

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 ПОСЛОВНО - СТАМБЕНОГ БЛОКА "ТРГ КРАЉА АЛЕКСАНДРА УЈЕДИНИТЕЉА - ЈУГ" У НИШУ**

### **I**

Планом детаљне регулације дела пословно - стамбеног блока "Трг краља Александра ујединитеља - југ" 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 2,57 ха. Граница планског подручја дефинисана је на графичком прилогу Д2 "Аерофотограмetriја, 1:1500", и описно: са севера - Трг краља Александра ујединитеља, са истока - Улица Југ Богданова, са југа - Улица Обилићев венац и са запада - Улица Топличина.

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 делом као центар насеља, делом као школе. Основне принципе планске интервенције представља реконструкција блока која подразумева уклањање постојећих објеката лошег и средњег бонитета, адаптацију и реконструкцију објеката доброг бонитета, као и изградњу новопланираних вишепородичних објеката.

Максимална могућа подела блока је на четири целине: целина А, која представља јавне функције; целина Б, која представља комерцијално - пословне функције, подцелине В1 и В2 које представљају пословно - стамбене функције, са тенденцијом физичког спајања у јединствену целину, 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 2,57 ха.

Ободна улична мрежа је изграђена, све улице су асфалтиране, а ранг им се креће од приступне до примарне градске саобраћајнице.

Што се тиче објеката, унутар блока је изграђен 61 објекат у површини од 8.679,37 м<sup>2</sup>.

Објекти који тренутно сачињавају комплекс су дати у табели 1.

Постојећи степен заузетости (з) износи 33%, а индекс изграђености (и) 1,26. У комплексу преовладава пословање просечне спратности П+1. Већина објеката је постављена један уз други са великим степеном заузетости чак поједини и до 100%. Намене делатности су углавном везане за аутомобиле: делови, вулканизер, ауто - козметика и слично. Од осталих делатности се јављају: прехрана, складирање, трговина. Површине парцела су на доњој граници прописаних, па и испод. Нема проветравања у блоковима, објекти су хаотично постављени, а скоро свима њима је потребна реконструкција. Блок факултетског комплекса је просечне спратности П+4. Зеленило у блоку чини 2% укупне површине.

Табела 1. Попис постојећих објеката

	бр.	напомена	спратност	П	БРГП
				(м <sup>2</sup> )	(м <sup>2</sup> )
Југ Богданова	2/1	пословни објекат	П	228,34	228,34

	2	пословни објекат - рађена адаптација	П	190,31	190,31
	2а	стамбени објекат - постоји помоћни објекат на парцели	П	176,4	176,4
	2б	стамбени објекат	П	73,95	73,95
Козарачка	бб	гаража и магацин	П	229,73	229,73
	1	стамбени објекат са делатностима, у приземљу трговина	П+1+Пк	65,5	196,5
	2	стамбени објекат са локалом - вулканизер	П+1	76,91	153,82
	2а	стамбени са монтажним надстрешницама	П+Пк	99,9	199,8
	3	делатности - вулканизер	П	47,35	47,35
	5	стамбени објекат	П+Пк	52,35	104,7
	7	стамбени објекат са летњом кухињом - новоградња	П+1+Пк	120,59	361,77
	8	стамбени објекат - полусрушен	П	39,89	39,89
	9	стамбени објекат	П	71,68	71,68
	9а	стамбени објекат	П+Пк	70,25	140,5
	9б	стамбени објекат са гаражама на парцели	П	22,6	22,6
	9ц	стамбени објекат са летњом кухињом	П	58,76	58,76
	10	стамбени објекат	П+Пк	70	140
	12	стамбени објекат	П+1+Пк	81,24	543,72
	12а	стамбени објекат - дограђивана летња кухиња	П+1+Пк	81,24	243,72
	14	стамбени објекат	П	107,96	107,96
Обилићев венац	26	делатности - трговина	П	27,24	27,24
	28	делатности - стари занати (казанција)	П	27,82	27,82
	30	делатности - мењачница	П	26,53	26,53

	32	делатности - трговина	П	15,37	15,37
	32a	делатности - туристичка агенција	П	23,15	23,15
	34	стамбени објект - склон паду	П	100,4	100,4
	34a	становање са делатностима (трговина) - реконструисано	П+1+Пк	34,02	102,06
	36	становање са делатностима (прехрана) - реновирано	П+1	81,38	162,76
	36a	становање са делатностима (сервис) - реновирано	П+1+Пк	44,01	132,03
	38/1	становање са делатностима (фарбара) - делимично реновирано	П+1	81,38	162,76
	38/2	становање са делатностима (трговина)	П	35,37	35,37
	40	становање са делатностима (трговина) - средњи бонитет	П+1	36,62	73,26
	42	делатности (трговина) - лош квалитет	П	68,68	68,68
	44	делатности (угоститељство) - средњи бонитет	П	44,28	44,28
	46	делатности (угоститељство)	П+1	73,66	147,32
	48	становање са делатностима (трговина) - реновирано и надграђено	П+1	206,53	413,06
	50	делатности (трговина)	П+Пк	40,57	81,14
	50/1	делатности (трговина)	П+Пк	40,91	81,82
	50/2	делатности (трговина)	П+1	22,37	44,74
	50/3	делатности (трговина)	П	84,99	84,99
Југовића	1	делатности - занати (фризер)	П	48,56	48,56

	1a	стамбени објекат - надграђено поткровље	П+Пк	87,38	174,76
	1б	стамбени објекат - средњег бонитета	П	97,93	97,93
	2	стамбени објекат	С+П	204,03	408,06
	3	стамбени објекат са делатностима (недефинисано) - у изградњи	П+1+Пк	56,21	168,63
	4	стамбени објекат - средњи бонитет	П	81,84	81,84
	6	стамбени објекат	П	86,98	86,98
	6а	стамбени објекат	П+Пк	111,04	222,08
	8	стамбени објекат	П+1+Пк	69,66	208,98
	10	стамбени објекат	П+1+Пк	68,88	206,64
	12	стамбени објекат - лош бонитет	П	18,87	18,87
Топличина	1	студентски ресторан	П+1	635,89	1271,78
	5	дом студената	П+4	602,77	3013,85
	7	становање са делатностима, надграђено поткровље	П+Пк	88,39	176,78
	7а	стамбени објекат - средњи бонитет	П	116,52	116,52
	9	стамбени објекат	П	96,97	96,97
	11	становање са делатностима (радионица) - средњи бонитет	П	118,51	118,51
	11а	стамбени објекат	П+1	75,87	151,74
	13	становање са делатностима - средњи бонитет, оронула фасада	П+1	173,95	347,9
Трг краља Александра	бб	Правно - економски факултет	П+4	1.788,18	14.436,24
	бб	пословни објекат - ЖТП	П+5	970,71	5.824,26
			<b>укупно:</b>	<b>8.679,37</b>	<b>32.464,16</b>

Напомена: ДАТЕ ПОВРШИНЕ СУ СРАЧУНАТЕ НА ОСНОВУ АЕРОФОТОГРАМЕТРИЈСКОГ СНИМКА.

**Табела 2. Параметарски показатељи постојећег стања**

1	Површина подручја	2,57 ха
2	УКУПНО под објектима	0,86 ха
3	Комуникације ( саобраћајнице)	0,68 ха
4	Зеленило	0,03 ха

#### 1.1.1.1. Објекти који се задржавају

Унутар блока се задржавају објекти:

Козарачка број: бб, 1

Југовића број: 2, 4, 6, ба, 8, 10

Топличина број: 1, 5, 13

Трг краља Александра ујединитеља број: бб (Правно - економски факултет), пословни објекат ЖТП

**Табела 3. Приказ површина**

БРГП	објекти (м <sup>2</sup> )	број објеката
<b>укупно м<sup>2</sup></b>	26305,11	12

#### 1.1.1.2. Објекти који се предвиђају за уклањање

Унутар блока се следећи објекти предвиђају за уклањање:

Југ Богданова број: 1, 2, 2а, 3, 5, 7, 8, 9, 9а/1, 9а/2, 9б, 10, 12, 12а, 14

Обилићев венац број: 26, 28, 30, 32, 34а, 36, 36а, 38/1, 38/2, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 50/1, 50/2, 50/3

Југовића број: 1, 1а, 1б, 3, 12

Топличина број: 7, 7а, 9, 11, 11а

Козарачка број: 2, 2а, 3, 5, 8, 9, 9а, 9б, 9ц, 10, 12, 12а, 14

**Табела 4. Приказ површина**

БРГП	објекти (м <sup>2</sup> )	број објеката
<b>укупно м<sup>2</sup></b>	11419,37	43

### 1.1.2. Планирана намена површина - концепција решења

У простору Плана издвајају се за јавно грађевинско земљиште приступне саобраћајнице у оквиру блока: Топличка, Козарачка и Југовића, а ободно Обилићев венац ранга примарне градске саобраћајнице. Такође, земљиште које припада јавним објектима, спада у јавно грађевинско земљиште. Површине за друге намене обухватају простор на коме се налазе пословно комерцијални и пословно стамбени 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 три могуће целине: А, Б и В.

#### Целина А

Целина А представља препознатљиву целину подручја и садржи објекте јавног карактера: Правно - економски факултет, Студентски ресторан и Студентски дом. Планом је предвиђена адаптација наведених објеката, а нарочито зграда Правно - економског факултета, која је у евиденцији Завода за заштиту споменика културе Ниш.

#### Целина Б

Објекти уз Козарачку и Југ Богданову улицу се углавном предвиђају за уклањање, а новопланирани објекти би били пословно - комерцијалног карактера са могућим становањем у проценту до 50%. Максимална спратност постојећих објеката у блоку је П+5, а новопланираних П+3. Грађење новопланираних објеката могуће је уз поштовање параметара из Плана и грађевинских линија. Иако се објекти предвиђају за уклањање, неопходно је омогућити легализацију поменутих објеката до привођења простора намени. Планирано је максимално повећање процента озелењених површина унутар целине.

#### Целина В

Целина В је подељена на подцелине В1 и В2. Обе подцелине су планиране као полуотворени систем изградње блока. Тренутно физички одвојене, планиране су као две неодвојиве подцелине. Планиране су две фазе привођења простора намени: Фаза1 и Фаза2.

##### Фаза1:

Према Козарачкој улици (подцелина В1) су планирани пословно стамбени објекти спратности до П+3 са севера и П+4 са источне стране, и то у односу 50 : 50% делатности и становања. Према Улици Југовића би остало четири објекта индивидуалног становања и то: два двојна (2 x 2 индивидуална објекта) и два слободностојећа са максималном висином П+1+Пк и П+2+Пк (прецизирано графичким прилогом П5 "Регулационо решење (Фаза1) - хоризонтална и вертикална регулација, 1:1000". Подцелина В1 се физички спаја са подцелином В2 формирањем пасажа изнад Улице Југовића и то целом регулационом ширином. Пасаж и део објекта изнад припада подцелини В1. У подцелини В1 су према улицама Обилићев венац и Топличина планирани пословно стамбени објекти спратности до П+4. Сви објекти осим породичне куће на углу Топличине и

Обилићевог венца су предвиђени за уклањање, док је поменути објекат потребно уклопити у новопланирану секцију. Однос пословања и становања је 40 : 60%. До привођења простора намени, потребно је омогућити легализацију свих објекта у подцелини. Објектима који су предвиђени за уклањање, омогућена је легализација санација и адаптација.

#### Фаза2:

Фазом 2 се предвиђа интеграција подцелина В1 и В2 у јединствен урбанистички блок полуотвореног система изградње. Композиција изградње овог блока би симулирала недовршени многоугао. Ободно су предвиђени објекти пословно - стамбеног карактера, максималне спратности П+3 и П+4 за различите секције објеката. Индивидуални објекти у Улици Југовића би у овој фази били уклоњени те би се омогућило физичко спајање објеката. Ободне улице се задржавају у постојећој регулацији, док се за Улицу Југовића, која у овој фази припада интегрисаној целини В, формира пасажни прилаз унутар блока, паркинг простор и могућа подземна гаража. Неопходно је озеленити унутрашњост блока.

**Табела 5. Учесће појединачних намена у по целинама:**

#### **5.1. Целина А**

<b>Границе</b>	Трг краља Александра, Југ Богданова, индивидуално становање и пословање, Топличина
<b>Намена по ГП-у Ниша</b>	школе, центар насеља
<b>Планирани карактер целине</b>	јавни
<b>Опис интервенција</b>	нема промена
<b>Намена</b>	јавне функције
<b>Број објеката</b>	5
<b>Површина целине</b>	0,98 ха
<b>Изграђена површина (под објектима)</b>	0,40 ха
<b>Неизграђена површина (комуникације и слободне површине)</b>	0,58 ха
<b>Степен заузетости (з)</b>	41 %
<b>Индекс изграђености (и)</b>	2,45
<b>Укупна БРГП</b>	2,4 ха



## 5.2. Целина Б

Границе	објекти комплекса факултета, Југ Богданова, Козарачка
Намена по ГП-у Ниша	центар насеља
Планирани карактер целине	остало земљиште
Опис интервенција	тотална реконструкција блока
Намена	комерцијално - пословне функције са могућим становањем до 50%
Број објеката	1 секција "Г" облика
Површина целине	0,32 ха
Изграђена површина (под објектима)	0,15 ха
Неизграђена површина (комуникације и слободне површине)	0,17 ха
Степен заузетости (з)	46%
Индекс изграђености (и)	1,71
Укупна БРГП	0,55 ха

## 5.3. Целина В1 (Фаза1)

Границе	студентски дом, Козарачка, Обилићев венац, Југовића, Топличина
Намена по ГП-у Ниша	центар насеља
Планирани карактер целине	остало земљиште
Опис интервенција	тотална реконструкција блока
Намена	пословно - стамбене функције
Број објеката	3 секције зграда + 4 куће
Површина целине	0,42 ха
Изграђена површина (под објектима)	0,23 ха
Неизграђена површина (комуникације и слободне површине)	0,19 ха
Степен заузетости (з)	54%
Индекс изграђености (и)	2,01
Укупна БРГП	0,87 ха

#### 5.4. Целина В2 (Фаза1)

Границе	Југовића, Обилићев венац, Топличина
Намена по ГП-у Ниша	центар насеља
Планирани карактер целине	остало земљиште
Опис интервенција	тотална реконструкција блока
Намена	пословно - стамбене функције
Број објеката	1 секција "Г" облика
Површина целине	0,18 ха
Изграђена површина (под објектима)	0,13 ха
Комуникације и слободне површине	0,05 ха
Степен заузетости (з)	72%
Индекс изграђености (и)	3,44
Укупна БРГП	0,62 ха

#### 5.5. Целина В (Фаза2)

Границе	студентски дом, Козарачка, Обилићев венац, Топличина
Намена по ГП-у Ниша	центар насеља
Планирани карактер целине	остало земљиште
Опис интервенција	тотална реконструкција блока
Намена	пословно - стамбене функције
Број објеката	1 секција облика незавршеног петоугаоника
Површина целине	0,69 ха
Изграђена површина (под објектима)	0,36 ха
Комуникације и слободне површине	0,33 ха
Степен заузетости (з)	52%
Индекс изграђености (и)	2,52
Укупна БРГП	1,74 ха

## 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 су за подручје обухваћено планом предвиђене основне намене: центар насеља и школе.

### 1.2.1. Извод из Генералног плана

У зонама становања и просторима предвиђеним за централне функције могу се градити стамбено - пословни објекти под следећим условима:

- пословни простор у приземљу и у посебним случајевима на прва два спрата код вишеспратних објеката,
- становање од првог до шестог спрата код вишеспратних објеката,
- проценат изграђености: максимално 60%,
- коефицијент изграђености: 1.6 - 2.0,
- уређено зеленило: 50% слободних површина,
- паркирање (гаражирање): по 1ПМ на свака 2 стана и сваких 500м<sup>2</sup> ефективног пословног простора,
- оријентација пословних функција: ка спољним комуникацијама са лаким приступом,
- оријентација стамбених функција: ка слободним површинама и зеленилу унутар блока.

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 60м<sup>2</sup>, а корисна површина стана 20м<sup>2</sup> 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.

## 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 34 и ДЛ 44, Републички геодетски завод, 1959.г ) |        |

### 1.3.2. Јавно грађевинско земљиште

Табела 6. Обухват катастарских парцела

целе парцеле:				КО Ниш - Бубањ	
3249	3252/1	3252/4	3253	3265/2	3305
3306/1	3307/2	4055			
делови парцела:				КО Ниш - Бубањ	
3184/2	3252	3265/1	3266	3276	3269/1
3271	3307/1	3309			

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

### 1.3.3. Остало грађевинско земљиште

Табела 7. Обухват катастарских парцела

целе парцеле:				КО Ниш - Бубањ	
3251/2	3252	3267	3268	3272	3273
3274	3275/1	3275/2	4047	4048	4049
4050/1	4050/2	4051	4052	4053	4054
4050/1	4050/2	4051	4052	4053	4054
4061/1	4061/2	4062	4063	4064	4065/1
4066/1	4068	4069	4070/1	4070/2	4071
4072	4077	4078			
делови парцела:				КО Ниш - Бубањ	
3252/1	3265/1	3266	3269/1	3271	3276
3306/2	3307/1	4073			

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

### 1.4. Целине и зоне одређене Планом детаљне регулације

Блок је подељен на три могуће целине:

- целину А
- целину Б
- целину В.

## **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: Топличка, Козарачка, Југовића и Обилићев венац.

Идентитет овог дела градског ткива представља комплекс факултета са пратећим објектима и сквер на Тргу краља Александра ујединитеља, који су уско повезани и фигуришу као неодвојива целина. Они чине концентрисани јавни урбани простор.

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 саобраћајницу примарне градске мреже - Обилићев венац. Све остале саобраћајнице су приступне. Улице Југовића и Козарачка су слепе, с тим да Улица Југовића де факто има излаз на Обилићев венац, али су постављене препреке у виду ивичњака и стубића да би се спречило укључивање возила из поменуте улице на Обилићев венац. Све саобраћајнице у граници и непосредно уз границу Плана, осим Обилићевог венца, су једносмерне. Основни прилаз планском подручју из најужег центра града се остварује преко кружног тока Трга краља Александра ујединитеља, а потом десним кружним кретањем до објеката.

#### **1.6.1.1. Пuteви, улице и приступи**

Приступи локацији остварују се са источне стране преко Трга краља Александра ујединитеља, односно Трга Павла Стојковића, а са западне стране преко Обилићевог венца, односно Јована Ристића.

Приступи објектима унутар блока се остварују преко Козарачке улице и кроз пасаж Улице Југовића.

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: Обилићев венац - коловоз 9,0м и тротоар са северне стране 3,5м и Козарачка - коловоз 6,0м и оба тротоара по 2,0м.

Коловозну конструкцију новопроектлованих 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 графичким приказима П6 "Саобраћајнице (Фаза1) - регулациони, нивелациони и аналитичко - геодетски елементи, 1:1000" и П13 "Саобраћајнице (Фаза2) - 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 вишепородично становање 1ПМ на 1 стан и 1ПМ на 70м<sup>2</sup> корисне површине пословног 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"),
- за породично становање 1ПМ по стану у оквиру парцеле.

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
Становање - индивидуално	1 стан
Становање - колективно	1 стан
Делатности	70 м <sup>2</sup> корисног пословног простора

**Табела 9. Преглед капацитета за паркирање у простору Плана (Фаза1)**

Потребни капацитети за паркирање ПМ (фаза1)		Σ	Остварени ПМ		Σ	Постигнути капацитети + суфицит/ - дефицит %
Становање	Делатности	-	Становање	Делатности	-	-
120	98	218	60	60	120	98

**Табела 10. Преглед капацитета за паркирање у простору Плана (Фаза2)**

Потребни капацитети за паркирање ПМ (фаза2)		Σ	Остварени ПМ		Σ	Постигнути капацитети + суфицит/ - дефицит %
Становање	Делатности	-	Становање	Делатности	-	-
140	162	302	140	100	240	62

Напомена: КАПАЦИТЕТИ СЕ ОДНОСЕ НА СВЕ ОБЈЕКТЕ У ОКВИРУ ПЛАНА.

#### **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 су два стајалишна места: у правцу десног кретања у Обилићевом венцу стајалиште "Пиротска рампа" и у истом правцу на Тргу краља Александра истоимено стајалиште.

Потребне димензије пролазног стајалишног места износе 30,0 x 3,0м.

#### 1.6.1.7. Аутобуске линије

Одвијање јавног градског превоза путника планира се кружним кретањем око Трга краља Александра. Улицама Обилићев венац, Јована Ристића и Трг Павла Стојковића се прикључује аутобуски саобраћај на кружни ток.

Границом локације пролазе 7 постојећих аутобуских подсистема које као такве треба задржати: дуж Обилићевог венца линије 2 (Доња Врежина - Бубањ) и 8 (Трг краља Александра - Паси пољана - Ново гробље), и дуж Јована Ристића линије 1 (Ледена стена - Нишка Бања и Ћеле Кула - "9. мај"), 5 (Сомборска - Железничка станица), 6 (Дуваниште - Железничка станица), 11 (Трг краља Александра - Медошевац), 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 графичким прилозима П6 "Саобраћајнице (Фаза1) - регулациони, нивелациони и аналитичко - геодетски елементи, 1:1000" и П13 "Саобраћајнице (Фаза2) - 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 45цм 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 76цм; односно спољне степенице, степениште и подизне рампе, за висинску разлику већу од 76цм. 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

У захвату разраде лоцирана је трафостаница 10/0.4 kV "Виша комерцијална школа", у објекту Правно-Економског факултета, снаге 1 x 250 kVA. У налеглим комплексима изграђене су следеће трафостанице 10/0.4 kV:

- "Топличина", снаге 2 x 630 kVA, у објекту,
- "Чешаљ", снаге 1 x 630 kVA, у објекту,
- "Обилићев Венац 2", снаге 2 x 400 kVA, у објекту,
- "Шахт", снаге 1 x 400 kVA, подземна.

Ове трафостанице су везане на дистрибутивну 10 кВ-ну мрежу трафостанице 35/10кВ "Центар 2". Сва мрежа 10 кВ је кабловска.

За потребе снабдевања електричном енергијом нових потрошача у захвату плана изградиће се нова трафостаница 10/0,4 kV, снаге 1x630 kVA. Локација ове трафостанице ће бити у блоку Б, а одредиће се у зависности од етапности градње и у споразуму између инвеститора и Електродистрибуције Ниш. 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.

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

### 1.6.2.2. Телефонска мрежа

У ободним саобраћајницама захвата плана изграђена је телефонска тт канализација, и то:

- у улици Обилићев Венац у јужном тротоару кабловска канализација са 4 отвора, и
- у улици Југ Богданова у источном тротоару са 3 отвора.

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

Потребе корисника у захвату разраде износиће око 450 телефонских прикључака. Обезбеђење нових телефонских прикључака извршиће се полагањем нових каблова и превезивањем постојећих извода на претплатничку мрежу планираног истуреног степена "Маргер".

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

### 1.6.2.3. Топлификациона мрежа

Блок "Краља Александра ујединитеља" припада конзумном подручју топлане "Југ". Топловодна мрежа је изграђена на следећи начин:

- из правца Трга Павла Стојковића долази топовод пречника DN 250 мм до шахте испред Правног факултета. Одавде се врши рачвање топовода и један крак пречника DN 200 мм иде ка блоку "Петар Вучинић" а други крак пречника DN 200 мм ка стамбеним зградама западно од улице Топличине. Са ових топовода прикључени су Правни и Економски факултет и Дом студената, тј. објекти у зони А.

Из правца улице Југ Богданове изградиће се топловод пречника ДН 125 делом улице Обилићев Венац а потом улицом Југовићевићевом. Са овог топловода изградиће се прикључни топоводи одговарајућих пречника до објеката у зони Б и В.

Обезбеђење потребне количине топлотне енергије за нове објекте извршиће се са ових топловода изградњом прикључних топовода одговарајућих пречника.

#### 1.6.2.4. Водоводна мрежа

Подручје захвата припада првој висинској зони водоснабдевања. Водоводна мрежа је изведена у свим улицама на следећи начин:

- у улици Топличиној цевовод пречника 200 мм,
- у улици Обилићев Венац цевовод пречника 150мм
- у улици Југ Богдановој цевовод пречника 80 мм, и у захвату плана у улици Југовићевој цевовод пречника 80 мм.

Планиране потребе за санитарном водом по блоковима износе:

Блок “А”:  $Q_{\max h}=1,04$  l/s;

Блок “Б”:  $Q_{\max h}=2,26$  l/s;

Блок “В1”:  $Q_{\max h}=4,15$  l/s; у првој фази реализације

Блок “В2”:  $Q_{\max h}=3,78$  l/s; у првој фази реализације, односно

Блок “В”:  $Q_{\max h}=6.38$  l/s; у другој фази реализације.

Потребна количина воде за заштиту од пожара, рачунато са једним истовременим пожаром, износи 10,0 l/s.

У првој фази реализације Плана потребно је реконструисати мрежу мањег профила од  $\varnothing 150$  мм на минимално  $\varnothing 150$  мм, осим у делу улице Југовићеве.

У другој фази реализације укинуће се водоводна мрежа у улици Југовићевој.

Траса водоводне мреже је у коловозу на хоризонталном одстојању од 1,0 м у односу на ивицу коловоза.

#### 1.6.2.5. Канализациона мрежа

Канализациона мрежа у комплексу разраде је општег типа.

Прикупљање употребљених вода из блока разраде врши се из три сегмента, и то :

- из објеката који налажу на улицу Југ Богдана употребљене воде се одводе цевоводом димензија 350 и 450 мм до цевовода у улици Књегиње Љубице,
- из објеката који налажу на улицу Обилићев Венац употребљене воде се одводе цевоводом димензија 350 до цевовода у улици Вардарској, и
- из објекат који налажу на улице Топличину и Југовићеву употребљене воде се одводе цевоводима димензија 300 и 400 до цевовода у улици Вардарској.

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

У другој фази реализације укинуће се канализациона мрежа у улици Југовићевој а прикључак нових објеката биће усмерен на ободне саобраћајнице.

У улици Козарачкој изградиће се нова канализациона мрежа са прикључком на постојећу мрежу у улици Југ Богдановој. Траса канализационе мреже је у осовини коловоза.

### **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, Б и В, 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, сквер, партерно зеленило - травњак на платоу у оквиру целине В.

#### **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, Б и В са пословно - стамбеним, јавним и комерцијално - пословним функцијама (озелењени

скверови и платои, интерни паркови, спортска игралишта, неопходно је где техничке и просторне могућности дозвољавају, предвидети партерно зеленило-травњак);

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

- у оквиру целине А (јавне функције), где се налазе правни и економски факултет и студентски дом са рестораном, неопходно је приликом озелењавања искључити врсте са бодљама и токсичним дејством као и алергогене врсте, зато што је ту интезивније 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 thunbergii* и *Juniperus horizontalis*.

Важно је истаћи да се у основи пројектовања, у оквиру ободних улица, јавних површина, у целини А - јавне функције, налази травњак, који чини већи део зеленила на површинама које се овим планом разрађују.

Површину А - јавне функције, изоловати са јужне стране зимзеленим врстама средње висине.

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 налазе два објекта од значаја за очување културног наслеђа и налазе се у евиденцији Завода за заштиту споменика културе Ниш због архитектонских и историјских вредности. Ти објекти су: зграда Правно - економског факултета и породична кућа у Топличиној 13. На предметном подручју се не очекују археолошки налази.

**Табела 11. Приказ евидентираних објеката**

адреса	локација - целина	постојећа намена објекта	планирана намена објекта
Трг краља Александра бб	А	Правни и економски факултет	Правни и економски факултет
Топличина 13	В	становање са делатностима	пословно - стамбене функције

## **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.

### **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 асейзмичког пројектовања објеката, односно примена сигурносних стандарда и техничких прописа о градњи на сейзмичким 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 брињавање 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 сейзмичким 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 50м<sup>2</sup> 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  $\pm 10\%$  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 12. Биланси површина  
(приказ параметара на подручју целог плана - фаза 1)**

**Табела 12.1**

бр.	Намена површина	Површина (ха)	Учешће (%)
1	површина плана	2,57	100
а	површине јавних објеката	0,48	18
в	површина породичних објеката	0,06	3
б	површине пословно стамбених објеката	0,43	18
г	саобраћајне и комуникационе површине	0,68	26
д	слободне и зелене површине	0,92	35

**Табела 12.2**

2	Развијена површина објеката	4,62	100
а	БРГП јавних објеката	2,40	52
б	БРГП пословно - стамбених објеката	2,06	45
в	БРГП породичних објеката	0,16	3

**Табела 12.3**

3	Укупан број објеката	11	100
а	објекти јавног карактера	5	46
б	објекти пословно - стамбени *	2	18
в	објекти породичног становања	4	36

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



Табела 12.4

<b>4</b>	<b>Изведени урбанистички параметри</b>	<b>на подручју целог Плана</b>
<b>а</b>	индекс изграђености (и)	1,79
<b>в</b>	степен заузетости земљишта (з)	37%

Табела 13. Биланси површина  
(приказ параметара на подручју целог плана - фаза 2)

Табела 13.1

<b>бр.</b>	<b>Намена површина</b>	<b>Површина (ха)</b>	<b>Учешће (%)</b>
1	површина плана	2,57	100
а	површина јавних објеката	0,48	18
б	површина пословно стамбених објеката	0,52	20
в	саобраћајне и комуникационе површине	0,68	26
г	слободне и зелене површине	0,89	36

Табела 13.2

<b>2</b>	<b>Развијена површина објеката</b>	<b>4,70</b>	<b>100</b>
а	БРГП јавних објеката	2,40	51
б	БРГП пословно - стамбених објеката	2,30	49

Табела 13.3

<b>3</b>	<b>Укупан број објеката</b>	<b>7</b>	<b>100</b>
а	објекти јавног карактера	5	71
б	објекти пословно - стамбени*	2	29

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

Табела 13.4

<b>4</b>	<b>Изведени урбанистички параметри</b>	<b>на подручју целог Плана</b>
<b>а</b>	индекс изграђености (и)	1,82
<b>в</b>	степен заузетости земљишта (з)	39%

## 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 за обе фазе реализације.

Табела 14. Приказ модела реконструкције блока са површинама (Фаза1)

ознака модела	модел реконструкције	БРГП постојеће (м <sup>2</sup> )	БРГП ново (м <sup>2</sup> )	БРГП укупно (м <sup>2</sup> )
И	изградња	-	20.647,51	20.647,51
А	реконструкција и адаптација	26.305,11	-	26.305,11
Р	рушење	11.419,37	-	11.419,37

Табела 15. Приказ модела реконструкције блока са површинама (Фаза2)

ознака модела	модел реконструкције	БРГП постојеће (м <sup>2</sup> )	БРГП ново (м <sup>2</sup> )	БРГП укупно (м <sup>2</sup> )
И	изградња	-	22.981,09	22.981,09
А	реконструкција и адаптација	24.546,13	-	24.546,13
Р	рушење	12.633,95	-	12.633,95

#### 2.1.2. Врста и намена објеката у блоку

Предвиђена је тотална реконструкција блока, односно трансформација блока из претежне намене породичног становања у вишепородично становање са акцентом на пословању.

### 2.1.3. Грађење под условима одређеним Планом детаљне регулације

#### 2.1.3.1. Општа правила за све објекте

1. Објекти затечени испред грађевинске линије у тренутку израде плана не могу се реконструисати или надзиђивати до коначног привођења намени и регулацији дефинисаној у плану.
2. Сваки објекат мора бити постављен предњом фасадом на планирану грађевинску линију, односно може бити повучен иза грађевинске линије из функционалних или естетских разлога.
3. Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте слемена код косих, односно коте венца код равних кровова.
4. Међусобна удаљеност слободностојећих вишеспратница и објеката који се граде у прекинутом низу, износи најмање половину висине објекта. Удаљеност се може смањити на четвртину ако објекти на насупрамним бочним фасадама не садрже насупрамне отворе на просторијама за становање као и атељеима и пословним просторијама. Ова удаљеност не може бити мања од 4,0м ако један од зидова објекта садржи отворе за дневно осветљење. При изградњи вишеспратница и објеката који се граде у непрекинутом низу, на новом објекту се оставља светларник. Површина светларника одређује се тако да сваком метру висине зграде одговара 0,5м<sup>2</sup> светларника, при чему он не може бити мањи од 6м<sup>2</sup>. Уколико се светларник усклади са положајем светларника суседног објекта, ова површина може бити умањена за 1/4. Минимална ширина светларника је 2,0м. Површина светларника се рачуна у неизграђени део објекта. Минимална висина парапета у светларнику је 1,80м. Не дозвољава се отварање прозора или вентилационих канала на светларник суседног објекта.
5. Није дозвољено надзиђивање и затварање постојећих светларника.
6. Грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, 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 0,80м 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, а све то уколико нема архитектонско-обликовно оправдање у ком случају се прихватају испади дати идејним архитектонским решењем објекта.
7. 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 6, осим надстрешница објекта на нивоу венца (уз архитектонско - обликовно оправдање),

8. За све случајеве када је објекат у непосредном контакту са суседним објектом, испади или делови објекта са испадима, могу се формирати на удаљености која је једнака дужини препуста испада мерено од граница парцела дуж којих су објекти у контакту.
9. 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  $45^\circ$  у односу на новопроектовани објекат конструисана из тачке пресека регулационе линије и линије најближег отвора,
10. 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,
11. Кота приземља код нестамбених просторија (делатности), може бити максимално 0,45м виша од нулте коте,
12. Паркирање возила за потребе власника (корисника), као и запослених обезбеђује се на сопственој грађевинској парцели изван површине јавног пута. Гараже објекта се смештају или испод објекта у габариту истог или изван габарита објекта.

Напомена: УСЛОВИ г) И ђ) СЕ ОДНОСЕ НА ПОРОДИЧНЕ ОБЈЕКТЕ

### **2.1.3.2. Правила за новопланиране вишепородичне објекте (Фаза1, фаза2)**

#### **Секције А - К**

1. Степен заузетости (з) парцеле 50 до 80 %;
2. Степен изграђености (и) минимално 1,6 максимално 4,0;
3. Паркирање возила обезбедити подземно у објекту или на грађевинској парцели;
4. Обезбедити слободан простор 0,2 до 0,5м<sup>2</sup> по 1м<sup>2</sup> стана;
5. Максимална висина објекта износи 16м за објекте спратности П+3, односно 19м за објекте спратности П+4;
6. Формирати уређене зелене површине минимално 20% од површина слободног простора на парцели;
7. Акценат блока је на делатностима, те се предвиђају у новопланираним објектима у садржају прве две етажеске;
8. Објекти могу имати подрумске етажеске уколико не постоје геотехничке и хидролошке сметње;
9. За објекте дате спратности није потребан лифт, мада је препорука да се изводе лифтови у новопланираним објектима неовисно о спратности.

### **2.1.3.3. Правила за објекте породичног становања (Фаза1)**

1. Степен заузетости парцеле (з) 30 до 50 %, код изграђених објеката толеранција до 80%;
2. Степен изграђености (и) минималан 0,6 максимално 1,6, код изграђених објеката толеранција до 3,0;

3. За изграђене породичне објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3,00м, у случају реконструкције или адаптације, не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија;
4. Максимална висина објеката износи 11м за П+1+Пк и 14м за П+2+Пк;
5. Паркирање возила обезбедити у објекту или на грађевинској парцели и то најмање 1 паркинг или гаражно место на 1 стан;
6. Могуће пројектовање пословног простора у приземљу објекта или као анекс уз стамбени објекат.

#### 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 објеката у истом фронту, улици или блоку. Надградња подразумева обезбеђење одговарајућег броја паркинг места за нове капацитете према правилима Плана.
2. **Додавање крова на објекту са равним кровом без поткровља.** Ова интервенција се ради у случају лошег стања равнoг крова, те је постављање косог крова са максималним нагибом од 15% оптимално решење. Нову кровну конструкцију поставити иза венца објекта, или ако то није могуће на сам венац. Није дозвољено истурање крова изван габарита објекта.
3. **Додавање крова на објекту са равним кровом са корисним поткровљем.** Дозвољено само код индивидуалних објеката (фаза1), али у случају да сам објекат или окружење има такве карактеристике да појава косих и мансардних кровова не нарушава карактер објекта или целине.
4. **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.
5. **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.

6. **Затварање приземља са колонадом стубова.** Интервенција претварања оваквих приземља у користан простор је недозвољено. Могуће је само проширивање колонада на суседне објекте.
7. **Отварање подрума са прилазом на сопственој парцели.** Могуће само код породичних објеката (фаза1).
8. **Претварање сутерена и подрума у пословни простор.** Нису дозвољене овакве интервенције ни код једне врсте објеката.
9. **Претварање гаража у пословни простор.** Нису дозвољене овакве интервенције ни код једне врсте објеката.
10. **Доградња новог дела објекта (санитарни чвор, кухиња).** Овакав вид интервенције је дозвољен код постојећих породичних објеката, ради побољшања услова становања до привођења простора намени.
11. **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.
12. **Доградња на отвореним терасама.** Ова интервенција подразумева проширење корисног простора на постојеће отворене делове објекта. Дозвољава се код објеката породичног становања. Доградња се мора изводити тако да се не наруши однос према суседним објектима.
13. **Надградња и доградња нових просторија.** Оваква интервенција није дозвољена на подручју Плана.
14. **Затварање балкона, лођа и тераса.** Објектима индивидуалног становања у фази1 привођења простора намени је дозвољена ова интервенција, али под условом да се не наруши изглед самог објекта, као и да не дође до угрожавања суседних објеката (правило минималног растојања између објеката). У вишепородичним објектима, ова интервенција није дозвољена.
15. **Рушење старог и изградња планираног објекта.** Изградња објекта подразумева и подизање нове зграде на месту старе која се руши. Рушење објекта је дозвољено и у случајевима када се он налази испред грађевинске линије или на јавном земљишту.

**Табела 16. Приказ дозвољених интервенција по типовима објеката**

	опис интервенције	вишепородично становање	породично становање	јавни објекти
1	надградња нових етажа/крова до планиране максималне висине	x	+	x
2	додавање крова на објекту са равним кровом без поткровља	x	+	+/-
3	додавање крова на објекту са равним кровом са корисним поткровљем	x	+	x
4	замена постојећег крова новим ради додавања поткровља	+	+	+
5	санација фасаде или крова	+	+	+
6	затварање приземља са колонадом стубова	x	-	x
7	отварање подрума са прилазом на сопственој парцели	-	+	-
8	претварање сутерена и подрума у пословни простор	x	x	-
9	рушење старог и изградња планираног објекта	x	x	-
10	доградња вертикалних комуникација (степениште, лифт)	-	+	-
11	доградња на отвореним терасама	+	+	+
12	надградња и доградња нових просторија	+/-	+	x
13	затварање балкона, лођа и тераса	x	x	x
14	доградња новог дела објекта (санитарни чвор, кухиња)	x	+/-	x
15	надградња нових етажа/крова до планиране максималне висине	+	+	-

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), а то значи да је најмања грађевинска парцела за изградњу слободностојећег породичног објекта 300,0 м<sup>2</sup>, двојног објекта је 400,0 м<sup>2</sup> (2×200,0 м<sup>2</sup>).

За вишепородичне објекте најмања грађевинска парцела је 450,0 м<sup>2</sup>.

Постојеће парцеле чији је фронт према саобраћајници мањи од 6м, као и парцеле површине мање од 150м<sup>2</sup>, нису парцеле на којима је могућа изградња. На оваквим парцелама је до привођења простора намени могућа само санација постојећих објеката. 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 17. Преглед грађевинских и катастарских парцела јавног земљишта**

део	грађевинска парцела	катастарска парцела
комплекс факултета	I	3249, 3252/4, 3253, део 3265/1, 3265/2, део 3266, 3276, део 3269/1, део 3271, 3307/2
Улица козарачка	II	део 3252, део 3252/1, 3306/1
Улица Југовића	III	4055
Улица Обилићев венац - део	IV	део 3309
Улица Топличина	V	део 3184/2, 3305

## 2.2.2. Правила за ограђивање парцела

1. У оквиру плана предвиђа се ограђивање парцела породичног становања оградом до 1,50м. Ограда треба да буде транспарентна.
2. Могуће је ограђивање и парцела вишепородичног становања, 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 П5 "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).

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
- слободностојећи 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. У случају нове изградње на обе суседне парцеле полуконтинуираног низа, минимално растојање грађевинске линије од бочне, заједничке границе парцеле је 1/4 висине планираног објекта, али не мање од 3,0м, када је дозвољено на бочним фасадама отварање само отвора помоћних просторија. У случају да је на месту прекинутог низа постављен постојећи објекат, растојање бочне грађевинске линије новог објекта се одређује од грађевинске линије постојећег објекта и износи најмање 1/3 вишег објекта, али не мање од 4,0м.

Уколико је растојање два објекта приближно или једнако 1/3 вишег објекта, дозвољено је на бочним фасадама објекта отварање прозора само помоћних просторија, док је код растојања већег од 1/3 висине вишег објекта, дозвољено је отварање прозора стамбених просторија.

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

Све секције су планиране у континуираном, односно полуконтинуираном реду. У фази1 са задржавају 4 постојећа слободностојећа објекта, док се у фази2 не планирају слободностојећи објекти.

## 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 вишепородичних објеката је 80%, а породичних (Фаза1) 50% (код изграђених објеката толерише се степен заузетости до максималног од 80%).

Табела 18. Приказ планираног степена заузетости земљишта (з) по грађевинским парцелама

Локација	површина (м <sup>2</sup> )	површина под објектом (м <sup>2</sup> )	степен заузетости (%)	напомена
секција А-В	2.266,08	1.269,50	56	претпостављено
секција Г-Ђ	1.230,75	736,67	60	претпостављено
секција Е-К	1.601,19	1.049,18	66	претпостављено
секција Ж-Ј	2.696,57	1.638,70	61	претпостављено
секција Л	1.364,93	136,92	10	објекат на стубовима

### 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 зоне има планирани максимум на 1,6 а код изграђених објеката се толерише до максималних 3,0 (породично становање - фаза1) и 4,0 (вишепородично становање).

**Табела 19. Приказ планираног индекса изграђености (и) по грађевинским парцелама**

Локација	површина ( $m^2$ )	БРГП ( $m^2$ )	степен изграђености	напомена
секција А-В	2.266,08	5.078,00	2,24	претпостављено
секција Г-Ђ	1.230,75	3.683,35	2,99	претпостављено
секција Е-К	1.601,19	2.692,16	1,68	претпостављено
секција Ж-Ј	2.696,57	8.685,10	3,22	претпостављено
секција Л	1.364,93	1.394,40	1,02	претпостављено

## 2.5. Највећа дозвољена спратност и висина објеката

На подручју Плана, у постојећем стању, заступљена је спратност од П до П+5.

Предвиђена максимална спратност новопланираних зграда је:

- за вишепородичне објекте П+4
- за породичне објекте П+1+Пк, односно П+2+Пк (прецизирано графичким прилогом П5 "Регулационо решење (Фаза1) - хоризонтална и вертикална регулација, 1:1000".

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 вишепородичне објекте П+3
- за породичне објекте П

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 графичким прилозима П5 "Регулационо решење (Фаза1) - хоризонтална и вертикална регулација, 1:1000" и П12 "Регулационо решење (Фаза2) - 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 Југовића и интерних саобраћајница које воде до сваког објекта, а новопланирани објекти се налазе на дефинисаној грађевинској линији и имају приступ са саобраћајница.

Прилаз паркиралишту унутар блоковске градње се остварује кроз колско - пешачке пасаже. Основни прилаз је пасажем Улице Југовића, регулационе ширине 10м. Остали пасажи су пешачки и постављају се на свакој другој ламели објекта. 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 слободностojeћи објекат, за које обезбедити парцелу димензија 5,5 x 6,5 метара, са обавезним обезбеђењем приступа за камион до трафобоксова.

Прикључивање објеката на електроенергетску мрежу извршиће се кабловским водовима 0,4 kV из постојећих и планираних трафо-станица 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 концентација у објектима, а према условима "Телеком Србија".

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

### 2.9.2.3. 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 мм 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 "Naissus" Ниш.

### 2.9.2.5. Канализациона мрежа

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

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

Прикључивање објеката извршиће ЈКП за водовод и канализацију "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 60-тих година без посебних архитектонских вредности, објекте изграђене раних осамдесетих, нове објекте изграђене у току двехиљадитих и објекте у изградњи. 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 амбијентом Трга краља Александра ујединитеља, 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 планиране хоризонтале суседних блокова, поред спратности, 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 прилозима П9 "Моделовање блока - урбани дизајн (Фаза1)" и П16 "Моделовање блока - урбани дизајн (Фаза2)".

## 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 не приметљиво, 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 архитектонику. 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 Правно - економског факултета очувати у изворном облику. Урадити реконструкцију објекта, с акцентом на фасади.

Објекат породичне куће у Топличиној 13, пројектовати по методи контрастирања. Због лошег бонитета објекта, исти је неопходно порушити и изградити нови, с тим да је инвеститор у обавези да изгради обе уличне фасаде истоветно као код иницијалног објекта, што условљава враћање изворног волумена фасаде. Фасаде извести по оригиналном пројекту са свим детаљима и уклопити је у новопројектовани објекат. Архитектонски стил новог дела објекта требало би да буде савремен са одабиром транспарентних материјала, примерено пословним објектима. Предвиђена намена објекта је пословно - стамбена.

Пошто су објекти у евиденцији, односно не уживају претходну заштиту, није 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.
- Порушити 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. Трг краља Александра ујединитеља. Сквер окружују високи објекти спратности до П+9. Сквер је сагледив из правца Јована Ристића и саобраћајнице која га окружује.

2. Улична визура Обилићев венац. Фактичка визура Обилићевог венца је благо речено хаотична, бонитет објеката варира као и спратности. 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.

П1а.	Намена површина - подела на зоне (Фаза1).....	1:1000
П1б.	Намена површина - подела на зоне (Фаза2).....	1:1000
П2.	Намена површина - подела на фазе привођења простора намени.....	1:1000

#### ФАЗА 1

П3.	Намена површина - приказ новопланираних објеката(Фаза1)	1:1000
П4.	Модел реконструкције блока (Фаза1) .....	1:1000
П5.	Регулационо решење (Фаза1) - хоризонтална и вертикална регулација .....	1:1000
П6.	Саобраћајнице (Фаза1) - регулациони, нивелациони и аналитичко - геодетски елементи.....	1:1000
П7.	Парцелација јавног земљишта (Фаза1).....	1:1000
П8.	Решење техничке инфраструктуре и зеленила - синхрон план (Фаза1).....	1:1000
П9.	Моделовање блока - урбани дизајн (Фаза1)	

#### ФАЗА2

П10.	Намена површина - приказ новопланираних објеката(Фаза2)	1:1000
П11.	Модел реконструкције блока (Фаза2) .....	1:1000
П12.	Регулационо решење (Фаза2) - хоризонтална и вертикална регулација .....	1:1000
П13.	Саобраћајнице (Фаза2) - регулациони, нивелациони и аналитичко - геодетски елементи.....	1:1000
П14.	Парцелација јавног земљишта (Фаза2).....	1:1000
П15.	Решење техничке инфраструктуре и зеленила - синхрон план (Фаза2).....	1:1000
П16.	Моделовање блока - урбани дизајн (Фаза2)	

#### 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 30/2004)
2. Програм за израду Плана
3. Условe надлежних институција:
  - а) Министарство унутрашњих послова - противпожарна полиција (бр.911 од 06.05.2004.)
  - б) Предузеће за путеве Ниш а.д. (985 од 13.05.2004.)
  - в) Србија и Црна Гора - министарство одбране (бр.1061 од 15.05.2004.)
  - г) Завод за заштиту споменика Ниш (бр.1968 од 13.08.2004.)
4. Оглас о излагању на јавни увид Плана из јавног гласила
5. Став обрађивача по примедбама на План
6. Извештај Комисије за планове града Ниша

#### Графички део

##### Општи прилози

Д1.	Катастарска подлога .....	1:1.000
Д2.	Аерофотограметрија са границом захвата .....	1:1.000
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
Д10.	Повезаност блока са јавним гаражама.....	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 ПОСЛОВНО СТАМБЕНОГ БЛОКА "ТРГ КРАЉА АЛЕКСАНДРА УЈЕДИНИТЕЉА - ЈУГ" 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 пословно стамбеног блока "Трг краља Александра ујединитеља - југ" у Нишу ("Службени лист града Ниша", број 30/2004).

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 2,57 ха. Граница планског подручја дефинисана је описно: са севера - Трг краља Александра ујединитеља, са истока - Улица Југ Богданова, са југа - Улица Обилићев венац и са запада - Улица Топличина. Подручје обухваћено Планом дефинише се ГП-ом делом као центар насеља, делом као школе. Основне принципе планске интервенције представља тотална реконструкција блока.

У простору Плана издвајају се као јавно грађевинско земљиште саобраћајнице: Топличка, Козарачка, Југовића и Обилићев венац. Такође, земљиште које припада јавним објектима, спада у јавно грађевинско земљиште. Површине за друге намене обухватају простор на коме се налазе пословно комерцијални и пословно стамбени објекти.

План је конципиран на подели подручја на три могуће целине. Целина А представља препознатљиву целину подручја и садржи објекте јавног карактера: Правно - економски факултет, Студентски ресторан и Студентски дом. Планом је предвиђена адаптација наведених објеката. У целини Б, објекти уз Козарачку и Југ Богданову улицу се углавном предвиђају за уклањање, а новопланирани објекти би били пословно - комерцијалног карактера са могућим становањем у проценту до 50%. Максимална спратност постојећих објеката у блоку је П+5, а новопланираних П+3. Целина В је подељена на подцелине В1 и В2. Планиране су две фазе привођења простора намени: Фаза1 и Фаза2. У Фази1 су према Козарачкој улици (подцелина В1) планирани пословно стамбени објекти спратности до П+3 са севера и П+4 са источне стране, и то у односу 50 : 50% делатности и становања. Према Улици Југовића би остало четири објекта индивидуалног становања са максималном висином П+1+Пк и П+2+Пк (прецизирано графичким прилогом П5 "Регулационо решење (Фаза1) - хоризонтална и вертикална регулација, 1:1000". Подцелина В1 се физички спаја са подцелином В2 формирањем пасажа изнад Улице Југовића. У подцелини В1 су према улицама Обилићев венац и Топличина планирани пословно стамбени објекти спратности до П+4. Однос пословања и становања је 40 : 60%. Фазом 2 се предвиђа интеграција подцелина В1 и В2 у јединствен урбанистички блок полуотвореног система изградње. Ободно су предвиђени објекти пословно - стамбеног карактера, максималне спратности П+3 и П+4 за различите секције објеката. Индивидуални објекти у Улици Југовића би у овој фази били уклоњени те би се омогућило физичко спајање објеката. Улица Југовића, која у овој фази припада интегрисаној целини В, формира пажљиви прилаз у унутрашњост блока са паркинг простором.

Поступак разматрања и доношења Плана: Одлука о изради са Програмом за израду - 09.06.2004. године (Извршни одбор града Ниша); Стручна контрола (утврђивање нацрта) - 06.10.2004. године (Комисија за планове града Ниша); Оглашавање јавног увида у Народним новинама - 22.10.2004. године; Јавни увид - од 25.10.2004. - 13.11.2004. године; Сумирање јавне расправе и утврђивање предлога Плана - 23.11.2004. 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**