

У делу 1.0 „Правила грађења“ у тачки 1.1. ставови 2. и 3. , мењају се и гласе:

„Подручје обухваћено Изменама Плана дефинише се ГП-ом као центар насеља са становањем густине 250-450 ст/ха. 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. Овим Изменама плана се укида претходним планом планирани објекат преко улице Југовићеве као и планирани пасаж испод објекта.

Простор је сагледан као целина В која се састоји из две одвојене подцелине В1 и В2 које представљају пословно - стамбене функције а све у складу са параметрима предвиђеним Генералним планом“.

У подтачки 1.1.1. **Постојеће стање изграђености и намена поврина** после става 5. додају се 2 става који гласе:

„Унутар блока В је изграђено 44 објекта укупне површине 3.224м², а промена стања изграђености је приказана кроз промену табеле 1 за улицу Козарачку и објекат под бр:3, као и за улицу Обилићев Венац за све објекте- парни бројеви од бр.26 до бр.50.

Постојећи степен заузетости износи 46%, а индекс изграђености 0,85. У комплексу преовладава пословање у објектима који су просечне спратности П+1“.

После табеле 2 се додаје табела 2а:

Параметарски показатељи постојећег стања за блок В :

1	Површина подручја	0,70 ха
2	УКУПНО под објектима	0,32 ха
3	Комуникације (саобраћајнице)	0,10 ха
4	Зеленило	0,28ха

Утачки 1.1.2.комплетан текст планиране намене површна - концепција решења мења се гласи :

„Целина В је подељена на подцелине В1 и В2.

У подцелини В1 су планирани пословно стамбени објекти спратности до П+3 са севера и П+4 са источне стране, и то у односу 30 : 70% делатности и становања. Према Улици Југовића би остало шест објеката породичног и

7.

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

Скупштина Града Ниша, на седници од 28. октобра 2010. године, донела је

ИЗМЕНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА ПОСЛОВНО - СТАМБЕНОГ БЛОКА "ТРГ КРАЉА АЛЕКСАНДРА УЈЕДИНИТЕЉА - ЈУГ" У НИШУ

План детаљне регулације дела пословно - стамбеног блока "Трг Краља Александра Ујединитеља - југ" у Нишу „Службени лист Града Ниша“, бр.104/2004), мења се у обухвату од 0,70 ха (између улица: Топличина, Козарачка и Обилићев Венац), који је приказан у графичком приказу - Лист 1: „Геодетска подлога са границом разраде“ у размери 1: 1 000 .

вишепородичног становања и то: два двојна (2 x 2 објекта) и два слободностојећа са максималном спратношћу од П+2 до П+3, с тим да се спратност од П+3 односи на објекте вишепородичног становања које се планира на овом простору након обједињавања више грађ. парцела- лист 5 : „Намена објеката“ - 1 : 1 000.

У целини В2 сви објекти осим породичне куће на углу Топличине и Обилићевог венца су предвиђени за уклањање, Однос пословања и становања је 20 : 80%. До привођења простора намени, потребно је омогућити легализацију свих објекта у подцелини.

Ободно су предвиђени објекти пословно - стамбеног карактера, максималне спратности од П+4 до П+6. Индивидуални објекти у улици Југовића би у овој фази били уклоњени те би се омогућило физичко спајање објеката којим би се формирала блоковска ивична градња“.

„У табели 5. Учешће појединачних намена у под целинама се мењају табеле које се односе на целину В и гласе:

5.3. Целина В1

Границе	студентски дом, Козарачка, Обилићев венац, Југовића, Топличина
Намена по ГП-у Ниша	центар насеља са становањем
Планирани карактер целине	остало земљиште
Опис интервенција	тотална реконструкција блока
Намена	пословно - стамбене функције
Површина целине	0,42 ха
Изграђена површина (под објектима)	0,21ха
Неизграђена површина (комуникације и слободне површине)	0,21ха
Индекс заузетости	49%
Индекс изграђености	0,92
Укупна БРГП	0,3882 ха

5.4. Целина В2

Границе	Југовића, Обилићев венац, Топличина
Намена по ГП-у Ниша	центар насеља са становањем
Планирани карактер целине	остало земљиште
Опис интервенција	тотална реконструкција блока
Намена	пословно - стамбене функције
Површина целине	0,18 ха
Изграђена површина (под објектима)	0,11 ха
Комуникације и слободне површине	0,07 ха
Индекс заузетости	60,11%
Индекс изграђености	1,04
Укупна БРГП	0,1878 ха

„Тачка 1.2.1.Извод из Генералног плана гласи:

„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 првом спрату код вишеспратних објеката,
- становање од првог до четвртог тј, шестог спрата код вишеспратних објеката,
- индекс изграђености: од 60% до 90%,
- индекс изграђености: од 1.6 до мах. 4,2,
- уређено зеленило: од 10% до 40% слободних површина,
- паркирање (гаражирање): по 1ПМ на 1 стан и 1ПМ на 70м² нето пословног простора,
- оријентација пословних функција: ка спољним комуникацијама са лаким приступом,
- оријентација стамбених функција: ка слободним површинама и зеленилу унутар блока“.

1.6.Одредбе о постројењима и инфраструктурним објектима и мрежама по зонама –целинама се мењају и гласе:

„У подтачки 1.6.1.1. Путеви, улице и приступи, став 2 мења се и гласи:

Приступи објектима унутар блока се остварују преко Козарачке улице и Улице Југовићеве“.

„Тачка 1.6.2. Инфраструктурне мреже се мењају и за предметно подручје гласе :

1.6.2.1. Електроенергетска мрежа

Важе све одредбе из члана 1.6.2.1. Електроенергетска мрежа ПДР пословно -

стамбеног блока "Трг Краља Александра Ујединитеља - Југ" у Нишу, с тим што се планира изградња нове трафостанице 10/0,4 kV "Југовићева 2", снаге 1 x 630kVA, у целини В2, са повезивањем на 10 kV вод у улици Топличиној.

1.6.2.2. Телефонска мрежа

Од доношења ПДР пословно - стамбеног блока "Трг краља Александра Ујединитеља - Југ" у Нишу, изграђена је нова кабловска тт канализација у источном тротоару улице Топличине која је повезана са кабловском тт канализацијом у улицама Обилићев Венац и Ристићева, изграђен истурени комутациони степен "Обилићев Венац" и његова приступна мрежа са које је извршено прикључивање објекта.

Обезбеђење нових телефонских прикључака извршиће се са приступне мреже ИКС "Обилићев Венац".

1.6.2.3. Топлификациона мрежа

Повећање спратности и коефицијената у захвату измена ПДР условиће и повећање потреба за топлотном енергијом. Планиране потребе блока на који се односе измене ПДР за топлотном енергијом износе $Q_{\max}=1800\text{kW}$. Због повећаних потреба блока, могуће је део објекта повезати и на постојећи топловод ДН65 у улици Топличиној, и тиме растеретити топловеде предвиђене ПДР.

1.6.2.4. Водоводна мрежа

У односу на ПДР измена се односи на планиране потребе за санитарном водом у блоковима "В1" и "В2" услед промене спратности, тако да планиране потребе сада износе:

$Q_{\max h}=4,95\text{л/с}$ за блок В1 и

$Q_{\max h}=3,87\text{л/с}$ за блок В2.

Потребна количина воде за заштиту од пожара остаје иста и износи 10,0л/с.

Цевовод у Југовићевој улици који је ПДР-ом планиран за укидање у другој фази реализације плана овим Изменама се задржава по траси уз планирану реконструкцију профила Ø80мм на минимално Ø100мм.

1.6.2.5. Канализациона мрежа

Канализациона мрежа у Југовићевој улици, Ø400мм, која је ПДР планирана за укидање у другој фази реализације плана овим Изменама се задржава и омогућава прикључивање нових објекта на тај канализациони цевовод. Остала постојећа и планирана канализациона мрежа ПДР остаје непромењена.

У подтачки 2.1.3.3. мењају се Правила изградње објекта на парцелама за породично

и вишепородично становање само за подцелине В1 и В2 и гласе:

„Средишни јужни део Блока В1 планиран за породичне и вишепородичне пословно-стамбене објекте максималне спратности од П+2 до П+3 - јужни део блока В1.

1. Објекат поставити на датој граници грађења (грађевинска линија) приказаној за сваку појединачну парцелу у графичким прилозима елабората и поштујући минимално удаљење од границе са суседном парцелом од 1,5 м, сем у случајевима где постоји изграђен објекат на међи;
2. Максимална спратност објекта за породично становање је до П+2 до максимално П+3, апсолутна висина изграђености од 12,0м до 15,0 м;
3. Степен или индекс изграђености за породично и вишепородично становање на парцели мах.2,4;
4. Степен или индекс заузетости за породично и вишепородично становање на парцели мах. 60%;
5. Уз поштовање наведених урбанистичких показатеља могуће је у оквиру објекта, као анекс уз постојећи објекат или као посебан објекат на парцели планирати простор за пословање при чему је однос мин. 70%, становања и мах. 30%. пословања. Избор делатности мора у потпуности бити у складу са карактером подручја и не сме умањити постојећи квалитет животне средине (начином коришћења, одржавања, буком, загађењем и др.);
6. Стационарање возила према нормативу за сваки стан мин. 1 паркинг место и 1паркинг место на 70м^2 нето пословног простора, решити у оквиру припадајуће парцеле (у саставу објекта, као посебан објекат на парцели, на отвореном простору у оквиру парцеле);
7. Могуће пројектовање пословног простора у приземљу објекта или као анекс уз стамбени објекат“.

Табеларни показатељи капацитета изградње стамбених и стамбено-пословних објекта максималне спратности од П+2 до П+3.

Индекс заузетости (мах.)	60
Индекс изграђености не већи од	2,4
Спратност објеката	П+2 до мах. П+3
Висина објеката (мах.)	12,0 м до 15м

„ Источни и западни део Блока В1 планиран за колективне пословно-стамбене објекте спратности од П+3до П+4 и јужни део Блока В2 према улици Обилићев венац:

- Спратност објекта за вишепородично становање је до максимално П+4, апсолутна висина изграђености објеката за вишепородично становање је до 18,0 м;
- Индекс изграђености за вишепородично становање је на парцели мах.3,2;
- Индекс заузетости за вишепородично становање је на парцели мах. 70%;

• Новоформиране локације

Предвиђа се изградња објеката вишепородичног становања уз поштовање следећих правила:

- У делу Плана на југу комплекса, северно од улице Обилићев венац паралелно са њом, грађевинска линија слободностојећих објеката који се граде у непрекинутом низу се налазе на постојећој грађевинској линији која се поклапа са регулационом и максималном спратношћу објеката П+4, приказано у адекватном графичком прилогу;
- Све планиране објекте радити од трајних и квалитетних материјала са традиционалним архитектонским елементима усаглашеним са непосредним окружењем;
- Пословне просторе планирати у приземљу, односно у оквиру прве етаже.
- Код парцела мањих површина и уличног фронта важнији услов је поштовање висинске регулативе (спратности) тј. висине венца суседних објеката;
- Могућа је фазна изградња објеката по ламелама;
- Зелене површине чине мин. 20% слободне површине;
- Није потребна сагласност суседа за изградњу објеката на међи осим

у случају отварања прозорских и других отвора, у делу простора где је предвиђена ивична блоковска изградња;

- Обавезна је изградња противпожарног зида за сваки објект на међи (објекти у непрекинутом низу или крајњи у низу);
- Стационирање возила:
- паркирање (гаражирање): по 1ПМ на 1 стан и 1ПМ на 70м² нето пословног простора. Паркирање и гаражирање решавати у оквиру објеката или на парцели;
- Све нове објекте пројектовати тако да буду усклађени са постојећим амбијентом и архитектуром поднебља у коме настају .
- За потребе планираних објеката снабдевања топлотном и електричном енергијом обезбедити у објекту или у оквиру парцеле простор за топлотну подстанцу и трафостаницу одговарајућих капацитета.
- За објекте спратности П+4 и више обавезна је уградња лифта“.

Табеларни показатељи капацитета изградње стамбених и стамбено - пословних објеката максималне спратности **П+3 до П+4**

Индекс заузетости (мах.)	70%
Индекс изграђености не већи од	3,2
Спратност објеката	до мах. П+4
Висина објеката (мах.)	18,0 м

„У тачки 2.4.Правила изградње објеката на парцелама за вишепородично становање само за подцелину В 2 мењају се и гласе :

- изградња и реконструкција објеката;
- Северни део Блока В2

Правила дефинисана овим планом важе за изградњу објеката, замену, доградњу и реконструкцију постојећих, уз услов решавања нормираног броја паркинг места.

Предвиђа се изградња објекта вишепородичног становања спратности П+6 на углу улице Топличине и Југовићеве, уз поштовање следећих правила:

- Индекс парцеле је мах. 90 %;
- Индекс изграђености је мах. 4,2;
- Висина венца објекта мах.20м.
- Максимална висина објекта до слемена износи мах. 24м.

- Грађевинска линија објекта поклапа се са регулационом линијом улице Топличине и Југовићеве.
- Грађевинска линија последње шесте етаже је увучена у односу на грађ. линију нижих спратова.
- Формирати уређене зелене површине минимално 20% од површина слободног простора на парцели;
- Делатности су предвиђене у садржају прве етаже;
- Објекат може имати подрумску етажу у уколико не постоје геотехнике и хидролошке сметње;
- Стационирање возила:
- паркирање (гаражирање): по 1ПМ на 1 стан и 1ПМ на 70м² нето пословног простора. Паркирање и гаражирање решавати у оквиру објекта или на парцели;
- За објекат дате спратности обавезан је лифт“.

Табеларни показатељи капацитета изградње вишепородичног становања

Индекс заузетости (мах.)	90%
Индекс изграђености не већи од	4,2
Спратност објекта (мах.)	до П+6
Висина објекта (мах.)	24,0 м

„У тачки 2.4. Највећи дозвољени индекси заузетости и индекси изграђености грађевинске парцеле, само за подцелину В мењају се и гласе:

Индекс заузетости земљишта исказан као проценат, јесте количник површине хоризонталне пројекције надземног габарита објекта на парцели и површине парцеле.

Максимално дозвољени индекс заузетости земљишта у зони изградње вишепородичних објекта је 90%, а породичних 70% (код изграђених објекта толерише се степен заузетости до максималног од 80%).

Индекс изграђености за постојеће објекте је количник БРГП свих објекта на парцели (блоку) и површине парцеле (блока). Максимална БРГП планираних објекта 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 2,4 код породичних објекта а код вишепородичних објекта до максималних 4,2“.

„У тачки 2.5. Највећа дозвољена спратност и висина објекта, само за подцелину В, мења се и гласи:

На подручју Плана, у постојећем стању, заступљена је спратност од П до П+4.

Предвиђена максимална спратност новопланираних зграда је:

-за вишепородичне објекте П+6,

-за породичне објекте до

П+2,(графички прилог Лист бр.6:

Намена објекта и спратност 1 : 1 000.

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

„У тачки 2.6. Најмања дозвољена спратност и висина објекта, само за подцелину В, мења се и гласи:

Предвиђена минимална спратност новопланираних зграда је:

– за вишепородичне објекте П+3,

– за породичне објекте П+1.

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

„У тачки 2.8. Услови и начин обезбеђења приступа парцели и простора за паркирање возила мењају се и гласе:

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 постојећих саобраћајница.

Прилаз паркиралишту унутар блоковске градње се остварује кроз колско - пешачке пасаже. Основни прилаз комплексу је из Улице Југовића. Остали пасаже су пешачки и постављају се на свакој другој ламели објекта“.

„Тачка 2.9. Услови прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру, мења се и гласи:

2.9.1. Општи услови изградње инфраструктуре

Све инфраструктурне мреже налазиће се у регулационом појасу саобраћајница са распоредом који је дефинисан планом сваке инфраструктурне мреже. Промена положаја инфраструктурних мрежа у регулационом профилу саобраћајнице се дозвољава у случајевима када је то неопходно због ситуације на терену, и не сматра се изменом Плана, уз поштовање важећих техничких услова о дозвољеним растојањима код паралелног полагања и укрштања инфраструктурних водова. Дозвољено је вршити реконструкцију и санацију постојећих инфраструктурних инсталација истим или већим

пречницима (капацитетима), у зависности од потреба, али по постојећим трасама.

Могуће је полагање инфраструктурних мрежа кроз остало грађевинско земљиште у сврху прикључења објекта, а уз сагласност корисника земљишта.

2.9.2.1. Електроенергетска мрежа

Важе све одредбе из члана **2.9.2.1. Електроенергетска мрежа** ПДР пословно - стамбеног блока "Трг Краља Александра Ујединитеља - Југ" у Нишу.

2.9.2.2. Телефонска мрежа

Важе све одредбе из члана **2.9.2.2. Електроенергетска мрежа** ПДР пословно - стамбеног блока "Трг Краља Александра Ујединитеља - Југ" у Нишу.

2.9.2.3. Топлификациона мрежа

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

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

Топловод између шахти не сме да мења успон или пад, не сме да има превојне тачке, односно промене по висини. Промена правца по висини и измена успона и пада може бити само у шахтама. Запорни органи са предизолацијом за одваздушавање и одмуљивање се пројектују и изводе искључиво у шахтама.

Компензација топловода врши се компензационим лирама, самокомпензацијом или на други начин, у складу са машинским пројектом.

2.9.2.4. Водоводна мрежа

Прикључне везе за нове објекте треба да задовоље потребне количине за санитарном и противпожарном водом. Од шахта за водомер, који треба поставити на 1,5м од регулационе линије ка објекту, независно пројектовати мреже за: санитарну воду стамбеног дела, санитарну воду пословног дела и противпожарну воду. Инсталације за санитарну воду пројектовати тако да свака тржишна целина има сопствени водомер, смештен тако да буде доступан стручној служби предузећа за дистрибуцију воде за читавање потрошње у сваком тренутку.

Врста и класа цевног материјала за водоводну мрежу који ће бити уграђен, треба да испуни све потребне услове у погледу очувања физичких и хемијских карактеристика воде, притиска у цевоводу и његове заштите од спољних утицаја, како у току самог полагања и монтаже, тако и у току експлоатације.

Минимална дебљина надслоја земље изнад горње ивице цеви не сме бити мања од 1,0м.

Монтажу цевовода извршити према пројекту са свим фазонским комадима и арматуром. Након монтаже извршити испитивање цевовода на пробни притисак. Пре пуштања у експлоатацију, извршити испирање и дезинфекцију цевовода.

Хидранте поставити према Правилнику о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара.

Пре израде пројектне документације за појединачне објекте неопходно је прибавити услове ЈКП за водовод и канализацију "Наиссус" Ниш.

Радни притисак је обезбеђен до свих точећих места до надморске висине од 230 мнм.

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

2.9.2.5. Канализациона мрежа

Избор грађевинског материјала од кога су начињене цеви, пад цевовода и остале техничке карактеристике, препушта се пројектанту на основу хидрауличног прорачуна.

За контролу рада канализације и могућност благовремене интервенције на месту вертикалног прелома цевовода, на месту промене хоризонталног правца пружања цевовода и на месту улива бочног огранка, предвидети ревизионе силазе.

Радове око ископа рова, разупирања зидова рова, полагања и међусобног повезивања цеви, затрпавања цевовода и рова песком и ископаним материјалом, испитивања цевовода и пуштања у рад, извршити на основу важећих техничких прописа и услова за ову врсту радова и инсталација.

Пре израде пројектне документације за појединачне објекте неопходно је прибавити услове ЈКП за водовод и канализацију "Наиссус" Ниш којима ће се дефинисати тачно место прикључка на јавну мрежу.

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

Графички део Измена обухвата:

Графички приказ постојећег стања:

лист 1: Геодетска подлога са границом разраде плана.....1:1000

лист 2: Анализа постојећег стања.....1:1000

- лист 3: Организација простора
(извод из ГП-а)1 : 10 000
лист 4: Извод из ПДР пословно-стамбеног блока
„Трг Краља Александра Ујединитеља-југ“
у Нишу.....1: 1000

Графички приказ планираног стања:

- лист 5: Намена површина1 : 1 000
лист 6: Намена објеката и спратност...1 : 1 000
лист 7: Режим коришћења грађевинског
земљишта и парцелација1 : 1 000
лист 8: Саобраћај са регулацијом, нивелацијом,
и аналитичко- геодетским
елементима.1 : 1 000
лист 9: Мреже и објекти инфраструктуре-синхрон
план1 : 1 000

**Документациони део Плана се мења и
сада садржи:**

- Одлуку и Програм за израду Измена Плана детаљне регулације;
- Анализу постојећег стања;
- Условне и документацију надлежних институција и завода;
- Министарства унутрашњих послова, Сектор за заштиту и спасавање, Одељење за заштиту и спасавање у Нишу бр.217-864/09 од 23.07.2009. године;
- Министарства одбране, Управа за инфраструктуру, бр.2785-3 од 27.07.2009.
- ЈКП Топлана, бр.428/2 од 29.07.2009.године.
- Министарства одбране, Одељење за ванредне ситуације града Ниша, бр.82-3-157/2009-5/02 од 29.07.2009. године;
- Србија воде Београд, бр.3616/2 од 27.07.2009.год.
- Југоросгас, бр.976 од 30.07.2009.године.

- ПЗП Ниш А.Д., бр.4809/2 од 27.07.2009.год.
- Завод за заштиту природе Србије, бр03-175/2од 10.08.2009.године;
- ЈКП за водовод и канализацију "Наиссус", бр.6857од 11.08.2009. године;
- Телеком Србија, бр.4978-192763/5 од 02.10.2009.год.
- Документацију и податке о обављеној стручној контроли и јавном увиду;
- Образложење Измена Плана са ставом обрађивача и Комисије о достављеним примедбама на план.

ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Измене плана се израђују у аналогном и дигиталном облику за Архив Скупштине града, за Управу за планирање и изградњу, ЈП Дирекцију за изградњу Града Ниша, ЈП Завод за урбанизам Ниш, Министарство животне средине и просторног планирања и Републички геодетски завод.Достављање планова је обавеза Управе за планирање и изградњу.

Измене плана ступају на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу Града Ниша“, а објављују се у електронском облику и доступне су путем интернета.

Број: 06-621/2010-6-02

У Нишу, 28. октобар 2010. године

СКУПШТИНА ГРАДА НИША

Председник
Проф. др Миле Илић, с.р.