелењене површине са просторима који би били формирани од више парцела (дворишта), где би се уклониле ограде како би простор функционисао као јединствена целина.

Уколико је испод дела слободне површине планирана подземна гаража, кров гараже уређивати по принципу кровних вртова.

A5. Услови за пешачке и колске приступе парцелама

Колски и пешачки приступ објектима је са ободних саобраћајница, а за објекте који ће се градити унутар блока, предвиђен је Прилаз 1 (КП) са окретницом која је димензионисана за окретање противпожарног возила. Колски прилаз у парцелу је минималне ширине 3.0m. Пешачки приступ је са ободних и унутарблоковских саобраћајница, као и кроз пасаже објеката.

A6. Параметри за намену

Максимална вредност индекса изграђености (и) надземних етажа парцела је односно 3,6 за објекте у блоку спратности П+4, односно 4,0 за објекте спратности П+М+4 и П+5. Подземне етаже, где су пројектовани гаража и станарске оставе, не улазе у обрачун (и).

Максимални индекс заузетости (з) парцела на нивоу приземља је 0.8 (80%). Овај параметар износи 0.9 (90%) у нивоу подземних етажа. Препорука је изградња само једне подземне етаже.

За објекте са 100% пословне намене, параметри се повећавају за 15%, с обавезом обезбеђења адекватног броја паркинг места.

A7. Дозвољена спратност/ висина објеката

Спратност дата графичким прилогом 02 *"Регулационо - нивелационо решење са урбанистичким решењем саобраћајних површина, 1:1000"* је дефинисана као зона максималне спратности. Максимална висина објеката спратности П+4 износи 19.0m, за П+М+4 и П+5 22.0m за стамбено - пословне и 27.0m за пословне објекте.

A8. Правила и услови за друге и помоћне објекте на парцели

Није дозвољена изградња помоћних објеката. Постојећи помоћни објекти предвиђени су за уклањање.

A9. Ограђивање грађевинских парцела

Дозвољено је ограђивање парцела (дворишни део) транспарентном оградом висине до 1,50m, а препорука је неограђивања парцела.

A10. Упуштање делова објеката у јавну површину и изван грађевинских линија

Дозвољени су конзолни испусти на фасади дубине до 1.20m на висини изнад 3.0m. Грађевински елементи (еркери, лође, балкони, надстрешнице) могу прелазити

регулациону линију уколико је објекат на регулацији улице чији је профил минимално 20m (Књегиње Љубице, Кеј Кола Српских сестара) и то максимално 1.20m од грађевинске линије и на 60% површине уличне фасаде, а на минимално 4.20m изнад тротоара. Дозвољени су испусти у дворишту и то максимално 1.60m, а на 60% површине фасаде. Објекти у Струмској који су на регулационој линији не смеју имати испусте према улици. Ово правило важи и за објекте повучене од регулационе линије.

Испусти на деловима објеката не смеју угрожавати приватност суседних објеката. Хоризонтална пројекција линије испуста може бити највише под углом 45° од најближег отвора на суседном објекту.

A11. Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објеката (материјали, фасаде, кровови и сл.)

У архитектури нових објеката могу се појавити сви елементи карактеристични за овај амбијент, који би нагласили и повећали атрактивност објекта. Неопходна је појава савременог архитектонског израза са употребом савремених материјала, али у кореспонденцији са наслеђеним објектима архитектонске вредности, где је потребно направити равнотежу како би се повећала естетска вредност блока.

“Споне” нових и постојећих објеката, могуће је извести применом стаклених “трака”.

У случају спајања две или више парцела ради изградње новог објекта, његову фасаду обрадити на тај начин да одражава ширину фронта постојећих парцела, а у циљу спречавања појаве дугачких монотоних фасада које нису у духу овога простора.

За потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија у стану или пословном простору, као и заједничког степеништа, у објекту се дозвољава формирање светларника.

Завршна етажа простора се изводи у зависности од групације објекта којој припада, те је могућа мансарда, класичан двоводан (вишеводан) кров или повучена етажа. У границама плана није дозвољена употреба кровних “капа”.

Дозвољено је формирање вертикалних отвора у поткровљу или таванској етажи као и кровних прозора у тавану.

Линија олука, односно крова, не сме прећи линију венца. Све калкане који остају видљиви потребно је осликати или озеленити.

Надзидани део мора бити у потпуности коресподентан са иницијалним објектом.

Препорука је формирање зелених кровова, односно кровних тераса у циљу повећања процента озелењених површина.

A12. Посебна правила за објекте

Милојка Лешјанина 36

Објекат се налази на парцели означеној са С1. Колски приступ парцели је из Милојка Лешјанина. На парцели постоји репрезентативан објекат висине II. Двориште објекта је уређено са партерном организацијом и засадом високог зеленила. Наведени објекат има архитектонску и историјску вредност. Иако грађен као стамбени породични, објекат фигурише као кутурно - комерцијални (галерија). Објекат је потребно рестаурирати, са нарочитим освртом на фасаду објекта према посебним конзерваторским условима.

Милојка Лешјанина 34

Објекат се налази у непосредној околини кулурног добра. Колски приступ парцели је из Милојка Лешјанина. На парцели постоји објекат висине П+Пк. Планом се дозвољава повећање спратности објекта и омогућује изградња/ доградња на постојећој парцели. Висина венца и висина објекта је дефинисана суседним објектом (културно добро) и за радове на објекту потребно је прибавити услове/ сагласности Завода за заштиту споменика културе Ниш.

Књегиње Љубице 11

Објекат се налази на парцели означеној са С3. Колски приступ парцели је из новопланираног приступа КП. На парцели постоји репрезентативан објекат висине П. Двориште објекта је уређено са партерном организацијом и засадом високог зеленила. Наведени објекат има архитектонску и историјску вредност. Објекат је изграђен као стамбени породични, а пренамењен је у пословни (угоститељство). Планом је предвиђен стамбено - пословни објекат спратности П+5 (П+М+4). Уз задржавање уличне и бочне фасаде. Уз бочну фасаду се планира пасаж ширине 4.0m, затим се објекат наставља до међне тачке парцеле на регулацији Књегиње Љубице, тј до грађевинске линије која важи за све етаже (приказане графичким прилогом „Регулационо-пивелационо решење са урбанистичким решењем саобраћајних површина” R=1:1000). Новопланирани објекат обухвата доградњу постојећег објекта и новоизградњу на јужном делу парцеле, до и изнад планирног пасажа. Уколико би објекат, изнад сада неизграђеног дела до пасажа, био изграђен са спратношћу већом од П+1, инвеститор објекта је дужан да новоизграђени објекат споји са стамбеним објектом до њега (према југу) зидним платном одговарајуће ширине. Споменуто зидно платно инвеститор објекта је дужан да изгради само на источној фасади и то од првог до петог спрата тако да испод остане постојећи пролаз за пешаке. Платно представља део новопланираног објекта и обавеза је да се визуално и по форми уклопи у архитектуру објекта. Како се новопланирани објекат граничи са постојећим објектом у Књегиње Љубице 13. стечена обавеза је уклапање у архитектуру предметног објекта. Сходно томе, неопходно је наставити хоризонталну стаклену траку спратне/ мезанинске етаже постојећег објекта. Висину венца и слемена објекта дефинисати према суседним објектима. Како се новопланирани објекат налази између два објекта раличитих висина, морао би да у визуелном и у обликовном смислу усклади и уклопи њихове архитектуре. На тај начин би се створио визуално непрекинути низ дуж улице Књегиње Љубице. При прибављању грађевинске дозволе објекта, неопходно је прибавити услове и сагласност Завода за заштиту споменика културе, како се ради о објекту са видом заштите.

Б Објекти намене становање

Б1. Правила парцелације

Положај парцеле је утврђен регулационом линијом у односу на јавне површине и разделним границама парцеле према суседима. Парцела мора имати непосредан колски приступ на јавну саобраћајну површину, као и прикључак на комуналну инфраструктуру.

Дозвољено је формирање грађевинских парцела спајањем или дељењем катастарских парцела и делова катастарских парцела у складу са Правилником и дефинише се пројектом парцелације/ препарцелације. Дозвољава се изградња на постојећим формираним парцелама (једнаке катастарским парцелама).

Б2. Намена и начин коришћења парцеле

Предвиђена је реконструкција постојећих породичних објеката са могућношћу повећања спратности до планом предвиђене. При реконструкцији, уколико се предвиђа уклањање постојећих и изградња нових објеката, дозвољена је изградња објеката са максимално једним станом на етажи (трансформација у вишепородично становање) и могућим пословањем у приземљу објекта. Код постојећих објеката, могуће је претварање сутеренских простора у пословне. Максималне спратности стамбено пословних објеката су дате површински приказане у графичком прилогу 02 *"Регулационо - нивелационо решење са урбанистичким решењем саобраћајних површина, 1:1000"*.

Б3. Положај објекта на парцели/ типологија

Положај објекта одређен је грађевинском линијом према јавној површини и према границама суседних парцела, како је приказано на графичком приказу 02 *"Регулационо - нивелационо решење са урбанистичким решењем саобраћајних површина, 1:1000"*.

Обавезно је постављање објекта на предњу грађевинску линију, која је овим планом дата у зависности од будућих спратности објеката. Подземна грађевинска линија се не мора поклапати са надземном, али не сме прећи регулациону линију и границу парцеле ка суседу.

Удаљеност породичног/ вишепородичног стамбеног објекта од другог објекта било које врсте изградње или нестамбеног објекта, утврђује се применом општег правила из члана 18. Правилника, али не може бити мања од 4.0m.

Растојање основног габарита (без испада) породичног/ вишепородичног стамбеног објекта и линије суседне грађевинске парцеле је 4.0m.

Б4. Параметри за намену

Максимална вредност индекса изграђености (и) надземних етажа парцела је 2.4. за објекте спратности до и П+2. Подземне етаже, где су пројектовани гаража и станарске оставе, не улазе у обрачун (и).

Максимални индекс заузетости (з) парцела на нивоу приземља је 0.6 (60%). Овај параметар износи 0.8 (80%) у нивоу подземних етажа. Препорука је изградња само једне подземне етаже.

Б5. Дозвољена спратност/ висина објеката

Спратност дата графичким прилогом 02 *"Регулационо - нивелационо решење са урбанистичким решењем саобраћајних површина, 1:1000"* је дефинисана као зона максималне спратности. Максимална висина објеката спратности П+2 износи 12.0m.

Б6. Правила и услови за друге и помоћне објекте на парцели

Није дозвољена изградња помоћних објеката. Постојећи помоћни објекти предвиђени су за уклањање.

Б7. Ограђивање грађевинских парцела

Дозвољено је ограђивање парцела (дворишни део) транспарентном оградом висине до 1,50m, а препорука је неограђивања парцела.

Б8. Упуштање делова објеката у јавну површину и изван грађевинских линија

Дозвољени су конзолни испусти на фасади дубине до 1.20m на висини изнад 3.0m. у дворишном делу. Не дозвољава се изградња испуста према улици Струмској.

Испусти на деловима објеката не смеју угрожавати приватност суседних објеката. Хоризонтална пројекција линије испуста може бити највише под углом 45⁰ од најближег отвора на суседном објекту.

Б9. Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објеката (материјали, фасаде, кровови и сл.)

У архитектури нових објеката могу се појавити сви елементи карактеристични за овај амбијент, који би нагласили и повећали атрактивност објекта. Неопходна је појава савременог архитектонског израза са употребом савремених материјала, али у кореспонденцији са наслеђеним објектима архитектонске вредности, где је потребно направити равнотежу како би се повећала естетска вредност блока.

“Споне” нових и постојећих објеката, могуће је извести применом стаклених “трака”.

Завршна етажа простора се изводи у зависности од групације објеката којој припада, те је могућа мансарда, класичан двоводан (вишеводан) кров или повучена етажа. У границама плана није дозвољена употреба кровних “капа”.

Дозвољено је формирање вертикалних отвора у поткровљу или таванској етажи као и кровних прозора у тавану.

Линија олука, односно крова, не сме прећи линију венца. Све калкане који остају видљиви потребно је осликати или озеленити.

Надзидани део мора бити у потпуности коресподентан са иницијалним објектом.

Препорука је формирање зелених кровова, односно кровних тераса у циљу повећања процента озелењених површина.

Б10. Посебна правила за објекте

Струмска 6

Објекат се налази на парцели С2. Колски приступ је из Струмске улице. На парцели је изграђен објекат породичног становања спратности II (ВП). Објекат је изграђен 1938. године. Наведени објекат не ужива претходну заштиту, али је значајно архитектонско остварење и припада периоду модерне. На парцели је дата могућност

повећања спратности, с обавезом реконструкције фасаде иницијалног објекта према оригиналном пројекту. Дограђени део може бити као стилски наставак иницијалног објекта, или по методи контрастирања, тј. одраза савремене архитектуре. Дозвољено је формирање вертикалних отвора у поткровљу или таванској етажи као и кровних прозора у тавану. Предузети мере којим би се објекат уврстио у евиденцију, касније режим заштите које регулишу надлежне институције.

3.2. Услови прикључења на јавне инфраструктурне мреже

3.1.6. 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 у случајевима када је то неопходно због ситуације на терену, и не сматра се изменом Плана, уз поштовање важећих техничких услова о дозвољеним растојањима код паралелног полагања и укрштања инфраструктурних водова. Дозвољено је вршити реконструкцију и санацију постојећих инфраструктурних инсталација истим или већим пречницима (капацитетима), у зависности од потреба, али по постојећим трасама.

Могуће је полагање инфраструктурних мрежа кроз земљиште осталих намена због услова прикључења објеката, а уз сагласност власника (корисника) земљишта о праву службености пролаза.

3.1.7. Електроенергетска мрежа

Трафостаницу 10/0,4 kV градити у оквиру објекта. Трафостаници се мора омогућити прилаз камионом.

Нове каблове 10 kV полагати по трасама постојећих каблова и по новопланираним трасама.

Прикључивање објеката на електроенергетску мрежу извршиће се одговарајућим водовима 0,4 kV из планираних трафостаница 10/0,4 kV, са постављањем мерних група у сваком објекту посебно, а према условима "Електродистрибуције" Ниш.

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

3.1.8. Телефонска мрежа

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

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

3.1.9. Топловодна мрежа

Прикључивање објеката у захвату разраде плана на топлификациону мрежу извршиће се изградњом прикључних топловода до подстаница у објектима. Прикључна (секундарна) топловодна мрежа извешће се полагањем у простору јавног земљишта (тротоара, саобраћајница) и у оквиру осталог земљишта (на основу пројектне документације).

Топловод израдити од предизолованих цеви са сензорима за детекцију влаге. При укрштању или паралелном вођењу са осталим инфраструктурним инсталацијама уважити захтеве власника инсталација.

Заштитна зона за топловод износи 1,0m са обе стране, мерено од спољних ивица цеви. У овој зони је забрањена изградња објеката супраструктуре.

Топловод између шахти не сме да мења успон или пад, не сме да има превојне тачке, односно промене по висини. Промена правца по висини и измена успона и пада може бити само у шахтама. Запорни органи са предизолацијом за одваздушавање и одмуљивање се пројектују и изводе искључиво у шахтама. Компензација топловода врши се компензационим лирама, самокомпензацијом или на други начин, у складу са машинским пројектом.

Топловод се поставља у земљаном рову на постељици сепарисаног песка (важи за предизоловане цеви на новим трасама мреже). У изузетним приликама дозвољено је полагање инсталације на слоју сепарисаног песка у постојећим армирано - бетонским каналима - само онда када је реч о реконструкцији постојеће инсталације, која се на бази података из машинског пројекта дефинише грађевинским пројектом. Димензије светлог отвора канала и рова за различите пречнике цеви дефинисаће се техничком документацијом.

Цевовод се до одређеног нивоа затрпава сепарисаним песком различите крупноће (мин 10+20cm) изнад горње површине. Попуна рова, тампонирање и израда горње површине терена - до нивоа нивелете подлеже прописима грађевинског пројекта и урбанистичких услова терена. Минимално одстојање цевовода од површине изграђеног терена је 60cm.

3.1.10. Водоводна мрежа

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 од 230 mm.

Водомерни шахт поставити на 1,5m од регулационе линије. Код изградње водоводне мреже минимална дубина укопавања је 1,0m (надслој) плус пречник цеви, односно 1.2 m плус пречник цеви за магистрални цевовод.

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

3.1.11. Канализациона мрежа

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

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

Прикључивање објеката извешће ЈКП за водовод и канализацију “Naissus” Ниш.

3.3. Економска анализа и процена улагања из јавног сектора

Предмер и предрачун радова на уређивању земљишта јавне намене

табела 5

р. бр.	радови на уређивању земљишта јавне намене	врста радова	мере	врста интервенције		цена [РСД]
				реконстр.	ново [кол]	
1.	Изузимање земљишта		m ²		568	382.500.000,00
2.	Саобраћајнице		m ²	861	390	39.505.000,00
3.	Водовод	min Ø100mm	m		190	10.450.000,00
		min Ø300mm	m		125	13.750.000,00
4.	Канализација	min Ø300mm	m		300	16.500.000,00
5.	Електроенергетски објекти					
	- мрежа	0,4 kV	m		2.000	30.000.000,00
	- водови	10 kV	m		500	17.500.000,00
	- ТС	ТС 10/0,4 kV	ком		1	40.000.000,00
6.	Телеком. мрежа					
	-прист.мрежа		ком		сса	15.000.000,00
7.	Топловод	DN 200	m		350	234.000.000,00
		DN 150	m		130	39.000.000,00
		DN 65	m		250	50.000.000,00
УКУПНО						864.705.000,00

Финансирање планираних радова на уређивању грађевинског земљишта врши се из буџетских средстава Града Ниша.

3.4. Локације прописане за даљу планску разраду (урбанистички пројекат, урбанистичко - архитектонски конкурс)

Све локације за даљу разраду означене су у графичком приказу 03 „Парцелација земљишта јавне намене са смерницама за спровођење, 1:1000“.

3.5. Скраћенице коришћене у тексту Плана

ДЛ	детаљни лист
КО	катастарска општина
ПМ	паркинг место
ГП	Генерални план
БРГП	бруто развијена грађевинска површина

4.0 ГРАФИЧКИ ДЕО

Графички део Плана детаљне регулације састоји се из графичког приказа планираног стања.

01. Намена површина и начин коришћења земљишта.....	1:1000
02. Регулационо - нивелационо решење са урбанистичким решењем саобраћајних површина.....	1:1000
03. План парцелације земљишта јавне намене и смернице за спровођење плана.....	1:1000
04. Мреже и објекти инфраструктуре: (електроенергетика, топлификација и тт)	1:1000
05. Мреже и објекти инфраструктуре: (водовод и канализација)	1:1000

5.0 ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО

Документациони део садржи текстуални и графички део Плана.

Текстуални део документације Плана детаљне регулације садржи:

1. Одлуку о изради ("Службени лист града Ниша", број ____/2009)
2. Програм за израду Плана
3. Условне и мишљења надлежних институција.

Графички део документације Плана детаљне регулације садржи:

Општи прилози:	
Д1.	Катастарско стање.....1:1000
Д2.	Орто фото снимак.....1:1000
Д3.	Функционално решење организације простора - извод из ГП-а1:10 000
Анализа постојећег стања:	
Д4.	Намена простора са статусом објекта.....1:1000
Д5.	Бонитет објекта са обимом рушења1:1000
Д6.	Преовлађујућа спратност објекта.....1:1000
Д7.	Режим заштите објекта.....1:1000
Анализа грађевинског фонда постојећег стања:	
Д8.	Попис објекта1:1000

III

План је израђен у аналогном и дигиталном облику за: Управу за планирање и изградњу, Архив града Ниша, Дирекцију за изградњу града Ниша, Министарство животне средине и просторног планирања, Републички геодетски завод и Завод за урбанизам Ниш.

План детаљне регулације ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу града Ниша", а објављује се и у електронском облику и доступан је путем интернета.

БРОЈ: _____
НИШ, _____ 2010. год.

СКУПШТИНА ГРАДА НИША

Председник

Проф. др Миле Илић

О Б Р А З Л О Ж Е Њ Е
ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
БЛОКА „СТРУМСКА“
НА КЕЈУ КОЛА СРПСКИХ СЕСТАРА У НИШУ

Израда Плана започета је доношењем Одлуке о изради Плана детаљне регулације блока „Струмска“ на кеју Кола Српских сестара у Нишу ("Службени лист града Ниша", број 64/2009.).

Носилац израде Плана детаљне регулације је Градска управа града Ниша - Управа за планирање и изградњу. Израда Плана поверена је ЈП Завод за урбанизам Ниш.

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

План обухвата подручје површине од 1,32ха. Граница планског подручја дефинисана је на графичком прилогу Д1 *"Катастарско стање, 1:2000"*, и описно: са севера - јужна регулација Кеја Кола српских сестара; са истока - западна регулација ул. Књегиње Љубице; са југа - северна регулација ул. Генерала Милојка Лешјанина; са запада - источна граница комплекса посебне намене.

Планско подручје се налази на територији општине Медијана.

Подручје плана чини јединствену целину издвојених следећих карактеристичних намена:

А) становање

Б) становање са пословањем.

Евидентна је тенденција пренамене становања (породично/ вишепородично) у вишепородично становање са пословањем или пословање, чиме би се добила комбинација централних градских функција - јавних и комерцијалних садржаја са становањем. Максимална вредност планираног индекса изграђености је 2.4, 3.6 и 4.0, зависно од спратноси и намене

објекта, док код комерцијалних објеката са 100% пословања, параметри (и) и (з) се увећавају до 15%.

Планом се дефинише статус постојећих објеката до привођења простора намени, уз разматрање њихових коначних капацитета.

Обзиром на постојање извесног броја објеката појединачног породичног становања и "партаја", простор треба трансформисати у компактни блок заменом појединачних објеката, фазном изградњом и реконструкцијом, као и трансформацијом намене објеката.

ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

**УПРАВА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И
ИЗГРАДЊУ**

Д и р е к т о р,

Н а ч е л н и к,

Мр Драган Радивојевић

Мирјана Пешић, дипл. инж. арх.