

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

Скупштина града Ниша, на седници од 24.12.2004. године, донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА "Н О В О С А Д С К А" У НИШУ

I

Планом детаљне регулације блока "Новосадска" у Нишу (у даљем тексту: План) ближе се разрађују поставке 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 обухвата подручје површине од 1,20 ха. Граница планског подручја дефинисана је на графичком прилогу Д2 "Аерофотограметрија, 1:1500", и описно: са севера - Улица Симе Матавуља, са истока - Улица новосадска, са југа - Улица генерала Милојка Лешјанина и са запада - Улица зајечарска.

У случају неподударности меродавна је ситуација са графичког приказа Д2.

II

Саставни делови Плана детаљне регулације су:

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

1.0. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

1.1. Опис и објашњење графичког дела

Подручје обухваћено Планом дефинише се ГП-ом као центар насеља. Основне принципе планске интервенције представља реконструкција блока која подразумева уклањање постојећих објеката лошег и средњег бонитета, адаптацију и реконструкцију објекта под претходном заштитом, као и изградњу објеката централних функција са обезбеђеним паркинг простором.

Максимална могућа подела блока је на две целине: целина А, представља пословно - комерцијалне садржаје у функцији комплекса под претходном заштитом; и целину Б, која представља централне функције са комерцијалним садржајима, а све сходно са параметрима предвиђеним Генералним планом.

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

1.1.1. Постојеће стање изграђености и намена површина

Подручје Плана детаљне регулације обухвата јединствен урбанистички блок површине од 1,20 ха.

Ободна улична мрежа је углавном изграђена, скоро све улице су асфалтиране (осим крака Зајечарске улице до раскршћа са Симе Матавуља), а ранг им се креће од приступне до примарне градске саобраћајнице.

Што се тиче објеката, унутар блока је изграђено 38 објеката у површини од 2.731,85 м².

Објекти који тренутно сачињавају комплекс су дати у табели 1.

Постојећи степен заузетости (з) износи 29%, а индекс изграђености (и) 0,23. У комплексу преовладава становање већинске спратности П. Сви стамбени објекти имају помоћне објекте на парцели, док се на већини парцела налазе два, и више стамбених објеката најчешће постављених у низу. Од делатности су заступљене: занати, кладионица, трговина и Удружење инжењера и техничара са осталим делатностима у оквиру издатих просторија Удружења. Парцеле су неправилног облика, најчешће дугуљасте, тако да имају излаз на обе улице. Овакав тип стамбене парцеле најприближнији је партаји. Слабо је проветравање у блоку, објекти су углавном средњег до лошег бонитета и хигијенски услови нису на нивоу.

Објекат у Улици генерала Милојка Лешјанина бр. 52 чини легат Наума Ђермила и у евиденцији је Завода за заштиту споменика културе Ниш због својих архитектонских и историјских вредности. На тој локацији је 2001. године расписан архитектонски конкурс за идејно решење реконструкције објекта легата Наума Ђермила.

Нема зелених површина у блоку.

Табела 1. Попис постојећих објеката

| улица | бр. | напомена | спратност | П | БРГП |
|----------------------------|-----|--|-----------|--------|--------|
| | | | | (м²) | (м²) |
| Генерала Милојка Лешјанина | 52 | легат Наума Ђермила (Савез инжењера и техничара Ниш) | По+П | 150,00 | 150,00 |
| | 52а | помоћни објекат - лош бонитет | П | 110,00 | 110,00 |
| | 52б | помоћни објекат - лош бонитет | П | 55,00 | 55,00 |
| | 54 | становање, у дворишту остава и летња кухиња | По+П | 60,00 | 60,00 |
| | 56 | делатности (фризер, кладионица), у дворишту гаража и киоск | По+П | 95,00 | 95,00 |
| | 56а | становање, дограђен објекат за део приземља и поткровље | П+Пк | 96,00 | 192,00 |
| Зајечарска | 2 | становање, у дворишту гаража и остава | По+П+Пк | 120,00 | 240,00 |
| | 8 | становање | П | 65,00 | 65,00 |
| | 8/1 | становање | П | 125,00 | 125,00 |
| | 8/2 | становање | П+Пк | 50,00 | 100,00 |
| | 8/3 | становање | П | 25,00 | 25,00 |
| | 8а | становање, у дворишту оставе | П | 95,00 | 95,00 |
| | 10 | становање, у дворишту оставе и летња кухиња | По+П | 135,00 | 135,00 |
| | 10а | становање, у дворишту оставе | П | 60,00 | 60,00 |
| | 11 | стамбени, у дворишту гаража | С+П | 130,00 | 130,00 |
| | 11а | стамбени, у дворишту оставе | П | 45,00 | 45,00 |
| | 11б | становање, у дворишту оставе и летња кухиња | П | 60,00 | 60,00 |

| | | | | | |
|------------|------|--|----------------|----------|----------|
| | 11в | стамбени, у дворишту оставе | П | 25,00 | 25,00 |
| | 11г | стамбени, у дворишту гаража | | 20,00 | 20,00 |
| | 12 | стамбени, у дворишту остава и гаража | П+Пк | 70,00 | 140,00 |
| Новосадска | 1 | стамбени | П | 70,00 | 70,00 |
| | 1а | стамбени, у дворишту гаража (радионица) | П+1 | 65,00 | 130,00 |
| | 1б | стамбени са пословањем | П+1 | 45,00 | 90,00 |
| | 1в | делатности (локал), у дворишту оставе | П | 20,00 | 20,00 |
| | 2 | стамбени, у дворишту летња кухиња | П+Пк | 125,00 | 250,00 |
| | 2а | стамбени, у дворишту летња кухиња | По+П | 75,00 | 75,00 |
| | 3 | стамбени, у дворишту летња кухиња и оставе | П | 95,00 | 95,00 |
| | 4 | стамбени | По+П | 90,00 | 90,00 |
| | 4/1 | стамбени | П | 30,00 | 30,00 |
| | 4/2 | стамбени | П | 30,00 | 30,00 |
| | 4/3 | стамбени | П | 30,00 | 30,00 |
| | 4а | стамбени | По+П+1 | 95,00 | 190,00 |
| | 5 | стамбени, у дворишту летња кухиња и оставе | П | 100,00 | 100,00 |
| | 5а/1 | стамбени | П | 45,00 | 45,00 |
| | 5а/2 | стамбени | П | 45,00 | 45,00 |
| | 5а/3 | стамбени | П | 45,00 | 45,00 |
| | 5а/4 | стамбени | П | 45,00 | 45,00 |
| | 7 | стамбени, у дворишту гаража и остава | П+Пк | 70,00 | 140,00 |
| | | | | | |
| | | | укупно: | 2.646,00 | 3.471,00 |

Напомена: ДАТЕ ВРЕДНОСТИ СУ ПРИБЛИЖНЕ И СРАЧУНАТЕ СУ НА ОСНОВУ АЕРОФОТОГРАМЕТРИЈСКОГ СНИМКА.

Табела 2. Параметарски показатељи постојећег стања

| | | |
|---|------------------------------|---------|
| 1 | Површина подручја | 1,20 ха |
| 2 | УКУПНО под објектима | 0,27 ха |
| 3 | Комуникације (саобраћајнице) | 0,40 ха |
| 4 | Зеленило | 0,00 ха |

**1.1.1.1. Објекти који се задржавају уз одређене интервенције
(реконструкција, доградња)**

Унутар блока се задржава објекат у улици:

Генерала Милојка Лешјанина број: 52

Табела 3. Приказ површина

| БРГП | објекти (м ²) | број објеката |
|-----------------------|---------------------------|---------------|
| укупно м ² | 150,00 | 1 |

1.1.1.2. Објекти који се предвиђају за уклањање

Унутар блока се следећи објекти предвиђају за уклањање:

Генерала Милојка Лешјанина број: 52а, 52б, 54, 56, 56а

Зајечарска број: 2, 8, 8/1, 8/2, 8/3, 8а10, 10а, 11, 11а, 11б, 11в, 11г, 12

Новосадска број: 1, 1а, 1б, 1в, 2, 2а, 3, 4, 4/1, 4/2, 4/3, 4а, 5, 5/1, 5/2, 5/3, 5/4, 7

Табела 4. Приказ површина

| БРГП | објекти (м ²) | број објеката |
|-----------------------|---------------------------|---------------|
| укупно м ² | 3.297,00 | 37 |

1.1.2. Планирана намена површина - концепција решења

У простору Плана издвајају се за јавно грађевинско земљиште саобраћајнице: Новосадска, Симе Матавуља, Генерала Милојка Лешјанина и Новопланирани булевар. Површине за друге намене обухватају простор на коме се налазе пословно комерцијални и паркирни објекти чији су нормативи и стандарди условљени Генералним планом Ниша ("Сл. лист града Ниша", бр. 13/95 и 2/2002).

План је конципиран на подели подручја на две могуће целине: А, и Б.

Целина А

Целина А представља препознатљиву целину подручја и садржи објекат легата Наума Ђермила, који је у евиденцији Завода за заштиту споменика културе Ниш. Осим истог, налазе се два помоћна објекта средњег до лошег бонитета, који су предвиђени за уклањање.

Планом је предвиђено проширење комплекса под заштитом на околне парцеле до Новопланираног булевара. Намена ове целине би била комерцијално - пословног карактера. Максимална спратност објеката би износила П+2.

Целина Б

Предвиђено је уклањање свих објеката, због неквалитетних услова живота на предметном подручју. Изградњом Новопланираног булевара, где се предвиђа постављање истог на стубове, наткрива се Улица зајечарска, а линија регулације десне траке булевара иницира уклањање стамбених објеката уз Зајечарску улицу. Новопланирани објекат би био максималне спратности П+3. Планирана намена објеката би била за централне функције са комерцијалним садржајима. Обавезна је изградња потребног паркинг простора, а с обзиром на реалну потребу паркирања у централној зони, неопходно је организовање паркирања у више нивоа. Грађење новопланираних објеката могуће је уз поштовање параметара из Плана и грађевинских линија. Иако се објекти предвиђају за уклањање, неопходно је омогућити легализацију поменутих постојећих објеката до привођења простора намени. Планирано је максимално повећање процента озелењених површина унутар целине.

Табела 5. Учесће појединачних намена у по целинама:

5.1. Целина А

| | |
|------------------------------------|--|
| Границе | Генерала Лешјанина, Зајечарска, јужна граница целине Б, Новосадска |
| Намена по ГП-у Ниша | центар насеља |
| Планирани карактер целине | остало земљиште |
| Опис интервенција | реконструкција и изградња |
| Намена | комерцијално - пословне функције |
| Број објеката | апрокс. 3 |
| Површина целине | 0,17 ха |
| Изграђена површина (под објектима) | 0,07ха |
| Неизграђена површина | 0,10ха |
| Степен заузетости (з) | 40% |
| Индекс изграђености (и) | 1,5 |

5.2. Целина Б

| | |
|---|---|
| Границе | северна граница целине А, Зајечарска, Симе Матавуља, Новосадска |
| Намена по ГП-у Ниша | центар насеља |
| Планирани карактер целине | остало земљиште |
| Опис интервенција | тотална реконструкција |
| Намена | централне функције са комерцијалним садржајима |
| Број објеката | 1 у више ламела |
| Површина целине | 0,44 ха |
| Изграђена површина (под објектима) | 0,25 ха |
| Неизграђена површина (комуникације и слободне површине) | 0,19 ха |
| Степен заузетости (з) | 60% |
| Индекс изграђености (и) | 2,30 |

1.2. Општи урбанистички услови

Плански основ за израду и доношење предметног плана садржан је у Генералном плану Ниша 1995-2010. ("Службени лист града Ниша", бр. 13/95 и 2/2002) којим је за подручје обухваћено планом предвиђена основна намене: центар насеља.

1.2.1. Извод из Генералног плана

Изградња објеката централних функција и пратећих објеката на подручју ГП-а предвиђена је између осталог у оквиру простора намењеног за реконструкцију у ужем и ширем централном градском подручју.

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) и у оквиру стамбено - пословних зона (шире централно градско подручје предвиђено за реконструкцију).

У случају изградње на просторима предвиђеним за централне функције (у којима није предвиђено становање), утврђују се следећи услови:

- проценат изграђености: максимално 80%
- коефицијент изграђености: 1,8 - 2,4
- уређено зеленило: 50% слободних површина
- уређене пешачке површине: између свих објеката

- паркирање/гаражирање: 1ПМ на 250 - 500м² ефективног слободног простора и сваки стан
- добра саобраћајна повезаност са окружењем, лак приступ возилима до центра и пешачко комуницирање у зони центра.

1.3. Подела земљишта обухваћеног Планом детаљне регулације на јавно и остало грађевинско земљиште

Земљиште обухваћено предметним планом представља грађевинско земљиште.

1.3.1. Подлоге за израду Плана

План детаљне регулације је рађен на следећим подлогама:

- Аерофотограметрија (дигитална) 1:1000
 - Катастарски план (аналоган) 1:500
- (ДЛ 24, ДЛ 25, ДЛ 34 и ДЛ 35, Републички геодетски завод, 1959.г)

1.3.2. Јавно грађевинско земљиште

Табела 6. Обухват катастарских парцела

| | | | | | |
|-----------------|------|--------|----------------------|--------|--------|
| целе парцеле: | | | КО Ниш - Црвени Крст | | |
| | | | 1576 | 1581/1 | 1583 |
| делови парцела: | | | КО Ниш - Црвени Крст | | |
| 935 | 1558 | 1569/2 | 1570 | 1571 | 1571/1 |
| | | 1572 | 1573 | 1574 | 1575 |

1.3.3. Остало грађевинско земљиште

Табела 7. Обухват катастарских парцела

| | | | | | |
|-----------------|--------|------|----------------------|--------|--------|
| целе парцеле: | | | КО Ниш - Црвени Крст | | |
| 1557/1 | 1557/2 | 1558 | 1559 | 1560 | 1561 |
| 1562 | 1563 | 1564 | 1565 | 1566 | 1567 |
| | | | 1568/1 | 1568/2 | 1569/1 |
| делови парцела: | | | КО Ниш - Црвени Крст | | |
| 935 | 1569/1 | 1570 | 1571 | 1572 | 1573 |
| | | | | 1574 | 1575 |

Напомена: У СЛУЧАЈУ НЕПОДУДАРНОСТИ СПИСКА СА ГРАФИЧКИМ ПРИЛОГОМ Д1 "КАТАСТАРСКА ПОДЛОГА, 1:1500", ВАЖИ ПРИЛОГ.

1.4. Целине и зоне одређене Планом детаљне регулације

Блок је подељен на две могуће целине:

- целину А
- целину Б.

1.5. Урбанистички услови за јавне површине и јавне објекте

Јавни урбани простор је сваки отворен простор који је намењен општем коришћењу и доступан свим становницима за кретање и коришћење у циљу обављања различитих активности везаних за тај простор, за садржаје у околним блоковима и за град у целини. Његове границе чине, по правилу, деонице регулационих линија околних блокова.

У границама Плана налазимо линеарне јавне урбане просторе које чине улице различитог саобраћајног ранга: Новопланирани булевар, Генерала Лешјанина, Симе Матавуља и Новосадска.

Услови за јавне површине дате су у тачки 1.6.1 - саобраћајне површине и 1.6.3 - слободне површине.

1.6. Одредбе о постројењима и инфраструктурним објектима и мрежама по зонама - целинама

1.6.1. Саобраћајне површине

Предметни блок је ослоњен на саобраћајнице примарне градске мреже - Генерала Лешјанина и Новопланирани булевар, сабирну улицу Симе Матавуља и приступну Новосадску улицу. У граници Плана, Генерала Лешјанина, Симе Матавуља и Новосадска су двосмерне, а граница обухвата само десну траку Новопланираног булевара (једносмерна). Улица зајечарска се укида. У непосредној граници блока са запада се предвиђа проширење железничког колосека. Основни прилаз планском подручју из најужег центра града се остварује преко Улице генерала Милојка Лешјанина, потом Новосадском улицом до објеката.

1.6.1.1. Пuteви, улице и приступи

Приступи локацији остварују се са источне и западне стране преко Улице Новосадске, а из улица Симе Матавуља и Генерала Милојка Лешјанина.

Основни прилаз преко локације до центра града се остварује Улицом Симе Матавуља, даље се саобраћај улива у Новосадску до Генерала Милојка Лешјанина и даље према центру града.

Приступи објектима унутар блока се остварују преко Новосадске улице.

Везе између саобраћајница, остварују се преко површинских раскрсница без потребе за светлосном (семафорском) сигнализацијом.

1.6.1.2. Услови саобраћаја и саобраћајних површина

Ширина саобраћајница унутар комплекса је: Генерала Милојка Лешјанина - коловоз 12,0м и тротоари 4,50м са обе стране, Симе Матавуља - коловоз 7,0м и тротоари по 2,20м, Новосадска - коловоз 7,0м и тротоари по 1,50м.

Коловозну конструкцију новопроектованих или предвиђених за реконструкцију саобраћајних површина обавезно утврдити на основу димензионисања у односу на важеће прописе, при чему предвидети коловозни застор од асфалт-бетона.

Нивелационо решење новопланираних саобраћајница условљено је постојећим ободним саобраћајницама.

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

Елементи ситуационог плана саобраћајница дефинисани су и приказани на графичком приказу П5 "Саобраћајнице - регулациони, нивелациони и аналитичко - геодетски елементи, 1:1000".

1.6.1.3. Пешачки и бициклически саобраћај

Пешачки саобраћај је предвиђен на тротоарима и колско - пешачким прилазима.

У границама блока се не предвиђају посебне површине за кретање бициклиста, већ ће се бициклически саобраћај одвијати на самим саобраћајницама користећи колско - пешачке прилазе.

1.6.1.4. Услови за стационарни саобраћај

При дефинисању површина за стационирање путничких возила препоручују се следећи нормативи у зависности од намене планираних објеката:

- за остале објекте свих врста 1ПМ/70м² корисног простора (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, објављен у "Службеном гласнику Републике Србије, бр. 75/2003"),

Не предвиђа се паркирање на јавној површини, већ се предвиђа на осталом грађевинском земљишту на појединачним парцелама унутар блока. На планираним паркинг површинама предвидети асфалтни застор или застор од префабрикованих елемената бетон-трава (БТ плоче). Димензије паркинг места на отвореним паркиралиштима су 2.50х5.00м.

Применити нормативе за одређивање броја паркинга у односу на садржаје (у питању је реконструкција градског центра), који су дати у табели 8.

Табела 8. Нормативи за одређивање броја паркинга

| | |
|----------------------------------|-------------------------------------|
| Садржај | 1 ПМ |
| Комерцијално - пословне функције | 70 м ² корисног простора |
| Централне функције | 50 м ² корисног простора |

Табела 9. Преглед капацитета за паркирање у простору Плана

| Потребни капацитети за паркирање ПМ | | Σ | Остварени ПМ* | | Σ | Постигнути капацитети + суфицит/ - дефицит % |
|---|-----------------------|-----|-----------------------|-----------------------|-----|--|
| комерц. - пословне | централне функције | - | комерц. - пословне | централне функције | - | - |
| 22 | 180 | 202 | 24 | 240 | 264 | +62 |

* Напомена: ПРЕТПОСТАВЉЕНО ЈЕ У ЦЕЛИНИ Б ПАРКИРАЊЕ НА 2 НИВОА, А У ЦЕЛИНИ А НА 1 НИВОУ.

1.6.1.5. Услови за подсистем јавног превоза путника

За реализацију програма јавног градског саобраћаја (ЈГС) и његовог функционисања у постојећем стању, у околном и непосредном окружењу простора Плана, потребно је обезбедити следеће основне услове за одвијање ЈГС-а:

- стајалишта јавног градског превоза
- аутобуске линије

1.6.1.6. Стајалишта јавног градског превоза

У непосредном окружењу Плана дефинисано је једно стајалишно место: у оба смера кретања у Генерала Милојка Лешјанина стајалиште "Шивара".

Потребне димензије пролазног стајалишног места износе 25,0 x 3,0м и улазно - излазни клинови 17,0 и 15,0 м.

1.6.1.7. Аутобуске линије

Одвијање јавног градског превоза путника планира се кретањем улицом Генерала Милојка Лешјанина и даље скреће у Вардарску, односно дуж Генерала Лешјанинина и даље Шумадијском до Медошевца.

У непосредној околини предметног подручја пролазе четири постојеће аутобуске линије, а границом локације једна, које као такве треба задржати: дуж Генерала Лешјанина линије 1 (Ледена стена - Нишка Бања и Ћеле Кула - "9. мај"), 5 (Сомборска - Железничка станица), 6 (Дуваниште - Железничка станица), 11 (Трг краља Александра - Медошевац) и 13 (Трг краља Александра - Булевар Немањића).

Оваквим аутобуским везама је омогућен масовни превоз и добро повезивање блока са најужим центром града и осталим насељима.

1.6.1.8. Обезбеђење противпожарних услова

У погледу испуњености противпожарних прописа потребно је напоменути да је приступ противпожарног возила омогућен свим објектима. Такође је испоштован и пропис о неопходности формирања проточности, односно кружног саобраћајног тока око скоро сваког објекта. Противпожарни путеви и платои су дефинисани на графичком прилогу П6 "Саобраћајнице - регулациони, нивелациони и аналитичко - геодетски елементи, 1:1000".

1.6.1.9. Услови за несметано кретање лица са посебним потребама

У предметном комплексу омогућити неометано и континуално кретање инвалидних лица у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Службени гласник Републике Србије", бр.18/97).

Тротоари и пешачке стазе, пешачки прелази 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%.

Потребно је опремити повезане правце кретања у којима су отклоњене препреке. Уградити у тротоаре стазе за становнике са смањеном способношћу кретања, које би биле од другог материјала и то рељефне.

Код јавних простора избегавати различите нивое пешачких простора, а када је промена неизбежна, савладавати је и рампом поред степеништа.

Пешачки прелаз је постављен под правим углом према тротоару.

За савладавање висинске разлике између тротоара и коловоза могу се користити закошени ивичњаци, са ширином закошеног дела од најмање 45 цм и максималним нагибом закошеног дела од 20% (1:5).

За савладавање висинске разлике између пешачке површине и прилаза до објекта обавезне су рампе за пешаке и инвалидска колица, за висинску разлику до 76 цм; односно спољне степенице, степениште и подизне рампе, за висинску разлику већу од 76 цм. Улаз у зграду прилагодити коришћењу лицима са посебним потребама у простору.

Где је могуће, уградити лифтове у вишеспратне објекте, без обзира на спратност.

1.6.2. Инфраструктурне мреже

1.6.2.1. Електроенергетска мрежа

На простору разраде не постоје објекти електроенергетске мреже, сем кабловског вода 10 kV. У налеглим комплексима изграђене су следеће трафостанице 10/0.4 kV:

- "Власинска", снаге 1 x 400 kVA, типа МБТС,
- "Шивара", у комплексу Војске СЦГ.

Ове трафостанице су везане на дистрибутивну 10 kV-ну мрежу трафостанице 35/10 kV "Центар 2". Сва мрежа 10 kV је кабловска. Постојећа мрежа 0,4 kV је ваздушна, а улично осветљење је изведено са светиљкама постављеним на стубове мреже 0,4 kV.

Планирање потреба за електричном енергијом извршено је према Техничким препорукама бр. 14 (Пословна заједница Електродистрибуције Србије).

На основу ових прорачуна за потребе снабдевања електричном енергијом нових потрошача у захвату плана изгради ће се 1 (једна) нова трафостаница 10/0,4 kV, снаге 1 x 630/1000 kVA. Планирана трафостаница је слободностојећи приземни објекат или лоцирана у објекту, са локацијом у блоку према графичком прилогу. Новопланирана трафостаница ће се повезати на постојећу дистрибутивну 10 kV-ну мрежу, пресецањем постојећих каблова и увођењем у трафостанице системом "улаз-излаз", а према условима "Електродистрибуције" Ниш. Трасе кабловских водова 10 kV су у тротоарском делу саобраћајница.

Планирану мрежу 0,4 kV извести као кабловску. Тип и пресек кабла дефинисати главним пројектом. Мрежу 0,4 kV пројектовати као "антенску" са прихватањем објеката преко кабловских прикључних кутија (КРК) "улаз-излаз" на новим објектима.

Улично осветљење радити као и мрежу 0,4 kV, тј. као кабловску. Инсталацију осветљења изводити на стубовима уз јачине светиљки које задовољавају светлотехничке захтеве за одговарајући тип саобраћајница.

1.6.2.2. Телефонска мрежа

Објекти у захвату плана повезани су на претплатничку мрежу АТЦ "Центар". У улици Генерала Милојка Лешјанина изграђена је телефонска тт канализација са 4 отвора, и из кабловских окана су изведени приводи до извода на стубовима.

За обезбеђење телефонских прикључака за нове кориснике у захвату разраде положити претплатничке каблове од планираног истуреног комутационог степена ИКС "Обилићев венац", кроз постојећу кабловску канализацију, до комплекса и затим извршити развод до објеката и превезивање постојећих извода. Прикључна и разводна тт мрежа у комплексу извешће се као кабловска.

1.6.2.3. Топлификациона мрежа

Простор обухваћен планом је планирано као подручје (зона) топлификације и припада конзумном подручју топлане "Југ".

Топловодна мрежа је изграђена на следећи начин :

- из правца улице Власинске долази топловод пречника DN 200 мм и прелази до северног тротоара улице Генерала Милојка Лешјанина, где је извршено прикључење топловодом пречника DN 25 мм објекта Дом инжењера и техничара, а основни топловод наставља на запад улицом Генерала Милојка Лешјанина.

Потребна количина топлотне енергије за објекте у захвату разраде износи 1,4MW. Ова количина топлотне енергије обезбедиће се са постојећег топलोвода прикључним топловодом DN 100-125 мм и његовом изградњом кроз западну траку саобраћајнице улице Новосадске на који ће се прикључити новопланирани објекти на том простору.

1.6.2.4. Водоводна мрежа

Подручје плана спада у прву висинску зону водоснабдевања.

У улици Генерала Милојка Лешјанина изграђен је водовод пречника 200 мм на који је прикључен цевовод пречника 80 мм у улици Новосадској и од њега грана у улици Зајечарској.

За потребе нормалног функционисања и обезбеђења довољних количина вода за кориснике у захвату Плана сва водоводна мрежа пречника мањег од 150 мм реконструисаће се на пречник од 150 мм на који ће се извршити прикључивање нових објеката.

1.6.2.5. Канализациона мрежа

Канализациона мрежа у комплексу разраде је општег типа.

Улицама Генерала Милојка Лешјанина и Симе Матавуља изграђени су колектори који евакуишу отпадне воде из источног дела града.

У улици Симе Матавуља је изграђен колектор димензија 100/150 cm на који је прикључен цевовод пречника 400 мм у улици Новосадској. У улици Генерала Милојка Лешјанина изграђен је колектор димензија 150/225 cm из кога иде испуст (прелив) димензија 150/100 cm улицом Зајечарском у реку Нишаву.

Постојећа канализациона мрежа у улици Новосадској задовољава капацитете за одвођење вода из захвата плана.

Одвођење употребљених вода из нових објеката вршиће се прикључивањем на наведене цевоводе канализационе мреже.

1.6.3. Слободне површине

1.6.3.1. 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 зеленило у уличним дрворедима, скверно и партерно зеленило);
- могућност повећања површина под зеленилом у односу на постојеће стање;

- повећање квалитета зелених површина избором адекватних врста зеленила;
- обезбеђење повољних санитарно - хигијенских услова простора по целинама А и Б, и повећање заштитне функције зеленила према ободним саобраћајницама;
- обезбеђење погодних услова за формирање и одржавање вегетације.

1.6.3.2. Врсте зелених и слободних површина

У складу са Законом о подизању и одржавању зелених површина са биолошком основом по значају на подручју Плана, уређење зеленила посматрано је као значајан аспект укупног уређења простора, где се формирају јавне зелене површине: зеленило уз ободне саобраћајнице, улични дрвореди, партерно зеленило.

1.6.3.3. Линеарне зелене површине у регулацији саобраћаја

На потезима саобраћајница, у сагласности са просторним могућностима, треба предвидети заштитне појасеве против буке и прашине, односно дрвореде. Под појмом дрвореда се подразумева линијски облик зеленила чији је основни градивни елемент дрво.

Дозвољени радови у постојећим дрворедима су: уклањање сувих и болесних стабала, садња новог дрвећа и стандардне мере неге стабала. Пошто је предметно подручје у централној зони, потребно је поставити штитнике око дебла и заштитити садне јаме. Препорука је да се према потреби, поставе инсталације за подземно наводњавање и прихрану.

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

Предвиђа се формирање следећих зелених слободних и рекреативних површина:

- у оквиру осталог грађевинског земљишта, где су целине А и Б са централним функцијама, комерцијалним садржајима и паркирањем (озелењени платои и атријуми) неопходно је где техничке и просторне могућности дозвољавају, предвидети партерно зеленило-травњак;
- у оквиру саобраћајница, паркинг простора (дрвореди, зелене траке у уличном профилу);
- у оквиру целине А (пословно - комерцијалне функције), где се налази објекат легата Наума Ђермила, неопходно је приликом озелењавања искључити врсте са бодљама и токсичним дејством као и алергогене врсте, зато што је ту интензивније кретање и окупљање;

На поменутих површинама претежно се користи аутохтона вегетација, и то углавном дрворедне саднице, које треба реконструисати и попунити одговарајућим врстама и продужити - планирати новим.

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

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

1.7. Амбијенталне целине од културно - историјског или урбанистичког значаја

У блоку не постоје објекти под претходном заштитом, али се налази објекат легата Наума Ђермила (у којем се налази Савез инжењера и техничара) евидентиран као културно добро у Заводу за заштиту споменика културе Ниш због архитектонских и историјских вредности. На предметном подручју се не очекују археолошки налази.

Табела 10. Приказ евидентираних објеката

| адреса | локација - целина | постојећа намена објекта | планирана намена објекта |
|---|----------------------|--------------------------------|-----------------------------|
| Генерала Милојка Лешјанина 52. | А | Савез инжењера и техничара Ниш | остаје иста |

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

Предвиђена је израда Урбанистичког пројекта на свим локацијама где се планира уклањање постојећих објеката и формирање вишеспратних објеката у секцијама, као ближа разрада Плана детаљне регулације. У случају појављивања јединственог инвеститора за објекат у целини Б, потребно је расписати урбанистичко - архитектонски конкурс.

1.8.1. Посебни услови за урбанистичке пројекте

Овим планом нису дефинисани посебни услови изградње као ни планирани капацитети, већ ће се исти прецизирати након усвајања програмског и пројектног задатка.

Изради Урбанистичког пројекта приступити након дефинисања програмског и пројектног задатка уз учешће и сагласност инвеститора, корисника и надлежних институција.

Приликом формулисања пројектног задатка, обавезно дефинисати следеће:

1. површине за грађење као и планиране капацитете са посебним условима за изградњу;
2. слободне и зелене површине са посебним условима за њихово уређење;
3. површине за стационирање возила са нормативима у складу са ГП-ом;

4. посветити пажњу заштити од буке и животне средине, обзиром на локацију која се налази у централној зони града.

1.9. Заштита живота и здравља људи

1.9.1. Евакуација и складиштење отпада

Технологија евакуације комуналног отпада, примењена на овом простору је у судовима - контејнерима запремине 1100 литара - габаритних димензија 1,37x1,45x1,70м. Локације за контејнере треба да су:

- максимално удаљене од улаза за припадајући објекат 25м а минимално 5м,
- подлога за гурање контејнера мора бити од чврстог материјала (бетон-асфалт) без и једног 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.

1.9.2. Заштита ваздуха и заштита од буке

Потребно је ускладити стандарде за квалитет ваздуха са европским стандардима. Посебним пројектом обезбедити (на нивоу града) услове за методолошко и технолошко унапређење система мониторинга квалитета животне средине у складу са европском праксом и стандардима.

За предметну локацију, смањење загађености ваздуха и нивоа буке се планира садњом дрвореда дуж Обилићевог венца, као и максималним повећањем површине зеленила унутар блока.

Реализацијом програма топлификације и гасификације обезбедити смањење емисије из индивидуалих ложишта.

1.9.3. Заштита од пожара

Заштиту од пожара за предметне садржаје извести тако да се превентивно обезбеди немогућност ширења пожара, а у складу са Законом о заштити од пожара ("Службени гласник СРС", бр. 37/88).

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.

1.9.4. Заштита од елементарних и других већих непогода

1.9.4.1. Заштита од елементарних непогода

Простор обухваћен Планом изложен је опасностима од елементарних и других већих непогода. На територији града постоје индустријска постројења у којима може доћи до удеса ширих размера. Степен угрожености није изузетно велики, али је довољан да може изазвати знатне последице, угрозити здравље и животе људи и проузроковати штету на материјалним добрима и у природној средини.

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. 28/95 и Правилником за заштиту објеката од атмосферског пражњења ("Службени лист СРЈ", бр. 11/96).

1.9.4.2. Заштита од земљотреса

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.

С обзиром да се гради о централној зони града, која представља густо урбано ткиво, веома је важно дефинисати све безбедне површине на слободном простору (паркови, тргови) у границама или непосредној околини предметне локације, које би у случају земљотреса представљале безбедне зоне за евакуацију, склањање и збрињавање становништва.

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).

1.9.5. Заштита од уништавања

Битан критеријум за уређење простора за потребе одбране и заштите је обавеза усклађивања принципа уређења простора са становишта оптималног мирнодопског развоја са принципом уређења простора за обезбеђивање ефикасне одбране и заштите.

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).

По Правилнику о техничким нормативима за склоништа ("Службени лист СФРЈ", бр.55/83), за кућна и склоништа за стамбени блок - према величини зграде, односно групе зграда, рачунајући да се на 50м² БРГП зграде обезбеди склонишни простор најмање за 1 становника, потребно је склониште (двонаменско) или више мањих склоништа у новопланираним објектима капацитета од укупно 450 лица.

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).

1.10. Ограничења за извођење одређене врсте радова

1.10.1. Степен обавезности

У структури површина могу се толерисати само минимална одступања, до којих може доћи у разради због разлике у нивоу детаљности. У погледу планираних БРГП нове изградње могу се толерисати одступања $\pm 5\%$ под условима да се не угрозе стандарди коришћења и укупне организације и обликовања простора.

Планиране показатеље урбаног стандарда требало би у целини, уз минимална одступања очувати.

Табела 11. Биланси површина
(приказ параметара на подручју целог плана)

Табела 11.1

| бр. | Намена површина | Површина (ха) | Учешће (%) |
|-----|--|------------------|---------------|
| 1 | површина плана | 1,20 | 100 |
| а | површине комерцијално - пословних објеката | 0,07 | 6 |
| в | површина објеката централних функција | 0,25 | 21 |
| г | саобраћајне и комуникационе површине | 0,59 | 49 |
| д | слободне и зелене површине | 0,29 | 24 |

Табела 11.2

| | | | |
|---|--|------|-----|
| 2 | Развијена површина објеката | 1,18 | 100 |
| а | БРГП комерцијално - пословних објеката | 0,18 | 15 |
| б | БРГП објеката централних функција | 1,00 | 85 |

Табела 11.3

| | | | |
|---|---------------------------------|----------|-----|
| 3 | Укупан број објеката | 4 | 100 |
| а | комерцијално - пословни објекти | апрокс.3 | 75 |
| б | објекти централних функција* | 1 | 25 |

*Напомена: ПОД БРОЈЕМ СЕ ПОДРАЗУМЕВА СЕКЦИЈА ОБЈЕКТА НЕ
УЛАЗЕЋИ У РАЗРАДУ БРОЈА ЛАМЕЛА У ОБЈЕКТУ

Табела 11.4

| | | |
|---|---------------------------------|----------------------------|
| 4 | Изведени урбанистички параметри | на подручју целог Плана |
| а | индекс изграђености (и) | 1,00 |
| б | степен заузетости земљишта (з) | 27 % |

2.0. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

2.1. Урбанистички блок - дефиниција

Предметни блок се карактерише као градски блок и налази се у оквиру изграђеног ткива централне зоне. Његову површину ограничавају саобраћајни објекти (улице).

2.1.1. Модел реконструкције блока

На нивоу урбанистичког блока је прецизиран модел реконструкције којим се дефинише статус објеката и могућност деловања на постојећим парцелама. Нумеричке вредности дате су табеларно.

Табела 12. Приказ модела реконструкције блока са површинама

| ознака модела | модел реконструкције | БРГП постојеће (м ²) | БРГП ново (м ²) | БРГП укупно (м ²) |
|------------------|--------------------------------|--|-----------------------------------|-------------------------------------|
| И | изградња | - | 11.648,00 | 11.648,00 |
| А | реконструкција и адаптација | 151,20 | - | 151,20 |
| Р | рушење | 3.320,28 | - | 3.320,28 |

2.1.2. Врста и намена објеката у блоку

Предвиђена је тотална реконструкција блока, односно трансформација блока из претежне намене породичног становања у намену простора за централне функције са комерцијално - пословним објектима.

2.1.3. Грађење под условима одређеним Планом детаљне регулације

2.1.3.1. Општа правила за све објекте

1. Сваки објекат мора бити постављен предњом фасадом на планирану грађевинску линију, односно може бити повучен иза грађевиске линије из функционалних или естетских разлога.
2. Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте слемена код косих, односно коте венца код равних кровова.
3. Међусобна удаљеност слободностојећих објеката који се граде у прекинутом низу, износи најмање половину висине објекта. Није дозвољено надзиђивање и затварање постојећих светларника.

4. Грађевински елементи (еркери, улазне надстрешнице, са и без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу од првог спрата па навише могу да пређу грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) под условом:
- а) да нису већи од постојећег или планираног тротоара, а највише до 1,20м,
 - б) да је објекат орјентисан према тргу, пјачети или неком другом проширеном простору, али тада не више од 1,20м и то до 100% површине фасаде и минималној висини од 4,0м,
 - в) на делу објекта према улици највише 1,00м са укупном површином грађевинских елемената до 100% површине уличне фасаде и минималној висини од 4,0м,
 - г) на делу објекта према дворишту (задњи део објекта), највише 0,60м са укупном површином грађевинских елемената до 50% површине стражње фасаде,
 - ђ) на делу објекта према дворишту (оба бочна дела објекта уколико је слободностојећи), највише 0,60м и то 50% површине бочне фасаде,
 - е) уколико је атријумски објекат, није дозвољено препуштање испада објекта у унутрашњем дворишту,
а све то уколико нема архитектонско-обликовно оправдање у ком случају се прихватају испади дати идејним архитектонским решењем објекта.
5. Испади (еркери) или делови објекта са испадима на вишеспратним објектима већи од 1,20м не могу прелазити регулациону нити грађевинску линију више од максимума прописаног у тачки 4, осим надстрешница објекта на нивоу венца (уз архитектонско - обликовно оправдање).
6. Ако суседни објекат има испад непосредно уз планирани објекат тада се еркер новог објекта:
- а) може поравнати са суседним или
 - б) величину еркера одређује хоризонтална пројекција линије која формира угао 45° у односу на новопроектовани објекат конструисана из тачке пресека регулационе линије и линије најближег отвора.
7. Код нових и у реконструкцији постојећих зграда у блоковима са концентрацијом централних активности, када је ширина тротоара мања од 3,0м, препоручује се увлачење излога и формирање колонада или аркада.
8. Кота приземља може бити максимално 0,45м виша од нулте коте.
9. Паркирање возила за потребе власника (корисника), као и запослених обезбеђује се на сопственој грађевинској парцели изван површине јавног пута. Гараже објекта се смештају испод објекта и у објекту уколико има потребе.

2.1.3.2. Правила за објекте комерцијално - пословних функција

Објекти А, Б и В

1. Степен заузетости (з) парцеле 30 до 40 %;
2. Степен изграђености (и) минимално 1,0 максимално 1,5;
3. Паркирање возила обезбедити подземно у објекту или на грађевинској парцели;
4. Максимална висина објекта износи 6м за објекте приземне спратности, односно 14м за објекте спратности П+2;
5. Формирати уређене зелене површине минимално 20% од површина слободног простора на парцели;
6. Објекти могу имати подрумске етаже уколико не постоје геотехничке и хидролошке сметње;

7. За објекте дате спратности није потребан лифт, мада је препорука да се изводе лифтови у новопланираним објектима неовисно о спратности због специфичности намене.
8. Осим општих услова, за ову групу објеката су дата правила у тачки 2.11. Услови за обнову и реконструкцију објеката под заштитом.

2.1.3.3. Правила за објекте централних функција

Објекат Г

1. Степен заузетости парцеле (з) до 60 % ако се гради јединствен објекат, и до 80% уколико се етапно гради објекат по ламелама;
2. Степен изграђености (и) максимално 3,00;
3. Максимална висина објеката износи 22,00 м;
4. Паркирање возила обезбедити у објекту и то на онолико етажа колико је потребно сместити потребан број паркинг места;
5. Објекат може да се гради етапно по принципу: 1 парцела - 1 ламела објекта;
6. Обавезно је пројектовање потребног броја лифтова у објекту;
7. Објекат пројектовати са максимално омогућеним осветљењем, које би се омогућило атријумом (отворен или затворен), или поставком габарита објекта у секцијама;
8. Могуће пројектовање вишеспратне гараже као целовитог објекта, у ком случају се повећавају коефицијенти за 10%.

2.1.3.4. Правила за интервенције на постојећим објектима

Радови на постојећем објекту, што важи и за изградњу нових објеката, морају да испуне следеће услове:

1. не смеју угрозити начин коришћења предметног и суседних објеката;
2. не смеју угрозити стабилност објекта на коме се изводе радови, као ни суседних објеката са аспекта геотехничких, геолошких и сеизмичких карактеристика тла и статичких и конструктивних карактеристика објеката, а у свему према прописима за изградњу објеката;
3. не смеју угрозити животну средину, природна и културна добра;
4. одговарајућим интервенцијама на новим и постојећим објектима треба обезбедити да се атмосферске падавине одводе са зграде и других непропусних површина на сопствену или јавну парцелу, а не на суседне парцеле.

2.1.3.5. Дозвољени радови на објектима

С обзиром да је на подручју Плана предвиђена тотална реконструкција блока, дати су посебни услови за дозвољене интервенције на објектима.

1. **Надградња нових етажа/крова до планиране максималне висине.** Усклађивање висине нових етажа дефинише се у односу на преовлађујућу висину објекта у истом фронту, улици или блоку. Надградња подразумева обезбеђење одговарајућег броја паркинг места за нове капацитете према правилима Плана
2. **Замена постојећег крова новим ради додавања поткровља.** Није дозвољено надзиђивањем постојећег или изградњом новог крова формирање поткровља у више нивоа. Максимална висина надзидка поткровне етаже при изградњи класичног крова је 1,6м, односно 2,2м од коте пода поткровља до прелома косине мансардног крова.

3. **Санација фасаде или крова.** Класична санација фасаде или крова се примењује код дотрајалости истих, док се енергетска санација фасаде или крова изводи у циљу побољшања технолошко - енергетских карактеристика објекта и обухвата накнадно постављање спољне, замена или допуна постојеће топлотне изолације, постављање соларних колектора и сл.

4. **Доградња новог дела објекта (санитарни чвор, кухиња).** Овакав вид интервенције је дозвољен код постојећих породичних објеката, ради побољшања услова становања до привођења простора намени.

5. **Доградња вертикалних комуникација (степениште, лифт).** Дозвољава се код свих врста објеката, с тим да поменута интервенција не угрожава функционисање и статичку стабилност постојећег објекта и објеката на суседним парцелама. Сви елементи вертикалних комуникација морају бити заштићени од спољних утицаја.

6. **Надградња и доградња нових просторија.** Оваква интервенција није дозвољена на подручју Плана.

7. **Рушење старог и изградња планираног објекта.** Изградња објекта подразумева и подизање нове зграде на месту старе која се руши. Рушење објеката је дозвољено и у случајевима када се он налази испред грађевинске линије или на јавном земљишту.

Табела 13. Приказ дозвољених интервенција по типовима објеката

| | опис интервенције | постојећи објекти породичног становања | комерцијално - пословни објекти | објекти централних функција |
|---|--|---|---------------------------------------|-----------------------------------|
| 1 | надградња нових етажа/крова до планиране максималне висине | x | + | - |
| 2 | замена постојећег крова новим ради додавања поткровља | x | - | - |
| 3 | санација фасаде или крова | + | + | + |
| 4 | доградња новог дела објекта (санитарни чвор, кухиња) | +- | x | - |
| 5 | доградња вертикалних комуникација (степениште, лифт) | - | + | - |
| 6 | надградња и доградња нових просторија | x | x | - |
| 7 | рушење старог и изградња планираног објекта | + | + | - |

где су такве интервенције:

- практично непостојеће или немогуће
- + прихватљиве
- x неприхватљиве
- +- условно прихватљиве

2.1.4. Забрањена изградња

Није дозвољена изградња објеката, а посебно:

- било каква промена у простору која би могла да наруши стање животне средине,
- изградња која би могла да наруши или угрози објекат на суседној парцели у функционалном, еколошком или естетском смислу,
- грађевине и уређаји који могу штетно утицати на здравље становника, ако на посебан начин нису регулисане мере заштите,
- складишта отпадног материјала, старих возила и сл.,
- грађевине и намене које могу да ометају обављање јавног саобраћаја и приступ другим грађевинама и наменама,
- монтажни објекти привременог карактера.

2.2. Могуће трансформације - препарцелација

Парцела је најмања површина на којој се може градити уколико је у грађевинском подручју. Парцела је дефинисана приступом на јавну површину, границама према суседним парцелама и преломним тачкама које су одређена геодеским елементима.

Могуће трансформације парцела, дефинишу се Урбанистичким пројектом парцелације/препарцелације, као детаљнијом разрадом у оквиру правила датих овим планом.

2.2.1. Услови за образовање грађевинске парцеле

Услови за образовање грађевинске парцеле се базирају на чл.58. Правилника о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини, условима и поступку издавања акта о урбанистичким условима за објекте за које одобрење за изградњу издаје општинска, односно градска управа ("Службени гласник Републике Србије", бр.75/2003).

Најмања грађевинска парцела за изградњу објекта у комплексу износи 600м².

Постојеће парцеле површине мање од 600м², нису парцеле на којима је могућа изградња. За овакве парцеле је потребно применити поступак укрупњавања са суседним парцелама ради добијања испуњености услова датих Планом.

Промена граница постојеће парцеле и формирање нових врши се на основу општих правила за парцеле и на основу посебних правила за одређену намену и тип блока, дефинисаних овим правилима грађења.

Спајање две или више постојећих парцела ради формирања једне парцеле се врши уколико су испуњени следећи услови:

- спајање се врши у оквиру граница целих парцела, а граница новопланиране парцеле обухвата све парцеле које се спајају;
- спајањем парцела важећа правила грађења за планирану намену и тип блока се не могу мењати, а капацитет се одређује према новој површини;
- спајањем се формира парцела на којој тип изградње, без обзира на величину парцеле, треба да буде у складу са непосредним окружењем.

Препарцелација није дозвољена на парцелама које су предвиђене за објекте јавне намене, као и на парцелама на којима се налазе јавни објекти и споменици културе.

Табела 14. Преглед грађевинских и катастарских парцела јавног земљишта

| део | грађевинска парцела | катастарска парцела |
|---|---------------------|---------------------|
| Новопланирани булевар - део | I | 1581/1 део |
| Улица генерала Милојка Лешјанина - део | II | 1583 део |
| Улица новосадска | III | 1576 |
| Улица Симе Матавуља - део | IV | 935 део |

2.2.2. Правила за ограђивање парцела

1. У оквиру плана предвиђа се ограђивање парцела комерцијално - пословних објеката (комплекс Савеза инжењера и техничара Ниш) оградом до 2,00м. Ограда треба да буде транспарентна.
2. Могуће је ограђивање и парцела објеката централних функција, али се не препоручује.

2.3. Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

2.3.1. Постављање зграда у односу на улице, путеве и јавне површине

Постављање зграда у односу на улице, путеве и јавне површине дефинисано је у графичком прилогу П4 "Регулационо - нивелационо решење - хоризонтална и вертикална регулација, 1:1000 " и то :

1. регулационом линијом

2. грађевинском линијом

1. Хоризонтална регулациона линија блока је граница између јавне површине и комуникације градског значаја (улице, тргови, приступи) и корисничке површине блока. Регулационом линијом одваја се јавна површина од земљишта предвиђеног за изградњу других намена. Јавне површине унутар блока (приступне саобраћајнице, паркинзи, дечја игралишта, зеленило) локалног значаја имају своју парцелу и налазе се унутар регулационих линија блока.

Вертикална регулација блока најчешће није јединствена, него је само преовлађујућа и дефинисана је: а) ширином улице, б) условима за уређење контактне јавне површине и в) макроусловима амбијента. Висина новог објекта условљена је преовлађујућом висином објеката у блоку и објеката у наспрамном блоку.

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

Регулационе линије планираних интерних саобраћајница дате су графичким прилогом и проистичу из просторних условљености и потреба за оптималним коришћењем простора.

2. Грађевинска линија је хоризонтална пројекција грађевинских равни у оквиру којих се гради објекат испод и изнад тла. Грађевинском линијом дефинише се положај објекта у односу на регулациону линију.

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

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

У блоку, при изградњи нових објеката обавезно је поштовање грађевинске линије као линије до које је дозвољена изградња објекта. Новопланирани објекти се постављају на дате грађевинске линије уз поштовање услова да подземна грађевинска линија не сме прећи грађевинску линију објекта (приземља) уколико није другачије дато Планом.

Обавезујућа грађевинска линија је грађевинска линија на коју се објекат мора поставити. Линија ограничења представља оптимални габарит објекта и може бити прекорачена за 10%.

Повлачење грађевинске линије новог објекта од основне регулације, у постојећем блоку у коме се грађевинска и регулациона линија поклапају, може се планирати на једној или више парцела и не може бити на фронту мањем од 30м.

Однос грађевинске линије према регулационој линији се одређује растојањем од регулационе линије које се исказује нумерички.

2.3.2. Постављање објеката у односу на границе парцела

У односу на суседне парцеле, објекти могу бити постављени у:

- континуираном низу
- полуконтинуираном низу
- слободностojeћи у односу на границе.

У континуираном низу објекат на парцели додирује обе разделне границе парцеле, а растојање између два суседна објекта је 0м у систему двојно узиданих објеката. Могуће је уклапање постојећих објеката у континуирани низ ако на бочним фасадама објеката нема отвора.

Полуконтинуирани низ се добија када се у низу осим двојно узиданих налазе и једноструко узидани објекти, односно на појединим деловима објекат додирује само једну разделну границу парцеле.

Слободностojeћи објекти су они чије бочне грађевинске линије и грађевинске линије према задњој линији парцеле не додирују одговарајуће линије грађевинске парцеле.

2.4. Највећи дозвољени индекси заузетости и индекси изграђености грађевинске парцеле

2.4.1. Степен заузетости земљишта (з)

Степен заузетости земљишта (з) исказан као проценат, јесте количник површине хоризонталне пројекције надземног габарита објекта на парцели и површине парцеле.

Максимално дозвољени степен заузетости земљишта у зони изградње комерцијално - пословних објеката је 40%, а објеката централних функција 60% (уколико се објекат гради ламелно коефицијент се повећава на 80% за појединачну парцелу).

2.4.2. Индекс изграђености (и)

Индекс изграђености (и) за постојеће објекте је количник БРГП свих објеката на парцели (блоку) и површине парцеле (блока). Максимална БРГП планираних објеката на парцели је производ планираног индекса изграђености и површине парцеле.

Подземне корисне етаже улазе у обрачун индекса изграђености, осим површина за паркирање возила, подземних гаража, смештај неопходне инфраструктуре и станарских остава.

Овај нумерички показатељ за предметне целине има планиран максимум на 1,5 (комерцијално - пословни објекти) и 3,0 (објекти централних функција).

2.5. Највећа дозвољена спратност и висина објеката

На подручју Плана, у постојећем стању, заступљена је спратност од П до П+1.

Предвиђена максимална спратност новопланираних зграда је:

- за комерцијално - пословне објекте П+2
- за објекте централних функција П+3.

Наведене спратности се односе на све новопланиране објекте, представљају максималну висинску изградњу и односе се само на надземне етаже.

2.6. Најмања дозвољена спратност и висина објеката

Предвиђена минимална спратност новопланираних зграда је:

- за комерцијално - пословне објекте П
- за објекте централних функција П+3

Наведене спратности се односе на све новопланиране објекте, представљају минималну висинску изградњу и односе се само на надземне етаже.

2.7. Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Удаљеност новопланираних објеката у блоку дата је текстуално у тачкама 2.1.3.1. и 2.3.2. односно графичком прилогу П4 "Регулационо решење - хоризонтална и вертикална регулација, 1:1000". Скоро сви објекти су предвиђени као секције јединственог објекта (у низу), те се појединачне ламеле граде са границом "на међи".

2.8. Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

Објекти унутар комплекса, имају приступ са Улице новосадске и Генерала Лешјанина.

Прилаз паркиралишту унутар блоковске градње (целина Б) се остварује преко Новосадске улице. У партеру и подземно, испод Новопланираног булеvara на стубовима, предвиђено је паркирање. У случају изградње вишеспратне гараже (комерцијалног карактера), приступ се обезбеђује из Новосадске улице, а паркинг простор подземног и партерног (нултог) нивоа се повезују. Планирани су пасажу у објекту Г. Такав пасаж би био минималне ширине 4,0м да у сваком тренутку може ући противпожарно возило у блок.

2.9. Услови прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру

2.9.1. Општи услови изградње инфраструктуре

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

2.9.2.1 Електроенергетска мрежа

Трафостаница 10/0.4 kV је слободностојећи објекат, за које обезбедити парцелу димензија 5,5 x 6,5 метара, са обавезним обезбеђењем приступа за камион до трафобоксова или у објекту са обавезом обезбеђења приступа камиона до трафобоксова.

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

Димензије рова за полагање електроенергетских водова (10 kV и 0,4 kV) су : ширина 0,4-0,6 м и дубине 0,8-1,0 м. У исти ров дозвољено је полагање каблова 35 kV, 10 kV и каблова 0,4 kV.

2.9.2.2. Телефонска мрежа

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

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

2.9.2.3. Топлификациона мрежа

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

Прикључне топоводе радити од предизолованих цеви полагањем слободно у земљани ров. Димензије рова за полагање топловода зависно пречнике цеви износе:

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

2.9.2.4. Водоводна мрежа

Минимални пречници разводне водоводне мреже износиће 150 мм.

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

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

Радни притисак је обезбеђен до свих точећих места до надморске висине од 230 мнм за I-ву зону водоснабдевања.

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

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

2.9.2.5. Канализациона мрежа

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 на постојеће цевоводе канализационе мреже.

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

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

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

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

2.10.1. Поштовање контекста

У предметном блоку се десила мешавина разних архитектонских стилова, односно њихових сурогата, тако да имамо објекте који су изграђени у послератном периоду (2. светски рат) без архитектонских вредности на уским парцелама (најсличнији партајама), објекат легата Наума Ђермила, монтажне објекте и киоск и објекте изграђене осамдесетих. Приликом пројектовања и изградње нових објеката контекст се мора поштовати. Нови амбијент или објекат треба да буде у складу са околином у којој се подиже. А пошто је у питању тотална реконструкција, потребно је ускладити архитектуру новопланираних објеката са објектом легата, као и околних зграда, што значи да би требало градити објекте у савременом духу, са савременим материјалима.

2.10.2. Спречавање кича

Нови амбијент, објекат и слично, не смеју се формирати на бази оних елемената и композиција које воде ка кичу, као што су нападни фолклоризам, плагијати детаља античке архитектуре, псеудоархитектура заснована на префабрикованим стилским, бетонским, пластичним, гипсаним и другим елементима, додавање лажних мансардних кровова, архитектонски насилно претварање равних кровова у косе и слично.

2.10.3. Материјали, фасаде, кровови и сл.

Зграде унутар комплекса треба да представљају обликовну целину једна са другом и са целим амбијентом.

Волумен и размера зграде треба да су усклађени са волуменом и пропорцијама суседних зграда и просторне целине.

Изглед зграде (обликовање фасаде, примена грађевинског материјала, боја, кровни покривач, архитектонски елементи и детаљи, ограде и сл.) треба да је у складу са амбијентом и да допринесе чувању визуелног идентитета простора и стварању нових урбаних вредности насеља.

При пројектовању зграда (изградњи нових или реконструкцији постојећих), све фасаде се морају равноправно третирати.

Све објекте пројектовати као савремене архитектонске облике, користити материјале који подражавају савремен тренд изградње, водити рачуна о уклапању објекта у амбијент. Ако се прате објекти суседних блокова, кровови би требали да буду равни, или са благим нагибом, где би се такав кров сакрио иза бленде на фасади. Урбани дизајн блока је дефинисан и графичким прилогом П8 "Моделовање блока - урбани дизајн".

2.11. Услови за обнову и реконструкцију објеката под заштитом

2.11.1. Поштовање изворне фасаде

Изворна фасада се мора очувати приликом прерада и поправки. Архитектонска и колористичка решења фасада, који се предлажу приликом реконструкције морају да одговарају изворним решењима. Није дозвољена колористичка прерада, оживљавање, додавање боја и украса који нису постојали на оригиналној згради, измишљање нове фасаде и слично. Одступање од овог правила је могуће уколико се решење обезбеди путем конкурса.

2.11.2. Третман оригиналне и савремене архитектуре

Унапређење комуникативности и уређености подразумева активирање свих етажа новим садржајима у смислу очувања или унапређења функције објекта у контексту локације и других захтева.

У третману оригиналне и савремене архитектуре могуће је користити следеће обликовно - архитектонске и урбанистичке методе:

1. Неутралност. Надградња или доградња новог дела објекта на начин да изворни волумен и архитектура буду препознатљиви, а нови делови објекта да буду урађени уздржано, скоро неприметљиво, без наметања сопствених вредности, односно без угрожавања карактера иницијалног објекта.

2. Маниризам. Надградња или доградња објекта која подразумева промену волумена објекта коришћењем истоветне архитектонике и материјализације.

3. Транспозиција. Надградња или доградња објекта ослања се на постојећу архитектуру. Примењују се принципи и елементи композиционог плана постојећег објекта.

4. Модернизација. Преобликовање фасаде уз чување волуметрије објекта. Архитектоника и материјализација су у духу времена интервенције. Користи се у изузетним ситуацијама и на основу конкурса.

5. Контрастирање. Надградња или доградња новог дела постојећег објекта или друга грађевинска интервенција на објекту на начин да изворни волумен и архитектура буду препознатљиви, а да нови делови објекта буду урађени у другачијем архитектонском маниру и материјализовани у другом материјалу.

6. Други архитектонско - урбанистички методи. Реч је о методима који представљају креативан, савремен допринос у тумачењу архитектонских објеката и просторних целина.

2.11.3. Услови за обнову и реконструкцију објеката

Реконструкција објекта подразумева:

1. санацију дотрајалих конструктивних делова објекта,
2. адаптацију објекта у смислу промене намене дела објекта,
3. поделу или спајање појединих функционалних делова објекта,
4. замену инсталација, уређаја, постројења и опреме.

Реконструкција се дозвољава у оквиру постојећег габарита, без његове измене или било каквог проширења.

Објекат легата Наума Ђермила, пројектовати по методи контрастирања. Потребно је у потпуности реконструисати оригиналану фасаду објекта. Фасаде извести по оригиналном пројекту са свим детаљима и уклопити је са новопроектованим објектима. Архитектонски стил нових објеката требало би да буде савремен са одабиром транспарентних материјала, примерено пословним објектима. Предвиђена намена објеката је комерцијално - пословна. Пошто је иницијални објекат (А) Савез инжењера и техничара Ниш, новоизграђени објекти (Б и В) би били у функцији тог комплекса. Неопходно је обезбедити потребан број паркинг места.

Иако је објекат у евиденцији, односно не ужива претходну заштиту, за све интервенције је потребно прибавити услове Завода за заштиту споменика културе Ниш.

2.12. Услови заштите животне средине од различитих видова загађења

Стратегија заштите животне средине у Плану се заснива на начелима интегралности и превенције приликом привођења простора намени и изградњи нових објеката на основу процене утицаја на животну средину свих главних планских решења, програма, пројеката и активности за спровођење Плана, нарочито у односу на рационалност коришћења ресурса, могуће угрожавање животне средине и ефективност спровођења мера заштите.

Мере за смањење загађености животне средине утврђују се путем примене законске регулативе из области заштите животне средине.

Приликом изградње планираних садржаја неопходно је поштовати следеће мере са аспекта заштите и унапређења животне средине:

- Извршити нивелисање, насипање, препокривање и одводњавање свих површина око објеката чије озелењавање није планирано и изградити довољан број канала и ригола за сакупљање површинских и атмосферских вода са простора стамбеног блока који се требају прикључити на колектор кишне канализације.
- Извршити засенчење паркинга.
- Поручити објекте лошег бонитета на предметној локацији.
- Извршити садњу квалитетног високог зеленила дуж ободних улица, ради апсорпције буке.
- Омогућити неометано кретање хендикепираних лица.
- Изградити засебан простор за смештај контејнера за скупљање чврстог отпада.
- Све саобраћајнице, пешачке стазе и паркиралишта прописно осветлити и опремити одговарајућом сигнализацијом.
- Проценат изграђености у блоку ограничити на максимум 50%. Паркинзи и манипулативни простор су минимум 10%, зеленило минимум 20%.
- Дистрибуцију објеката на парцелама урадити тако да се обезбеди приступ са свих страна, уз планирање довољног броја интерних саобраћајница.
- Планирати довољан број канала и ригола за одвођење кишних вода са површинама које се неће одводњавати.

2.13. Заштита визура

С обзиром на веома реалну могућност визуелног нарушавања, па и потпуног уништавања амбијената битних за слику града, издвојене су најбитније визуре везане за предметно подручје.

1. Објекат легата Наума Ђермила. Објекат треба да буде сагледив, прописно осветљен и да представља препознатљив елемент саме локације.

2. Улична визура Генерала Лешјанина - Новопланирани булевар. Фактичка визура Генерала Лешјанина је благо речено хаотична, тај део града делује прљаво и неуређено. Планом се предвиђа дефинисање ове визуре обзиром на атрактивност саме локације.

3.0. ГРАФИЧКИ ДЕО

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

| | | |
|-----|---|--------|
| П1. | Намена површина - подела на зоне | 1:1000 |
| П2. | Намена површина - приказ новопланираних објеката | 1:1000 |
| П3. | Модел реконструкције блока | 1:1000 |
| П4. | Регулационо решење - хоризонтална и вертикална регулација | 1:1000 |
| П5. | Саобраћајнице - регулациони, нивелациони и аналитичко - геодетски елементи | 1:1000 |
| П6. | Парцелација јавног земљишта | 1:1000 |
| П7. | Решење техничке инфраструктуре и зеленила - синхрон план | 1:1000 |
| П8. | Моделовање блока - урбани дизајн | |

4.0. ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО

Програм за израду Плана, информациона и студијска основа на којој се заснива План детаљне регулације (Документациони део) урађен је у засебној свесци и чини обавезан прилог Плана детаљне регулације.

Документација Плана детаљне регулације садржи:

1. Одлуку о изради ("Службени лист града Ниша", број 72/2004)
2. Програм за израду Плана
3. Условe надлежних институција:
 - а) Предузеће за путеве Ниш а.д. (902 од 06.05.2004.)
 - б) Министарство унутрашњих послова - противпожарна полиција (бр.912 од 06.05.2004.)
 - в) Србија и Црна Гора - министарство одбране (бр.1064 од 18.05.2004.)
 - г) ЈЖТП "Београд" са п.о. - сектор за развој (бр. 1115 од 25.05.2004.)
 - д) ЈКП за водовод и канализацију "НАИССУС" Ниш (бр.1605 од 29.06.2004)
 - ђ) Јавно водопривредно предузеће "Србија воде" Београд (бр. 1382 од 11.06.2004.)
 - е) Завод за заштиту споменика Ниш (бр.1967 од 13.08.2004.)
4. Оглас о излагању на јавни увид Плана из јавног гласила (Народне Новине од 25.11.2004.)
5. Став обрађивача по примедбама на План
6. Извештај Комисије за планове града Ниша

Графички део

Општи прилози

| | | |
|-----|--|----------|
| Д1. | Катастарска подлога | 1:1500 |
| Д2. | Аерофотограметрија са границом захвата | 1:1500 |
| Д3. | Извод из Генералног плана Ниша | 1:10 000 |

Анализа постојећег стања

| | | |
|-----|--|--------|
| Д4. | Намена површина са статусом објеката | 1:1500 |
| Д5. | Преовлађујуће спратности објеката | 1:1500 |
| Д6. | Бонитет објеката..... | 1:1500 |
| Д7. | Обим рушења и заштите објеката..... | 1:1500 |
| Д8. | Приказ зеленила..... | 1:1500 |
| Д9. | Приказ визура блока | 1:1500 |

III

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 Ниша и један примерак у Министарству капиталних инвестиција.

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: _____
У НИШУ, _____ 2004. год.

СКУПШТИНА ГРАДА НИША

ПРЕДСЕДНИК,

Владимир Домазет

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ
ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
БЛОКА "НОВОСАДСКА" У НИШУ

План детаљне регулације ради се према одредбама Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 47/2003) и према Одлуци о изради плана детаљне регулације блока "Новосадска" у Нишу ("Службени лист града Ниша", број 72/2004).

Носилац израде Плана детаљне регулације је Градска управа града Ниша - Секретаријат за урбанизам и комуналне делатности. Израда Плана је поверена ЈП Завод за урбанизам Ниш, а средства за израду плана обезбеђује ЈП Дирекција за изградњу града Ниша. Овим Планом се максимално уважава постојећи карактер предметног простора и диспозиција постојећих намена.

План обухвата подручје површине од 1,20 ха. Граница планског подручја дефинисана је описно: са севера - Улица Симе Матавуља, са истока - Улица новосадска, са југа - Улица генерала Милојка Лешјанина и са запада - Улица зајечарска.

Подручје обухваћено Планом дефинише се ГП-ом као центар насеља. Основне принципе планске интервенције представља реконструкција блока која подразумева уклањање постојећих објеката лошег и средњег бонитета, адаптацију и реконструкцију објекта под претходном заштитом, као и изградњу објеката централних функција са обезбеђеним паркинг простором.

Максимална могућа подела блока је на две целине: целина А, представља пословно - комерцијалне садржаје у функцији комплекса под претходном заштитом; и целину Б, која представља централне функције са комерцијалним садржајима, а све сходно са параметрима предвиђеним Генералним планом.

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

У простору Плана издвајају се за јавно грађевинско земљиште саобраћајнице: Новосадска, Симе Матавуља и Генерала Милојка Лешјанина и Новопланирани булевар. Површине за друге намене обухватају простор на коме се налазе пословно комерцијални и паркирни објекти чији су нормативи и стандарди условљени Генералним планом Ниша ("Сл. лист града Ниша", бр. 13/95 и 2/2002).

Поступак разматрања и доношења Плана: Одлука о изради са Програмом за израду - 23.09.2004. године (Извршни одбор града Ниша); Стручна контрола (утврђивање нацрта) - 23.11.2004. године (Комисија за планове града Ниша); Оглашавање јавног увида у Народним новинама - 25.11.2004. године; Јавни увид - од 26.11.2004. - 10.12.2004. године; Сумирање јавне расправе и утврђивање предлога Плана - 14.12.2004. године (Комисија за планове града Ниша).

Извештај Комисије за планове града Ниша о јавном увиду је саставни део образложења Плана.

ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ