

На основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи ( "Службени гласник РС", број 47/2003 и 34/2006) и члана 37. тачка 6) Статута града Ниша ("Службени лист града Ниша, бр. 88/2008),

Скупштина града Ниша, на седници од 27.10.2008. године донела је

## **ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА НАСЕЉА "ШЕЋЕР МАЛА"- СЕВЕРНО ОД УЛИЦЕ 7. ЈУЛИ У НИШУ**

### **I**

Планом детаљне регулације дела насеља "Шећер мала"- северно од улице 7. јули у Нишу (у даљем тексту: План детаљне регулације) ближе се прецизирају правила регулације и градње из Генералног плана Ниша 1995-2010 ("Службени лист града Ниша", бр. 13/95, 2/2002, 41/2004 и 51/2007) ради утврђивања услова просторног уређења, регулације и грађења у границама обухвата Плана детаљне регулације.

План детаљне регулације обухвата подручје површине 8,54ха.

Планом детаљне регулације се разрађује подручје од 8,54ха, у границама: са севера регулација корита реке Нишаве, са истока западна регулациона линија улице Краља Стевана Првовенчаног, са југа северна регулациона линија улице 7. јули и са запада источна регулациона линија улице Орловића Павла.

### **II**

Саставни делови елабората Плана детаљне регулације су:

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

#### **1.0. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА**

##### **1.1. ОПШТИ УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ**

План треба да буде у складу са условима задатим ГП-ом Ниша и као такав треба да обезбеди побољшање квалитета живота и рада на поменутом простору, кроз урбану обнову која подразумева следеће:

Плански основ за израду и доношење предметног Плана садржан је у Генералном плану Ниша 1995 - 2010. год. ("Службени лист града Ниша", бр. 13/95 и 2/2002 и 41/2004), којим је за подручје обухваћено Планом предвиђена намена простора градског центра са становањем густине 250 - 450 ст/ха.

Подручје обухваћено Планом дефинише се као подручје намене градског центра са становањем. Основне принципе планске интервенције представља реконструкција постојећег грађевинског фонда уз повећање пословних функција, поштовање постојеће - традиционалне уличне матрице, усклађивање планираних урбанистичких параметара и изграђене физичке структуре до нивоа прописаних ГП-ом Ниша и пратеће комунално и инфраструктурно опремање. Планом ће се обезбедити и услови за урбану обнову и заштиту амбијенталних и споменичких вредности као и изградњу стамбених, пословних и стамбено - пословних објеката, заштиту, реконструкцију, доградњу и надградњу постојећих стамбених, пословних и стамбено - пословних објеката.

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

## **1.2. ПОДЕЛА ПОВРШИНЕ ОБУХВАЋЕНЕ ПЛАНОМ НА ГРАЂЕВИНСКИ РЕОН**

У границама Плана целокупно земљиште је дефинисано као грађевински реон.

## **1.3. ПОДЕЛА ГРАЂЕВИНСКОГ РЕОНА НА ЈАВНО И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ**

### **1.3.1. Јавно грађевинско земљиште**

У простору Плана издвајају се као јавно грађевинско земљиште површине саобраћајница у њиховом регулационом профилу, паркинзи, као и део простора уз реку Нишаву- нишавски кеј.

### **1.3.2. Остало грађевинско земљиште**

Површине за друге намене обухватају остало грађевинско земљиште различитих облика становања и пословања, чији су нормативи и стандарди условљени Генералним планом Ниша ("Сл.лист града Ниша", бр. 13/95 и 2/2002 и 41/2004).

## **1.4. ЦЕЛИНЕ ОДРЕЂЕНЕ ПЛАНОМ ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**

Планом детаљне регулације предметни простор није подељен на целине, према намени дефинисаној Генералним планом, и посебним планским, морфолошким и обликовним карактеристикама простора. Јединствена просторна целина дефинисана је у намени центра насеља са становањем.

Земљиште обухваћено предметним планом представља грађевинско земљиште.

## **1.5. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ И ЈАВНЕ ОБЈЕКТЕ**

Јединствена просторна целина предвиђене намене центра насеља са становањем за детаљнију разраду по јединичним захтевима вршиће се урбанистичким пројектом за препарцелацију и изградњу.

## **1.6. ОДРЕДБЕ О ПОСТОЈЕЋИМ И ИНФРАСТРУКТУРНИМ ОБЈЕКТИМА И МРЕЖАМА**

### **1.6.1. Регулација мрежа саобраћајних површина**

#### **1.6.1.1. Елементи саобраћајног решења из Генералног плана и актуелни и очекивани саобраћајни планови**

По ободу захвата Плана су обавезујуће су две саобраћајнице нивоа Генералног плана.

Источно од предметног комплекса егзистира примарна саобраћајница, улица Краља Стевана Првовенчаног, која Генералним планом Ниша представља изводни правац према ванградској саобраћајној мрежи док са јужне стране предметни комплекс тангира улица 7. Јула, која има ранг секундарне саобраћајнице уличне мреже града Ниша.

Остале саобраћајнице које егзистирају у границама плана имају ранг приступних саобраћајница.

Трасе примарних и секундарних саобраћајница као и њихов садржај попречног профила и регулациони елементи су одређени у Генералном плану Ниша.

Наведене саобраћајнице постоје на терену и на њима функционише и планира се саобраћај везан за предметни комплекс.

#### **1.6.1.2. Функционални ранг саобраћајница и њихови елементи регулације**

Саобраћајнице примарне мреже су у Генералном плану класификоване као градске саобраћајнице. Регулациона ширина ових саобраћајница је одређена на основу садржаја попречног профила у зависности од функционалног значаја.

Секундарне саобраћајнице из тачке 1.6.1.1. су са регулационом ширином која је условљена функционалним значајем.

#### **1.6.1.3. Саобраћајни транзит и саобраћајни прилази**

Кроз предметни комплекс не очекујемо друмски транзит.

Колски прилази унутар комплекса планирани су преко приступне саобраћајнице.

#### **1.6.1.4. Техничке карактеристике саобраћајница**

Попречни профили градских примарних и секундарних саобраћајница не дефинишу се овим Планом јер су ван граница разраде предметног комплекса.

Садржај попречног профила приступне саобраћајнице унутар предметног комплекса чине коловоз и тротоари. Коловоз је ширине 6,00 м. и 6,50 м. Тротоари су променљиве ширине по деоницама и крећу се од 1,1 до 2,9 м.

Нивелационо решење улице предметних примарних и секундарних саобраћајница се у свему задржава као у постојећем стању на раскрсницама.

Постојеће приступне улице, унутар комплекса, у свему задржавају свој положај, садржај попречног профила, регулационе и нивелационе елементе а новопланирани наставак са северне стране имаће садржај попречног профила коловоза од 6,50 м. и два тротоара променљиве ширине. Нивелационо решење нове деонице се усклађује са непосредним окружењем.

#### **1.6.1.5. Посебне обавезе коридора и улица према јавном саобраћају, бициклистичком саобраћају и кретању пешака**

Јавни градски саобраћај се може организовати на примарним саобраћајницама по ободу комплекса.

За бициклистички саобраћај није било могуће предвидети посебне бициклистичке стазе. Према томе, бициклистички саобраћај одвијаће се на свим секундарним и приступним саобраћајницама заједно на истој саобраћајној траци са моторним саобраћајем.

Кретање пешака је предвиђено на тротоарима, обележеним пешачким прелазима.

#### **1.6.1.6. Посебне обавезе према кретању хендикепираних лица**

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

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

#### **1.6.1.7. Регулација мирујућег саобраћаја**

Решењем мирујућег саобраћаја планира се изградња блоковске јавне подземне гараже - северно од новопланиране саобраћајнице.

Паркирање возила обавља се у гаражама у објекту, посебним објектима за гаражирање или на посебним површинама - паркинг просторима. Норматив за паркирање на грађевинској парцели је једно паркинг - гаражно место на један стан, или једно паркинг место на 70 м<sup>2</sup> корисне стамбене површине односно једно паркинг - гаражно место на 70 м<sup>2</sup> пословног простора.

Функционисање саобраћаја регулисаће се одговарајућом хоризонталном, вертикалном и светлосном сигнализацијом.

#### **1.6.1.8. Нивелациона решења**

Коте нивелете свих саобраћајница, подужни нагиби и дужине одређени су у апсолутним вредностима и исти су приказани на графичком приказу.

### **1.6.2. Електроенергетска мрежа**

У захвату разраде су изграђене три трафостанице 10/0.4 kV:

- "Стари парк", снаге 2 x 630 kVA, подземна,
- "Седми јули 2", зидана, снаге 2 x 630 kVA,
- "Светосавска", зидана.

Поред ових трафостаница, објекти у захвату разраде снабдевају се електричном енергијом и из следећих трафостаница лоцираних у налеглим комплексима:

- "Јагњећа пијаца ", снаге 2 x 630 kVA, у објекту,
- "Страхињића Бана", снаге 2 x 630 kVA, у објекту.

Ове трафостанице су везане на дистрибутивну 10 kV-ну мрежу трафостанице 35/10 kV "Ратко Павловић". Сва мрежа 10 kV је кабловска.

За потребе снабдевања електричном енергијом нових потрошача у захвату плана изгради ће се још једна трафостаница 10/0,4 kV (у источном делу улице Јеронимове), снаге 2 x 630 kVA која ће се повезати на постојећу дистрибутивну 10 kV-ну мрежу, пресецањем постојећег кабла између трафостаница 10/0,4 kV "Светосавска" и "Јагњећа пијаца" увођењем у трафостаницу системом "улаз-излаз", а према условима "Електродистрибуције" Ниш. Новопланирана трафостаница "Јеронимова" биће лоцирана у објекту и њена локација утврдиће се урбанистичким пројектом.

Постојећа мрежа 0,4 kV је мешовита, али у највећем делу је ваздушна. Код изградње нових објеката ову мрежу радити као кабловску.

### **1.6.3. Телефонска мрежа**

У улицама 7 јули (простор јужног тротоара), Јеронимова (простор јужног тротоара), Светосавска (простор источног тротоара) и Стевана Првовенчаног (простор источног тротоара) изграђена је телефонска тт канализација. Објекти у захвату разраде су прикључени на АТЦ "Центар".

Укупне потребе у захвату разраде износе око 2200 телефонских прикључака. Задовољење потреба нових корисника у захвату разраде извршиће се полагањем нових претплатничких каблова и превезивањем постојећих извода на претплатничку мрежу истуреног степена "Центар 2".

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

### **1.6.4. Топлификациона мрежа**

Ово подручје припада конзумном подручју топлане "Криви Вир", и на топловодну мрежу ове топлане прикључени су објекти вишепородичног становања на углу улице 7 јули и Стевана Првовенчаног.

У захвату разраде је лоцирана и локална котларница "Економска школа" капацитета 0,28 MW, која користи угаљ као енергент. Изградњом топловодне мреже у захвату разраде иста ће бити угашена.

Укупне потребе корисника у захвату разраде за топлотном енергијом износе око 25 MW.

Ово подручје припада конзумном подручју топлане "Криви Вир". Обезбеђење топлотне енергије за објекте у захвату разраде извршиће се изградњом топловода одговарајућих капацитета у улицама Светосавска, Мачванска и Лоле Рибара са гранањем у улицама Јеронимова, Милентијева и Кеј 29 децембар. Прикључивање ових топловода извршиће се на постојећи топловод пречника 200мм у улици 7 јули.

### **1.6.5. Водоводна мрежа**

Простор у оквиру граница Плана опремљен је водоводном мрежом прстенастог типа. Опслужује водом потрошаче у оквиру домаћинства, пословних простора, средњешколског образовања, сервиса, хотела и угоститељских делатности. Допрема воду и до уређаја за одржавање парковских површина и противпожарну заштиту. Водоводна мрежа је изграђена од ливено-гвоздених, азбест-цементних и полиетиленских цеви.

Ливено-гвоздене цеви, величине Ø 100 mm. положене су у:

- ул. Светосавској

Ливено-гвоздене цеви, величине Ø 80 mm. положене су у осталим улицама, осим у Кеју 29 децембар.

Азбест-цементне цеви, Ø 400 mm. положене су:

- дуж Кеја 29 децембар. Овај цевовод има транзитни карактер и служи за повезивање западног дела града са извориштима лоцираним источно од Ниша (избегнута је централна зона града због недовољне пропусне моћи главних разводних цевовода унутар ње).

Полиетиленске цеви, величине Ø 110 mm. положене су у:

- у делу ул. Кеј 29 децембар, од пешачког прилаза (паралелан навозу за мост "Младости") до ул. Светосавске.

По свом висинском полоњу, водоводна мрежа припада подручју прве висинске зоне водоснабдевања. Грађена је у највећој мери пре и непосредно после Другог светског рата. У данашњим условима експлоатације, задовољава тренутне потребе потрошача. Међутим, због старости, смањене пропусне моћи услед инкрустације и захтева будућих потрошача у оквиру сопствене потрошње и транзитних количина воде, нужна је њена реконструкција на пречнике Ø 150 mm., Ø 200 mm. и Ø 300 mm. (Услови за израду ПДР дела насеља "Шећер мала"-северно од улице 7 јули у Нишу, издати од стране Јавног комуналног предузећа за водовод и канализацију "Наиссус" из Ниша).

Деонице цевовода које ће бити реконструисане, са дефинисаним техничким карактеристика (материјал од кога су изграђене цеви, пречник и капацитет), биће одређене у поступку припреме и израде инвестиционо-техничке документације за целокупно подручје Плана, на основу: 1. услова које издаје ЈКП "Наиссус" и 2. услова који су прописани "Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара" ("Службени лист СФРЈ", бр. 30/91) за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу. Трасе цевовода које су УП блока "И-3" у централној зони Ниша ("Службени лист града Ниша", бр. 19/2002) и ПДР блока "И-10" централне зоне Ниша ("Службени лист града Ниша", бр. 105/2004) предвиђене за реконструкцију преузете су из њих и уграђене у овај План.

На основу Правила уређења (поглавље 1.0.) и Општих урбанистичких услова (део 1.1.) у којима је речено : "План не садржи физичку структуру за реализацију".....већ "дефинише генерална правила изградње и коришћења земљишта", овим Планом су приказане трасе новопланираних цевовода. Новопланирана мрежа има одлике прстенастог система.

Цевовод полагати у коловозу, у коловозној траци у којој се налази постојећи цевовод, по траси зависно од ширине коловоза: код саобраћајница чија је ширина коловоза 6,0 м., на растојању 2,0 м. од осовине саобраћајнице, а код саобраћајница чија је ширина коловоза 6,50 м., на 2,25 м. од осовине. Минимална дубина укопавања цевовода износи 2,0 м. од коте нивелете. При томе дебљина надслоја земље изнад темена цеви не би требало да буде мања од 1,40 м. што је условљено минимална дубином укопавања топловода од 1,0 м. заједно са слојем песка око њега.

Очекује се следећа **потршња воде:**

#### **Становање**

- број становника 3 235 особа
- норма потрошње воде 250 l/stan.

$$Q = (3\ 235 \times 250 / 86\ 400) 1,1 \times 1,2 = 12,36\ l/s$$

### Пословни простор

- број корисника 1 625 службеника
- норма потрошње воде 20 l/slu.

$$Q = (1\ 625 \times 20 / 8 \times 3\ 600) 1,1 \times 1,2 = 1,13\ \text{l/s}$$

### Образовање

Средње школство

- број корисника (ђаци, проф., помоћно и остало особље) 855 особа
- норма потрошње воде 2 l/osobi

$$Q = 855 \times 2 / 6 \times 3\ 600 \times 1,5 \times 2 = 0,24\ \text{l/s}$$

### Хотели

- број кревета у постојећим објектима: 92

"Нишки цвет", 50

"My Place", 42

- у планираним објектима: 2 хотела 92

- норма потрошње 250 l/dan, gostu

- број места у ресторану у постојећем хотелу: 122

"Нишки цвет", 50

"My Place", 40+32

- у планираним објектима: 2 хотела 122

- норма потрошње 30 l/dan, gostu

$$Q = (184 \times 250 / 8 \times 3\ 600) 1,5 \times 2,0 + 244 \times 250 / 8 \times 3\ 600 \times 1,5 \times 2,0 = 11,14\ \text{l/s}$$

### Ауто сервис

- прање путничких аутомобила 2 возила на сат
- норма потрошње воде 600 l/vozilo

$$Q = 600 \times 2 / 3\ 600 = 0,33\ \text{l/s}$$

### Угоститељство

- број места у ресторану у постојећим објектима: 40+50 90 места

- у планираним објектима: 4 ресторана 360 места

$$Q = (90 + 360 \times 30 / 3 \times 3\ 600) 1,5 \times 2,0 = 0,76\ \text{l/s}$$

### Одржавање зелених површина

- Површина за одржавање 6 266 m<sup>2</sup>

- Норма потрошње воде 1,5 l/m<sup>2</sup>

- Време заливања 4 сата

- Турнус заливања 2

$$Q = 6\ 266 \times 1,5 / 2 \times 4 \times 3\ 600 = 0,33\ \text{l/s}$$

### Противпожарна заштита

- Један истовремени пожар, 2 часа трајања: 10 l/s

**Потребна количина воде: Q = 43,07 l/s**

(урачунати су губици воде од 18 %)

#### 1.6.6. Канализациона мрежа

Подручје обухваћено Планом поседује канализациону мрежу. Функционише као "мешовит" тип канализације. Изграђена је од бетонских цеви "јајоликог" или кружног попречног пресека, и од керамичких, азбест - цементних и полиетиленских цеви:

Бетонске цеви, величине 120/125 cm. положене су у:

- продужетку ул. Лоле Рибара, на Кеју 29 децембар, као завршни део преливног цевовода са изливом у Нишаву.

Бетонске цеви, величине 100/150 cm. (део "Ђерданског колектора") положене су у:

- ул. 7 јул, од уласка у подручје Плана па до изласка из њега.

Бетонске цеви, величине 110/115 cm. положене су у:

- ул. Лоле Рибара, од Кеја 29 децембар до ул. 7 јули и даље до преливног објекта на Синђелићевом тргу.

Бетонске цеви, величине 90/135 cm. положене су у:

- ул. 7 јул, од ул. Орловића Павла до ул. Лоле Рибара

Бетонске цеви, величине 70/105 cm. положене су у:

- ул. Светосавској, од ул. Милентијеве до ул. 7 јули и даље до ул. Краља Стевана Првовенчаног.

Бетонске цеви, величине 60/90 cm. положене су у:

- ул. Светосавској, од Кеја 29 децембар до ул. Милентијеве
- ул. Краља Стевана Првовенчаног, од ул. Јеронимове до ул. 7 јули

Керамичке цеви, величине Ø 500 mm. положене су у:

- делу ул. 7 јул, од ул. Лоле Рибара до ул. Мачванске
- ул. Мачванској, од Кеја 29 децембар до ул. 7 јули

Керамичке цеви, величине Ø 450 mm. положене су у:

- делу ул. 7 јул, од ул. Мачванске до ул. Светосавске и од ул. Краља Стевана Првовенчаног до ул. Светосавске.

Керамичке цеви величине Ø 400 mm. положене су у:

- делу ул. Милентијеве, од ул. Мачванске до ул. Светосавске и од ул. Краља Стевана Првовенчаног до ул. Светосавске.

- делу ул. Јеронимове, од ул. Мачванске до ул. Светосавске и од ул. Краља Стевана Првовенчаног до ул. Светосавске..

Керамичке цеви величине Ø 350 mm. положене су у:

- западном делу ул. Милентијеве, од ул. Лоле Рибара до ул. Орловића Павла
- северном делу ул. Орловића Павла од ул. Милентијеве до ул. Јеронимове.

Азбест - цементне цеви величине Ø 400 mm. положене су у:

- ул. Лоле Рибара, од кеја 29, децембар до ул. 7. јули

Полиетиленске хлоридне цеви, величине Д 300 mm., положене су у:

- делу саобраћајнице поред Кеја 29 децембар, од пешачког прилаза (паралелан навозу за мост "Младости") до ул. Светосавске.

У данашњим условима експлоатације постојећа канализациона мрежа задовољава тренутне потребе потрошача.

Очекују се следеће **количине отицања отпадних вода:**

**а) Употребљене воде**

Количине отицања  $Q_U = 13,82 \times 0.8 = 11,06 \text{ l/s}$

**б) Атмосферске воде**

- Становање и пословни простор:  $5.33 \times 140 \times 0.90 = 678.58 \text{ l/s}$
- Саобраћај и јавне површине (без зеленила):  $4.704 \times 140 \times 0.85 = 559.78 \text{ l/s}$
- Парковско зеленило:  $0.626 \times 140 \times 0.15 = 13.14 \text{ l/s}$
- Блоковско зеленило, (20%):  $0.2 \times 5.33 \times 140 \times 0.70 = 104.47 \text{ l/s}$

Количине отицање  $Q_A = 1.355,79 \text{ l/s}$



### **Укупне количине отицања** отпадних вода

$$Q = 1.366,85 \text{ l/s}$$

Провера пропусне моћи постојећих канала није вршена јер обрађивачу нису достављени подаци о дубини дна цевовода (Услови за израду Плана детаљне регулације дела насеља "Шећер мала"-северно од улице 7 Јул у Нишу, Јавно комунално предузећа за водовод и канализацију "Наиссус" из Ниша). Постојећа канализација која се задржава у планском периоду и она која се, ако је то потребно, реконструише имаће одлике "мешовитог" система.

Изграђене и планиране водоводне и канализационе инсталације приказане су на одговарајућем графичком приказу.

### **1.6.7. Систем прикупљања и евакуације отпадака**

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

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

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

### **1.6.8. Регулација мрежа озелењених, слободних и рекреационих површина**

#### **1.6.8.1. Концепција мреже зелених и слободних површина и начин одржавања**

У оквиру подручја плана и могућих грађевинских парцела, слободне и јавне зелене површине решавање су према просторно-функционалним могућностима и дефинисане су аналитички, то јест процентуално, и треба да буду заступљене са мин. 20% од укупне површине комплекса.

Композиционо и просторно решење зеленила акцентирати на главним прилазима објекту а преостали део решити слободно, усклађено са наменом површине.

Избор садног материјала извршити према владајућим условима средине и уклопити га у амбијент и карактер објекта, тј. намену простора.

Планирани и предвиђени простор за зеленило уз реку Нишаву у зони нишавског кеја, формирати од адекватних лишћарских и четинарских врста (високе, средње и партерне вегетације).

Нивелационо-регулационим решењем терена и системом попречних и подужних падова на стазама и платоима, помоћу ригола и сливника, атмосферску воду одвести до кишне канализације или на слободне зелене површине.

Засаде у појасу поред реке Нишаве подићи тако, да не ометају прегледност и не угрожавају безбедност.

Животну средину на овом простору угрожавају, издувним гасовима и буком, моторна возила и у зимском периоду, многобројна кућна ложишта на чврсто гориво.

Из тог разлога са циљем заштите животне средине придржавати се следећих услова:

- Ослободити унутрашњост блокова-целина од нехигијенских и помоћних објеката и овај простор планирати као уређену зелену површину;
- Загревање објеката вршити искључиво централизовано;
- Зелене насаде пажљиво планирати, тако да имају високу биолошку, функционалну и естетску вредност;
- Омогућити кретање хендикепираним и инвалидним лицима на свим пешачким стазама и прелазима, обезбеђењем рампе са дозвољеним падом, ради несметаног приступа колица објекту као и паркинзима;
- На пешачким прелазима поставити оборене ивичњаке, а на семафорима поставити звучну сигнализацију.

#### **1.6.8.2. 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: простор уз реку Нишаву-нишавски кеј, улични дрвореди, паркинг простор;
- пратеће зеленило - у зонама становања, пословног простора, образовања-средње школство, хотела, ауто-сервиса, угоститељства.

#### **1.6.8.3. Јавне зелене површине**

У оквиру подручја плана и могућих грађевинских парцела, јавне зелене површине дефинисане су аналитички, то јест процентуално.

На подручју плана заштићени су и задржани постојећи засади квалитетне вегетације, као и уређене зелене површине у зони становања и пословних делатности.

Планирана је допуна, постепена реконструкција или замена неодговарајућих врста, као и изградња нових зелених површина.

У оквиру јавних зелених површина није дозвољена изградња ни постављање привремених или сталних објеката који нису у складу са правилима овог плана, нити било каква интервенција у простору која није у складу са функцијом јавног зеленила и која нарушава еколошке, естетске и амбијенталне вредности јавног градског простора.

##### **Опис догађања на простору уз реку Нишаву-нишавски кеј**

Планирана намена у овој зони је зелена површина-сквер у стамбеном насељу.

Појмом сквера обухваћене су зелене површине које се налазе у изграђеном градском ткиву, величине испод 1,0 ha и користе се за пешачки транзит, за одмор и игру. Ово је у ствари полуотворени простор који се састоји од више простора, уређених, са карактером мирних парковских површина удаљених од саобраћаја и галаме.

Рекомпозицијом и ревитализацијом озелењене и поплочане површине у оквиру овог плана, а у градском ткиву, оформити као простор намењем краћем предаху и мирном одмору становника са уређеним партерним површинама и површинама под садницама шибља и дрвећа.

Основу биљног фонда треба да чине саднице високог дрвећа, као и дрвеће које се већ налази на локацији и у потпуности се задржава, а то су: *Betula verucosa*, *Tilia parvifolia*, *Syringa chinensis* (испред Новинско издавачке установе

"Братство") и даље, уз нишавски кеј према улици Краља Стевана Првовенчаног (Филипа Кљајића) *Tilia parvifolia*, *Pinus nigra*, *Fraxinus ornus*.

Овај јавни зелени простор уз реку Нишаву-нишавски кеј, обликовати парковским решењем, уз примену појединачних садница високе зимзелене и листопадне вегетације, украсних и цветних форми шибља, пузавица, перена и партерног травњака и ускладити их са постојећом задржаном високом вегетацијом. Пешачке стазе и платое поплочати квалитетним, декоративним застором за покривање стаза, затим, поставити широке рампе благих нагиба за лакше кретање инвалидних и хендикепираних лица, уз могућност примене вртних елемената - чесма, фонтана, скулптура као и одговарајући парковски-урбани мобилијар за седење, корпе за отпатке, осветљење (канделабре), справе за игру деце, мурали, мозаици и слични радови који би могли афирмисати ауторе из области примењене уметности.

#### **Улични дрворед (Јавно зеленило у регулацији саобраћајница)**

У циљу унапређења система градског зеленила и успостављања природног процеса ваздушних струјања, планирано је задржавање постојећих квалитетних дрворедних садница и дрворедних места, допуна, евентуална постепена реконструкција или замена неодговарајућих врста.

Планира се замена оштећених и оболелих садница, допуна недостајућих и мере неге за постојеће дрворедне саднице.

У улици Лоле Рибара, од Кеја 29 децембар до улице 7 јули, у потпуности је задржан постојећи обострани континуални дрворед липа (*Tilia parvifolia*) који је у пуној физиолошкој зрелости, високе биолошке и естетске вредности.

На планираном паркингу дуж обе стране улица, положај паркинга прилагодити позицији постојећег дрвећа. Тачан број паркинг места и њихов положај утврдиће се кроз израду техничке документације, а на основу претходно утврђеног геодетског снимка и валоризације постојећег дрвећа.

У улици Јеронимовој, од улице Орловића Павла до улице Краља Стевана Првовенчаног (Филипа Кљајића), постојећи квалитетан обострани дрворед састављен претежно од мешовитог одраслог листопадног дрвећа (*Koelreuteria paniculata*, *Celtis occidentalis*, *Tilia sp.*, *Fraxinus ornus*), прсног пречника 25-70 cm и просечне висине 6 до 8 метара. Задржати све дрворедне саднице и дрворедна места, а положај паркинг места дуж улице прилагодити позицији постојећег дрвећа, на основу претходно урађеног геодетског снимка и валоризације постојећег дрвећа.

Предвидети замену оштећених и оболелих садница, допунску садњу недостајућих и мере неге за постојеће дрвеће.

Постојећа дрворедна стабла у улици Милентијевој, од улице Орловића Павла до улице Краља Стевана Првовенчаног (Филипа Кљајића), као и дрворедна места у потпуности задржати. Постојећи дрворед је уједначен по врсти и старости, и чини га одрасло дрвеће копривића (*Celtis occidentalis*).

У улици Мачванској, од Кеја 29 децембар до улице 7 јули, постојећи дрворед је неуједначен по врсти и старости дрвећа које га сачињава. Основу дрвореда чини различито одрасло дрвеће (*Acer sp.*, *Catalpa bignonioides*, *Tilia sp.*) прсног пречника 40-80 cm и просечне висине 6-14 метара. Неколико младих садница у дрвореду припада роду *Catalpa-e*.

Постојећи дрворед у Светосавској улици, од Кеја 29 децембар до улице 7 јули, је квалитетан обострани дрворед, састављен од одраслог дрвећа обичне каталпе (*Catalpa bignonioides*), прсног пречника од 25 до 80 cm и просечне висине 5-15 метара.

Врсте дрвећа за дрвореде, изабрати по критеријуму отпорности на штетне гасове, затим по густини крошње, њеном правилном облику, понашању у односу на супстрат и отпорност на биљне болести и штеточине, а потребно је да не изазивају алергијске реакције код локалног становништва у периоду цветања и плодоношења.

Дрворедне саднице поставити ближе улици у непрекинутом низу (изузев када су планом предвиђене уливно-изливне и помоћне саобраћајнице).

За физиолошки презрела стабла предвидети сукцесивну замену младим, расаднички однегованим дрворедним садницама.

#### **Озелењавање паркинга**

Пошто се решење мирујећег саобраћаја планира испод дела слободне површине изградњом блоковске јавне подземне гараже - северно од комплекса, на нишавском кеју, кров гараже уређивати по принципу кровних вртова.

Паркирање возила обавља се у гаражама у објекту, посебним објектима за гаражирање или на посебним површинама - паркинг просторима.

Обавезно извршити засенчавање отворених паркинг простора.

На паркинг просторима планира се застор од рециклирајућих полиетиленских или бетонских растер елемената са затрављеним спојницама и садња посебно однегованих дрворедних садница нижих лишћара пречника крошњи око 5(7) метара, за засену паркинг места. Дрвореде садити на паркинзима тако да свако стабло ствара засену на најмање два паркинг места.

Врсте које се могу користити за озелењавање су: *Acer campestre*, *Acer platanoides "Globosa"*, *Carpinus betulus "Fastigiata"*, *Tilia cordata* и др.

Предност над бетонским елементима имају растер елементи од рециклирајућих полиетиленских материјала. Отвори за саднице дрвореда су ширине 0,75-1 m, у равни са котом подлоге, уоквирени одговарајућим ивичњацима, покривени решеткастим заштитницима од ливеног гвожђа или застором од крупније ризле.

#### **1.6.8.4. Пратеће зеленило**

##### **Опис догађања у блоку**

Композиционо и просторно решење зеленила акцентирати на главним прилазима објекту а преостали део решити слободно, усклађено са наменом површине у оквиру овог плана.

Уклањањем лоших и помоћних објеката из дворишта створити могућности да се на неизграђеном делу парцеле реафирмишу уређене зелене површине које користе на непосредан начин корисници, односно власници парцеле, а на посредан начин представљају значајан елемент у побољшању стања животне средине и доприносе увећању амбијенталних вредности.

Корисници односно власници парцеле могу своја дворишта уређивати према властитим афинитетима, с тим што 10-20% површине мора бити под зеленилом. Планирати поплочане и озелењене површине са просторима за миран одмор становника и игру деце млађег узраста.

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

Обавезно извршити засенчавање отворених паркинг простора садњом посебно однегованих дрворедних садница нижих лишћара пречника крошњи око 5(7) метара, за засену паркинг места.

Ограђивање парцеле по правилу дозвољено је постављањем транспарентних или "живих" ограда према јавној површини и "живих" ограда између парцела, до максималне висине 1.2 m.

Избор садног материјала извршити према владајућим условима средине и уклопити га у амбијент и карактер објеката.

#### **Баште**

Избор врсте дрвећа, шибља и цвећа се не условљава, али је препорука да се за озелењавање користе врсте са изразито декоративним својствима и сукцесивним периодима цветања. Препорука је такође да четинарске или зимзелене врсте буду заступљене са око 30% у односу на лишћаре, како би се ублажио монотони ефекат у периоду мировања вегетације.

У зонама становања за дате просторе не одређују се посебна правила уређења осим да минимум 20% парцеле треба да буде уређена зелена површина, бар на оним парцелама где има просторних могућности. На слободним дворишним површинама (без подземног дела објекта) препоручују се саднице високих лишћара са декоративним карактеристикама цветова (*Sophora japonica*, *Aesculus hippocastanum*, *Paulownia tomentosa*, *Rhus typhina*, *Prunus cerasifera* и др.).

#### **Образовање-средње школство, хотели и угоститељство**

Планирана намена у овој зони је комбинована.

Парцела мора имати колски приступ на јавну саобраћајну површину и ограду према улици. Ограда треба да буде транспарентна, максималне висине 1.5 m а у складу са околним амбијентом. Постављање ограде према улици врши се на регулационој линији а према добијеном протоколу регулације. Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.

Дозвољено је ограђивање између парцела пуном оградом до висине 1.2 m или транспарентном, максимум до висине 1.8 m, односно живом оградом до висине 1.2 m.

У оквиру дворишта уредити површину за боравак ученика на отвореном простору. За активности ван учионица предвидети опрему и реквизите у свему са правилима ЕУ. Слободне површине уредити као квалитетно озелењене и поплочане просторе и опремити их одговарајућим мобилијаром (првенствено намењеним за спорт и спортска такмичења-различити спортови на отвореном простору: рукомет-мали фудбал, одбојка, кошарка), водећи рачуна о избору материјала, и чесму за кориснике и посетиоце.

Обезбедити стандардну инфраструктуру са системом за заливање и одржавањем застртих и незастртих површина.

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

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

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

Посебни услови за постојеће објекте: на основу осталих правила регулације и прописаних параметара **могућа је доградња, надградња и адаптација објеката у складу са амбијенталним карактеристикама као и планом означених објеката који су по посебном систему заштите дефинисани условима Завода за заштиту споменика културе и овим планом. Уз одобрање за изградњу за сваки од ових објеката на подручју плана потребна је сагласност завода за заштиту споменика културе.**

За спровођење Плана, недостајуће или погрешне аналитичке податке, обрађивач Плана је обавезан да допуни односно исправи на основу графичких приказа у дигиталном и аналогном облику. Наведена допуна и исправка не сматра се изменом усвојеног Плана.

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

**Приликом издавања одобрења за изградњу за сваки од објеката на подручју плана, мора се приложити постојеће стање са изгледима и положајем објеката на суседним парцелама.**

**Приликом издавања одобрења за изградњу за сваки од објеката на подручју плана, мора да постоји сагласност главног архитекта. Главни архитекта у сарадњи са комисијом за планове и архитектуру може имати дискреционо право да предложи конкурс за одређену локацију.**

**За две и више парцела обавезна је израда урбанистичког пројекта за препарцелацију и изградњу.**

Изузетно код потребе изградње новог објекта, као замена постојећег објекта, односно у случају интерполације у већ изграђеном урбаном ткиву, нови се објекат може градити и на постојећој грађевинској парцели мањој од прописане величине уколико се при томе поштује постојећа урбана матрица али под условом да је величина тог објекта у складу са са одредницама плана у делу поштовања регулационе и грађевинске линије, висинске регулативе (висине венца према суседним објектима) и адекватног односа према условима амбијенталне и архитектонске заштите.

**Објекти на угловима блокова, поред дефинисане спратности, могу да имају карактеристичан угаони кровни елемент (кула и сл.) у делу таванског или поткровног простора чија висина може бити за 10% већа од укупне висине објекта до слемена, третирано као обновљена архитектонска афирмација угла.**

#### **1.6.10. Амбијенталне целине од културно - историјско или урбанистичког значаја**

На подручју обухваћеном границама Плана детаљне регулације, налазе се проглашене и евидентирани културне вредности.

На подручју Плана детаљне регулације насеља "Шећер Мала" у Нишу, пре свега треба имати у виду чињеницу да је читав грађевински фонд постављен на историјској урбанистичкој матрици, са јасном ортогоналном матрицом на простору између праваца данашње "Вождове" и улице "Стевана Првовенчаног" ("Филипа Кљајића"), "Трга Ослобођења" и Нишаве. Она затечену средњевековну урбанистичку структуру улица које се секу под косим (неправилним) угловима, допуњену "Турским" сокацима (слепим улицама) трансформише у правилну ортогоналну урбанистичку матрицу базирану на тековинама Европске ренесансе односно античким узорима. Ова промена представља јасну орјентацију ка европском културном простору, односно поставља најдубљу (суштинску) основу за даљи развој савременог Ниша.

Поред уличних праваца план се одлукује изузетно јасном регулационом и грађевинском линијом које дефинишу уличне низове објеката и тротоаре са зеленилом. Парцелација је релативно уједначена при чему фасадни фронтови, са већим објектима на угловима и дубљим парцелама дуж уличних праваца чине складну структуру са универзалним урбанистичким вредностима.

Висинска регулација од приземних објеката са сутереном до П+2 такође делује уједначено на ширим потезима.

Стилске карактеристике у духу академизма са елементима необарока, неоренесансе и ране модерне формирају карактеристичну амбијенталну слику периода у развоју Ниша са почетка 20 века. Она сведочи о кретању архитектонског стваралаштва у складу са токовима европске мисли свог времена и њене карактеристике и данас имају не промењену вредност у развијеном свету.

Обухват плана "Шећер Мала" северно од улице 7. јула је изузетно велики а његова позиција у централној зони града значајна за даљи развој, па је немогуће планирати заштиту амбијенталне целине без даљег повећања степена изграђености. Међутим, плановима детаљне регулације треба усмерити планирање тако да се очува значајан број евидентираних објеката, који су носиоци овог амбијента уз могућност њиховог преобликовања и уклапања у веће грађевинске целине.

Пре свега је важно планирати висинску регулацију тако да спратност не прелази П+2+Пк или П+3 што би био максимум за очување равнотеже са релативно уским улицама и зеленилом. При том увећану висину треба повући од постојеће грађевинске линије увођењем нове грађевинске линије. Јасна грађевинска линија и уједначена парцелација постављају складан архитектонски ритам улица и осим што су значајни елементи историјског амбијента у општем архитектонско-урбанистичком смислу представљају вредност. Нове објекте који могу настати на више постојећих парцела треба пројектовати тако да својом формом, изгледом, у фронту прате што више постојећу (претходну) парцелацију.

На подручју плана детаљне регулације насеља "Шећер Мала" северно од улице 7. јули налази се низ заштићених објеката и објеката у претходној заштити који се не могу мењати и то:

#### **Заштићени објекти**

- Официрски дом (Дом младих), Орловића Павла 28
- Зграда прве јавне библиотеке (Јеронимова 1)

#### **Преходна заштита**

- Кућа на Кеју 29. децембра 10 и 12
- Кућа на Кеју 29. децембра 26
- Кућа у Милентијевој 21
- Кућа у Милентијевој 11
- Кућа у Јеронимовој 8

На подручју обухваћеном поменути планом формиране су и амбијенталне целине у којима груписани појединачно евидентирани и заштићени објекти формирају веће просторе целине које поред историјских садрже и универзалне урбанистичке архитектонске вредности.

Евидентиране објекте је могуће преобликовати у складу са урбанистичким условима само у колико постоји шири друштвени интерес, али тако да доградња обухвати низ оваквих објеката.

Неопходно је архитектонским обликовањем остварити већу целину која је у складу са амбијенталним вредностима и то се односи на више парцела. Важан услов за преобликовање је квалитетна реконструкција постојећих објеката.

Грађевинска линија дограђеног дела се мора повући од историјске за 2,4м и планирање дограђених делова је посебан архитектонски и урбанистички проблем који тражи анализу вредности заштићене структуре и њихово поштовање кроз обликовање нових објеката.

За свако преобликовање је неопходна израда урбанистичког пројекта са изгледима суседних објеката и тродимензионалним плановима ширег окружења којима треба проверити очување амбијенталних вредности.

### **Амбијенталне целине**

Амбијенталну целину чини део Милентијеве улице дефинисан парцелама обухваћеним следећим уличним бројевима: 21, 23, 25, 27, 29, 31, 35, 37, и 12а, 14, 16, 18, 18а, 20, 22, 24 затим Стевана Првовенчаног (Филипа Кљајића) 27 и 29 и Кеј 29. децембра 22, 24, 26 и 28.

Поред амбијенталне целине на подручју обухваћеном поменути планом постоји и низ појединачних евидентираних објеката који поседују историјске и архитектонске вредности. Њих је могуће преобликовати у складу са урбанистичко техничким условима али је неопходно обликовање дограђеног дела схватити као специфичан архитектонски проблем. Кроз процес пројектовања се морају пре свега очувати и сагледати вредности постојећег објекта и у односу на њих планирати решење нове градње. То подразумева анализу постојећег стања које се односи и на непосредно окружење па је неопходна израда квалитетног урбанистичког пројекта на којима би се базирао идејни пројекат.

Услов за преобликовање је квалитетна реконструкција постојећег објекта, при чему се морају обновити сви аутентични архитектонски елементи. Уколико су они временом промењени морају се користити веродостојни извори или аналогije са сличним објектима.

Завод за заштиту споменика културе Ниш је у овом правцу отворен за сваки облик сарадње током израде пројектне документације пре давања своје коначне сагласности.

### **Евидентирани су следећи објекти:**

- Кеј 29. децембра, 16, 20, 24
- Милентијева улица, 1, 6, 10а, 14, 16, 18, 20, 22, 25, 27
- Јеронимова улица, 15, 29, 31
- 7. јула, 15
- Лоле Рибара, 19а, 21
- Мачванска, 25
- Светосавска, 9, 20
- Стевана Првовенчаног (Филипа Кљајића), 29

На подручју обухваћеном планом постоји и низ објеката који немају значајних архитектонских вредности или су њихови важни детаљи изгубљени временом и не могу се веродостојно обновити али имају значајне амбијенталне вредности. Ови објекти се могу преобликовати а аутентични делови се могу слободније интерпретирати у оквиру нове целине тако да се новим решењем очувају њихове амбијенталне вредности.

Овај низ објеката представља велику обавезу Завода за заштиту споменика културе Ниш где ће се уз решење о условима издавати и идејно решење базирано на потребама инвеститора. Циљ је да се уз задовољење свих функционалних потреба пронађе арх. израз којим се очувају амбијенталне архитектонске вредности. Уколико у окружењу постоји шири друштвени интерес и иницира израда урбанистичког пројекта може се прихватити и потпуна замена објекта у колико се очувају амбијенталне вредности.

### **Објекти са амбијенталним вредностима:**



- Кеј 29. децембра, 28
- Милентијева улица, 5, 6а, 10б, 12а, 31, 35
- Јеронимова улица, 3, 4, 5, 21, 31а
- 7. јула, 9, 17, 23
- Орловића Павла, 26 и 26а
- Мачванска, 24
- Светосавска, 13
- Стевана Првовенчаног (Филипа Кљајића), 17, 19, 27.

#### **1.6.11. Услови заштите**

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

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

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

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

Планом се предвиђа унапређење површина зеленила и уређење нових.

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

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

Ради заштите од пожара обезбеђена је могућност за рад интервентних возила (ватрогасна возила, хитна помоћ, милицијска кола), планирањем ширине саобраћајница: за двосмерни саобраћај од 5,50 и 6,00м. са потребним радијусом мин.7,0м; са ових саобраћајница омогућена је интервенција до планираних објеката, према Правилнику о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара ("Сл. лист СФРЈ", бр. 7/84).

##### **1.6.11.1. Услови заштите од елементарних и других већих непогода**

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

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

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

Објекти морају имати одговарајућу спољну и унутрашњу хидрантску мрежу, која се по протоку и притиску воде у мрежи планира и пројектује према Правилнику о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара ("Службени лист СФРЈ", бр. 33/91). Објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила, сходно Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве ("Службени лист СРЈ", бр. 8/95), по коме најудаљенија тачка објекта није даља од 25м од саобраћајнице.

#### 1.6.11.2. Услови заштите од ратних разарања

Приликом издавања Извода из Плана ради добијања одобрења за изградњу, у поступку спровођења Плана, обавезна је примена уредбе о организовању и функционисању цивилне заштите ("Службени гласник РС", бр. 21/92).

У вези са цивилном заштитом, у смислу изградње заштитних објеката за склањање становништва, на предметном подручју применити одредбе из "Сл. Војни лист", бр. 13/98, те се могу планирати и двонаменска склоништа у новопланираним објектима.

#### 1.6.11.3. Услови и мере за заштиту и унапређење животне средине

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

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

#### 1.6.12. Биланси површина

**Табела 1.**

Намена површина	Површина(ха)	Учешће (%)
Површина плана	8,54	100%
Центар насеља са породичним становањем спратности од П+1 до П+2+Пк и вишепородичним становањем спратности од П+2 до П+3	5,33	62,41
Саобраћајне површине и остале јавне површине	3,21	37,59

**Табела 2.**

Укупна развијена површина објеката (брuto)м <sup>2</sup> на подручју плана	
Стамбена површина	134 312
Пословна површина	38 993
Укупна површина	173 305

**Табела 3.**

Изведени урбанистички параметри за подручје плана	
укупан број становника на подручју плана	3235
брuto густина становања	378 ст/ха
нето густина становања	606 ст/ха
степен или индекс изграђености - брутo	2.03
степен или индекс изграђености - нето	3.25
степен или индекс заузетости - брутo	41%
степен или индекс заузетости - нето	65%

## 2.0. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

### 2.1. ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА

Планом детаљне регулације се предметни простор дефинише као зона породичног и вишепородичног становања, са централним садржајима за основне јавне потребе и друштвене активности, трговинске, угоститељске, занатске и друге садржаје, који су доминантно заступљени по ободу блокова комплекса.

У оквиру стамбених садржаја дозвољено је формирање пословних садржаја, у приземљу и првим етежама објеката, у зависности од процентуалне заступљености у односу на становање, компатибилних са становањем, уколико у физичком и еколошком смислу не угрожавају околину или функцију суседних парцела. Планом детаљне регулације се утврђују услови за изградњу стамбено-пословних и пословних објеката и то према важећим прописима који регулишу заштиту околине од загађења и буке.

Пословни садржаји у приземљу су обавезни за објекте новоградње на парцелама по ободу блокова предметног комплекса. Дозвољава се промена намене из стамбеног у пословни простор уз услов да загађење и бука не буду већи од прописане према важећим прописима.

#### 2.1.1. Средњорочни програм уређивања јавног грађевинског земљишта

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

## 2.2. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

**Положај парцеле** утврђен је регулационом линијом у односу на јавну површину и разделним границама парцеле према суседним парцелама. Парцела мора имати непосредан колски приступ на јавну саобраћајну површину.

**Величина:** Планом се омогућава формирање грађевинских парцела спајањем целих или делова, или деобом парцеле, изградом урбанистичких пројеката препарцелације у складу са Законом о планирању и изградњи.

#### 2.2.1. Парцеле за породично становање

Овим планом предвиђају се грађевинске парцеле за породичну градњу. Поред законом прописаних општих правила парцелације за породичне стамбене објекте (Правилник о општим условима о парцелацији и изградњи...) дефинишу се и парцеле које својом величином не испуњавају услове за примену општих правила парцелације и регулације и оне су одређене постојећом величином и степеном убанистичке и архитектонске заштите.

Најмања дозвољена ширина уличног фронта грађевинске парцеле за породичне стамбене објекте дефинисана је Правилником о општим условима о парцелацији и изградњи... сем у специфичним случајевима постојеће парцелације и изграђености где не постији могућност укрупњавања парцела и повећања уличног фронта.

Изузетно код потребе изградње новог објекта, као замена постојећег објекта, односно у случају интерполације у већ изграђеном урбаном ткиву, нови се објекат може градити и на постојећој грађевинској парцели мањој од прописане величине уколико се при томе поштује постојећа урбана матрица али под условом да је величина тог објекта у складу са са одредницама плана у делу поштовања регулационе и грађевинске линије, висинске регулативе (висине венца према суседним објектима) и адекватног односа према условима амбијенталне и архитектонске заштите.

## **2.2.2. Парцеле за вишепородично становање**

Грађевинске парцеле вишепородичног становања за максималне спратности П+3 не могу бити мање од 450 м<sup>2</sup>.

Најмања дозвољена ширина уличног фронта грађевинске парцеле за вишепородичне стамбене објекте у прекинутом низу је 15 м., сем у случајевима када постојећа парцелација и изграђеност не омогућава повећање уличног фронта а при чему су остали урбанистички параметри дефинисани овим планом задовољени.

Изузетно код потребе изградње новог објекта, као замена постојећег објекта, односно у случају интерполације у већ изграђеном урбаном ткиву, нови се објекат може градити и на постојећој грађевинској парцели мањој од прописане величине уколико се при томе поштује постојећа урбана матрица али под условом да је величина тог објекта у складу са са одредницама плана у делу поштовања регулационе и грађевинске линије, висинске регулативе (висине венца према суседним објектима) и адекватног односа према условима амбијенталне и архитектонске заштите.

## **2.3. ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛАМА**

### **2.3.1. Генерална правила изградње предвиђене намене градског центра са породичним становањем, густине 250 до 450 ст/ха у систему блоковске - ивичне изградње**

Поред услова из "Правилника о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини...", предвиђа се изградња објеката породичног становања уз поштовање следећих правила:

- Објекат поставити на датој граници грађења - грађевинској линији приказаној у графичким прилозима елабората. Постојећи објекти са постојећим спратностима по ободима блокова се налазе на грађевинској линији која се

поклапа са регулационом линијом и за више спратности, при чему објекти под одређеним режимом заштите морају да имају акцентоване архитектонске, обликовне елементе дефинисане у сарадњи са Заводом за заштиту споменика културе. Новопланирани објекти постављају се на дефинисане грађевинске линије уз поштовање услова да подземна грађевинска линија не сме прећи регулациону линију;

- Спратност објеката од П+1 до П+2+Пк;
- Дозвољени коефицијент изградње на парцели мах. 2,6;  
Максимално дозвољени проценат изграђености на парцели 70%;
- Апсолутна висина објекта 14,0м;
- За објекте породичног становања однос становања и пословања је до 85% становања и до 50% пословања;

- Пословне просторе планирати у приземљу, односно на прве две етаже;

**- Објекти на угловима улица, поред дефинисане спратности, могу да имају карактеристичан угаони кровни елемент (кула и сл.) у делу таванског или поткровног простора чија висина може бити за 10% већа од укупне висине објекта до слемена, третирано као обновљена архитектонска афирмација угла;**

- Свака грађевинска парцела мора имати обезбеђен колски прилаз. Најмања ширина колског прилаза је 3,0м за парцеле породичног становања;

- За потребе стамбених и стамбено - пословних објеката обезбедити на свакој парцели или у објекту за објекте породичног становања једно гаражно или паркинг место на један стан, или једно паркинг место на 70 м<sup>2</sup> корисне стамбене површине као и за просторе пословног карактера једно гаражно или паркинг место на 70м<sup>2</sup> ефективног корисног простора (не рачунају се површине ветробрана, улазних холова, гардероба, санитарија, ходника, остава, магацина и других помоћних просторија);

- При изградњи објеката који се граде на бочној међи, у прекинутом низу, или је део двојног објекта, на новом објекту оставити светларник исте величине и симетричан светларнику постојећег објекта;

- Међусобна удаљеност слободностојећих објеката или објеката који су у прекинутом низу (нарочито објеката који су под одређеним степеном заштите) је најмање једна половина вишег објекта.

Удаљеност се може смањити за четвртину ако објекти на наспрамним странама не садрже наспрамне отворе на просторијама. Ова удаљеност не може бити мања од 4,0 м ако један од зидова објекта садржи отворе за дневно осветљење;

**- Није потребна сагласност суседа за изградњу објекта на бочној међи, сем у случају отварања прозорских и других отвора;**

- овим Планом омогућава се санација и одржавање објеката изграђених на задњој међи без могућности доградње и надградње чиме се условљава изградња објеката на дефинисаној грађевинској линији у систему ивичне-блоковске градње. Удаљење од задње међе новоизграђених објеката мора износити минимално половину висине објекта а за растојања мања од половине висине објекта потребна је сагласност суседа.

- Код парцела мањих површина и уличног фронта важнији услов је поштовање висинске регулативе (спратности) тј. висине венца суседних објеката;

- Зелене површине чине мин. 20% слободне површине;

**-Приликом издавања одобрења за изградњу за сваки од објеката на подручју плана, мора да постоји сагласност главног архитекте;**

- Под кровном косином (не већом од 30 степени или класичном мансардном конструкцијом), у таванском делу (без назидка) уколико задовољава стандарде

изградње, могуће је простор дефинисати кроз изградњу апартмана и атељеа у функцији пословања, са осветљењем простора кровним прозорима (у равни кровне косине);

-Обавезна је изградња противпожарног зида за сваки објекат грађен на међи;

-Све планиране објекте радити од трајних и квалитетних материјала у складу са постојећом архитектуром и амбијентом.

#### **Табеларни показатељи капацитета изградње породичног становања**

<b>Степен или индекс заузетости (мах.)</b>	<b>70%</b>
<b>Степен или индекс изграђености не већи од</b>	<b>2,6</b>
<b>Спратност објеката</b>	<b>Од П+1 до П+2+Пк</b>
<b>Висина објеката (мах.)</b>	<b>14,0м</b>

#### **2.3.2. Генерална правила изградње предвиђене намене градског центра са вишепородичним становањем, густине 250 до 450 ст/ха у систему блоковске - ивичне изградње**

Поред услова из "Правилника о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини...", предвиђа се изградња објеката вишепородичног становања уз поштовање следећих правила:

- Објекат поставити на датој граници грађења - грађевинској линији приказаној у графичким прилозима елабората. Постојећи објекти са постојећим спратностима по ободима блокова се налазе на грађевинској линији која се поклапа са регулационом линијом и за спратност П+2 и више, при чему објекти под одређеним режимом заштите морају да имају акцентоване архитектонске, обликовне елементе дефинисане у сарадњи са Заводом за заштиту споменика културе. Новопланирани објекти постављају се на дефинисане грађевинске линије уз поштовање услова да подземна грађевинска линија не сме прећи регулациону линију;

- Спратност објеката од П+2 до П+3;

- Дозвољени степен изграђености на парцели мах. 3,2;

- Дозвољени степен искоришћености земљишта на парцели мах. 80%;

- Апсолутна висина објекта 17,0м;

- Максимална висина венца објекта је 14,0м;

- За објекте вишепородичног становања унутар блокова однос становања и пословања је до 85% становања и до 100% пословања;

- Пословне просторе планирати у приземљу, односно на прве две етаже;

- У оквирима намене до 100% пословања могућа је изградња хотела и осталих пословних садржаја уз задовољење датих општих урбанистичких услова;

- **На подручју плана стимулише се градња објеката у намени 100% пословања, са дозвољеним степеном изграђености до 4,2 и степеном искоришћености земљишта до 90%, под условом да остали урбанистички параметри из овог плана буду задовољени (регулациона и грађевинска линија, спратност, паркирање и гаражирање...);**

- Објекти на угловима улица, поред дефинисане спратности, могу да имају карактеристичан угаони кровни елемент (кула и сл.) у делу таванског или поткровног простора чија висина може бити за 10% већа од укупне висине објекта до слемена, третирано као обновљена архитектонска афирмација угла;

- Свака грађевинска парцела мора имати обезбеђен колски прилаз. Најмања ширина колског прилаза је 5,0 м за парцеле вишепородичног становања;

- За потребе стамбено - пословних и пословних објеката обезбедити на свакој парцели или у објекту:

а) за објекте вишепородичног становања једно гаражно или паркинг место на један стан, или за објекте вишепородичног становања једно паркинг место на 70 м<sup>2</sup> корисне стамбене површине, с тим да је најмање трећина укупног броја у гаражама, у габариту стамбеног објекта или ван њега, и подземно или надземно, или у виду паркинга у приземљу објекта;

б) за објекте пословног карактера једно гаражно или паркинг место на 70 м<sup>2</sup> ефективног корисног простора (не рачунају се површине ветробрана, улазних холова, гардероба, санитарија, ходника, остава, магацина и других помоћних просторија);

- На грађевинској парцели поред постојећег или новопланираног објекта вишепородичног становања, поред задовољења општих урбанистичких услова могућа је градња вишеетажног гаражног простора у оквиру или ван објекта, уколико не угрожава функцију и естетику околног простора и објекте на суседним парцелама;

- При изградњи објеката који се граде на међи, у прекинутом или непрекинутом низу, или је део двојног објекта, на новом објекту оставити светларник исте величине и симетричан светларнику постојећег објекта;

- Међусобна удаљеност слободностојећих вишеспратница (вишепородични или пословни објекти спратности П+2 и П+3) или објеката који се граде у прекинутом низу је најмање једна половина вишег објекта.

Удаљеност се може смањити за четвртину ако објекти на наспрамним странама не садрже наспрамне отворе на просторијама. Ова удаљеност не може бити мања од 4,0 м ако један од зидова објекта садржи отворе за дневно осветљење;

- Није потребна сагласност бочних суседа за изградњу објекта на међи, сем у случају отварања прозорских и других отвора;

- овим Планом омогућава се санација и одржавање објеката изграђених на задњој међи без могућности доградње и надградње чиме се условљава изградња објеката на дефинисаној грађевинској линији у систему ивичне-блоковске градње. Удаљење од задње међе новоизграђених објеката мора износити минимално половину висине објекта а за растојања мања од половине висине објекта потребна је сагласност суседа.

- Код парцела мањих површина и уличног фронта важнији услов је поштовање висинске регулативе (спратности) тј. висине венца суседних објеката;

- Зелене површине чине мин. 20% слободне површине;

- Могућа је етапна изградња објеката;

**-Приликом издавања одобрења за изградњу за сваки од објеката на подручју плана, мора да постоји сагласност главног архитекте;**

- Однос становања и пословања по ободу границе захвата плана према графичком приказу: до 70% односно 75% становања и до 100% пословања;

- Однос становања и пословања унутар блокова: до 85% становања и до 100% пословања;

**-Под кровном косином (не већом од 30 степени или класичном мансардном конструкцијом), у таванском делу (без назидка) уколико задовољава стандарде изградње, могуће је простор дефинисати кроз изградњу апартмана и атељеа у функцији пословања, са осветљењем простора кровним прозорима (у равни кровне косине);**

-Обавезна је изградња противпожарног зида за сваки објекат грађен на међи;

-Све планиране објекте радити од трајних и квалитетних материјала у складу са постојећом архитектуром и амбијентом;

-За потребе планираних објеката топлотном и електричном енергијом обезбедити у оквиру парцеле простор за топлотну подстанцију и трафостаницу одговарајућих капацитета.

#### **Табеларни показатељи капацитета изградње вишепородичног становања**

Степен или индекс заузетости (мах.)	80%
Степен заузетости (мах.) за 100% пословање	90%
Степен или индекс изграђености не већи од	3,2
Степен изграђености за 100% пословање не већи од	4,2
Спратност објеката	Од П+2 до П+3
Висина објеката (мах.)	17,0м

### **2.3.3. Посебна правила изградње за појединачне целине-блокове**

#### **2.3.3.1. Целина "А", Нишавски кеј**

Без становања и градње било које врсте објеката високоградње.

Без постављања објеката монтажног карактера.

Сезонски је могуће постављати покретан мобилијар услужног карактера објеката у налеглим целинама-блоковима, само столице и сунцобране, без платформи, итисона и сличних облога, без тенди, фрижидера и осталих раскладних уређаја. Уколико је потребно додатно осветљење обезбедити покретним независним светлећим телима, без ваздушног и подног струјног развода.

Предвиђена је изградња подземне гараже, јавног карактера, чија завршна кота са свим слојевима поплочавања кеја не може прећи постојећу нивелету.

За укупно подручје целине-блока А обавезна је израда, у целини или по сегментима, урбанистичких пројеката са препоруком да се у делу силаска у мајор корито реке Нишаве поред степеништа пројектује и рампа за силазак како хендикепираних лица тако и колица са малом децом.

#### **2.3.3.2. Целина "Б", блокови уз Нишавски кеј**

Поред дефинисаних генералних правила изградње за целину "Б" важе:

Блокови у којима фронтови парцела излазе према кеју 29. децембар и Нишави омогућава се доминантна изградња објеката и дефинише намена, према могућности градње, претежно услужних делатности: хотела, ресторана, кафетерија, посластичара и осталих услужних делатности, у циљу оживљавања платоа кеја, уз могућност постављања сезонског покретног мобилијара на кеју, дефинисаног у алинејама целине А.

Иако је могућа, дестимулисати породичну и вишепородичну градњу. У том смислу дефинишу се услови градње минималне спратности П+2 и повећање обавезе минималног процента пословног простора од 25 до 100%.

Код изграђених објеката више спратности од планом дозвољених задржавају се без могућности доградње и надградње, сем објекта у улици кеј 29. децембра бр. 14в ("пиротска амбасада") спратности По+П+3, за који се омогућава надградња једне етаже и сакривеног плитког таванског простора иза



атике, као и код објеката непосредно уз изграђене објекте више спратности, због градске силуете, могуће је постепено смањење спратности за по једну етажу до планом прописане висине, осим у делу блока уз објекат хотела "Нишки цвет" где се по овом критеријуму не може одступати од планом прописаних услова.

#### **2.3.3.3. Целина "В", блокови дуж улица Стевана Првовенчаног, 7. јула и Орловића Павла**

Поред дефинисаних генералних правила изградње за целину "В" важе:

Блокови у којима фронтови парцела излазе према улицама 7. јула и Орловића Павла намена треба да буде претежно пословног карактера: бирои, канцеларије, представништа, банке, конзулати, и слично. Иако је могућа, дестимулисати породичну и вишепородичну градњу. У том смислу дефинишу се услови градње минималне спратности П+2 и повећање обавезе минималног процента пословног простора од 30 до 100%.

#### **2.3.3.4. Целина "Г", блокови између у лица Милентијевице и Јеронимове**

Поред дефинисаних генералних правила изградње за целину "Г" важе:

Препорука да у овим блоковима треба стимулисати породичну и вишепородичну градњу више спратности од постојеће а према утврђеним генералним правилима градње. У делу блока у коме фронтови парцела излазе на улицу Стевана Првовенчаног, иако је могућа изградња, дестимулисати породичну и вишепородичну градњу. У том смислу дефинишу се услови градње минималне спратности П+2 и повећање обавезе минималног процента пословног простора од 30 до 100%.

#### **2.3.3.5. Целина школског комплекса**

Могуће је извршити надградњу објекта школе до висине прописане Планом при чему се морају поштовати сви остали параметри дефинисани планским документом.

#### **2.3.4. Остала правила изградње**

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

- Обезбеђење суседних објеката - у току извођења радова (и при експлоатацији) водити рачуна о техничким и еколошким условима на суседним парцелама и о безбедности објеката изграђених на њима (при копању темељних зидова, одводњавању површинске воде, гаражирању возила, изношењу шута, смећа и др.)

- Ако се нови објекат изводи непосредно уз суседни, инвеститор је дужан да преузме све мере да се објекат не оштети.

- Уколико су темељи нове зграде дубљи од темеља суседне зграде, морају се предузети све мере да се објекат не оштети.

- Ако се на суседној згради појаве пукотине, инвеститор је дужан да надокнади изазвану штету.

- Објекти затечени испред грађевинске линије не могу се реконструисати или надзиђивати до коначног привођења намени и регулацији дефинисаној у Плану детаљне регулације. Ови објекти се могу санирати.

- Сваки објекат мора бити постављен предњом фасадом на постојећу грађевинску линију, уколико је овим Планом верификована, осим оних објеката чија је нова грађевинска линија дефинисана овим планом, а где је до одступања дошло из функционалних, еколошких или естетских разлога.

- Висина објекта је растојање од коте нивелете тротоара до коте слемена код косих, односно коте венца код равних кровова.

- **Испади или делови објекта са испадима (еркери, терасе и др.) на вишеспратним објектима не могу прећи дату грађевинску линију уколико се она поклапа са регулационом линијом према улицама, сем према улици Стевана Провенчаног и то не више од 1,20 м.**

- Испад или делови објекта са испадима (еркери) на вишеспратним објектима могу прећи регулациону линију под условом да је објекат оријентисан према тргу, пјаци, углу блока или неком другом проширеном простору, али тада не више од 1,20 м.

- Предвиђа се, ивична изградња блокова - објекти (ламеле) се простиру од међе до међе парцеле.

- Сагласност корисника бочних суседних парцела није потребна за изградњу објеката на међи и других објеката у прекинутом и непрекинутом низу.

- овим Планом омогућава се санација и одржавање објеката изграђених на задњој међи без могућности доградње и надградње чиме се условљава изградња објеката на дефинисаној грађевинској линији у систему ивичне-блоковске градње. Удаљење од задње међе новоизграђених објеката мора износити минимално половину висине објекта а за растојања мања од половине висине објекта потребна је сагласност суседа.

- Овим Планом омогућава се легализација изграђених објеката у постојећем обиму.

- Могућа је изградња подземних етежа у целом габариту приземља објеката, а уколико се ради о подземној гаражи дозвољена је њена изградња на површини грађевинске парцеле, уз обавезно предузимање адекватних мера заштите објеката на суседним парцелама.

- Дозвољено је паркирање возила на деловима парцела између регулационих и грађевинских линија.

- Грађевинске парцеле вишепородичних стамбених и стамбено - пословних или пословних објеката дуж саобраћајница предметног комплекса не могу се ограђивати.

- До сваке парцеле треба обезбедити колски приступ, с тим што се исти преваходно треба дефинисати из унутрашњих блоковских улица.

- Уколико треба изградити пасаж кроз објекат у затвореном блоку, где је то и противпожарни пут, исти је ширине 4,00 м и светле висине 4,30 м.

### **2.3.5. Ограничења за извођење одређене врсте радова**

У условима поштовања власништва и парцелације није могуће инсистирати на обједињавању катастарских парцела, нити предвидети редослед активирања градње новопланираних објеката. Међутим, на просторима већих и сложенијих интервенција (изградња објеката у непрекинутом низу), неопходно је указати, на условљености при реализацији:

- објекат се може градити етапно по ламелама, с тим да могу да се, формирају максимално три ламеле на будућој грађевинској парцели,
- нивои подземних гаража испод објеката могу бити међусобно повезивати,
- изградња објеката подразумева истовремену изградњу и уређење дворишта, паркинг простора и противпожарног пута, односно приступа.

### **2.3.6. Забрањена изградња**

Није дозвољена изградња објеката:

- објеката намењених привременом становању,
- производне грађевине или постројења,
- грађевина и уређаја који могу штетно утицати на здравље становника, ако на посебан начин нису регулисане мере заштите,
- складишта отровних и запаљивих материјала,
- отворена складишта секундарних сировина,
- складишта отпадног материјала, старих возила и сл.,
- грађевина и намена које могу да ометају обављање јавног саобраћаја и приступ другим грађевинама и наменама.

### **2.3.7. Доградња изграђених објеката са грађевинском дозволом и одобрењем за изградњу утврђеним овим планом**

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

Доградња постојећих објеката може се утврдити под следећим условима:

- Ако се не мењају параметри утврђени у тачки 1.0. и тачки 2.3. овог Плана;
- Ако се објекат налази на грађевинској парцели;
- Ако се предвиђеном доградњом могу постићи предвиђена одстојања од изграђених објеката на предметној и суседним парцелама;
- Ако се доградњом не повређује простор између регулационе и грађевинске линије;
- Ако постоји могућност прикључивања на све комуналне инсталације.
- У случају доградње инвеститор је дужан да поштује: грађевинску линију, дозвољену површину за градњу планирану Планом, планирану намену површина, прописану спратност, прописану висину објекта, прописан степен или индекс заузетости земљишта, прописан степен или индекс изграђености.

**НАПОМЕНА:** При прорачунавању степена или индекса изграђености и степена или индекса заузетости за предметну парцелу, узети у обзир површину дограђеног објекта и објеката који се задржавају. Уколико је на предметној парцели Планом предвиђена изградња новог објекта одређене површине хоризонталног габарита, (а инвеститор то не жели), инвеститору је омогућено да постојеће објекте задржи, санира и реконструише у постојећем обиму.

### **2.3.8. Општи услови хоризонталне урбанистичке регулације:**

- Положај објекта у односу на грађевинску линију не може бити на већем одстојању од дефинисане грађевинске линије, мерено од регулационе линије улице.
- Међусобна удаљеност пословних објеката износи мин. 0,3 висине вишњег објекта сем код ивичне (блоковске) изградње.

- Минимално растојање грађевинске од регулационе линије приказано је у одговарајућем графичком прилогу.
- У случају неслагања или недостатка аналитичких података меродавни су графички прикази плана у дигиталном и аналогном облику.

### **2.3.9. Општи услови вертикалне урбанистичке регулације**

- Спратност новоизграђених објеката се креће од П+1 до П+3. Сваки новопланирани објекат може имати подрумске просторије уколико не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.
- Висина објеката представља растојање од нулте коте до коте слемена (за објекте са косим кровом) и не може прећи 17,0м.
- Кота приземља се одређује на следећи начин: кота приземља нових објеката не може бити нижа од коте нивелете јавног пута; кота приземља може бити највише 1,2м. виша од нулте коте; за објекте који имају индиректну везу са јавним путем преко приватног прилаза, кота се утврђује урбанистичком дозволом и применом одговарајућих претходно наведених ставова.

### **2.3.10. Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објеката (материјали, фасада, кровови, ....)**

Све објекте пројектовати тако да буду међусобно усклађени у целини и по архитектонским детаљима и да стварају јединствен, квалитетан амбијент и градити их од трајних и квалитетних материјала.

Архитектура објеката треба да се ослања на традиционалне вредности, архитектонски већ обликовану физичку структуру, примерену савременим условима грађења и карактеристикама поднебља.

Кровови: двоводни и вишеводни, покривач: цреп, лим или тегола; фасада: са термичком заштитом објеката.

## **2.4. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ**

### **2.4.1. Општи услови изградње инфраструктуре**

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

### **2.4.2. Регулација мрежа саобраћајних површина**

#### **2.4.2.1. Техничке карактеристике саобраћајница**

Попречни профили саобраћајница у насељу као и садржај задовољавају минималне услове који одговарају њиховом рангу.

Све сабирне улице су са ширином коловоза за двосмерни саобраћај и са ширином тротоара која задовољава очекивану фреквенцију пешака и њихову

безбедност. Сабирне и приступне улице су са максималном ширином коловоза и тротоара коју дозвољава постојећа изграђеност и терен.

Регулациона линија је на граници земљишта које је у функцији саобраћаја, као јавно, и земљишта које је намењено као остало.

Радијуси хоризонталних кривина су у границама дозвољених. Застори на коловозима и тротоарима су од савремених материјала - асфалта и бетона. Оивичење је бетонским ивичњацима. Укрштаји су регулисани одговарајућом хоризонталном и вертикалном сигнализацијом.

#### **2.4.2.2. Посебне обавезе коридора и улица према јавном саобраћају, бицикличком саобраћају и кретању пешака**

Јавни градски саобраћај планира се на примарним саобраћајницама.

Кретање бициклиста је планирано у оквиру тротоара или коловоза.

Кретање пешака се одвија на тротоару или евентуално на коловозу где постојећа изграђеност не допушта изградњу тротоара.

#### **2.4.2.3. Посебне обавезе према кретању хендикепираних**

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

#### **2.4.2.4. Регулација мирујућег саобраћаја**

Паркирање возила у оквиру стамбених, стамбено - пословних и пословних парцела обавља се у гаражама у објекту или на посебним површинама парцела.

У сабирним и приступним улицама није дозвољено паркирање на коловозу. Власници вишепородичних објеката обезбеђују на грађевинској парцели једно паркинг гаражно место на један стан. Паркирање возила регулисаће се одговарајућом хоризонталном и вертикалном сигнализацијом.

#### **2.4.2.5. Нивелациона решења**

Коте нивелета осовинских тачака свих саобраћајница су одређене у апсолутним вредностима и исте су одређене на преломима нивелета.

Апсолутне вредности кота нивелете темена, подужни нагиби и дужине на којима су нагиби дефинисани су задржани у потпуности у односу на фактичко стање.

### **2.4.3. Услови прикључења на јавне инфраструктурне мреже**

#### **2.4.3.1. Електроенергетска мрежа**

Трафостаницу 10/0.4 кВ градити у оквиру објекта. слободностојећи објекат типски или зидани приземни. Трафостанице се мора омогућити прилаз камионом.

Нове каблове 10 кВ које полагати по новопланираним трасама и по трасама постојећих каблова.

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

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

#### **2.4.3.2. Телефонска мрежа**

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

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

#### **2.4.3.3. 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.

#### **2.4.3.4. Водоводна мрежа**

Пре почетка привођења подручја намени, реконструисати водоводну мрежу на потребне пречнике. Реконструкцију извршити на основу: инвестиционо-техничке документације која ће се бавити овом проблематиком, важеће Законске регулативе, важећих прописа и услова за ову врсту инсталација и услова које издаје ЈКП за водовод и канализацију "Наиссус" из Ниша.

Реконструкцију мреже је могуће обавити етапно, зависно од потреба потрошача.

Радни притисак у мрежи одредиће се прорачуном у зависности од висине објеката, али не сме бити нижи од 2,5 бара.

Прикључивање потрошача на постојеће цевоводе могуће је само у оним случајевима код којих су испуњени услови из "Правилника о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара", а претходна анализа потрошње воде покаже да остали корисници неће трпети последице услед прикључења нових потрошача.

Не дозвољава се прикључење на транзитни цевовод, АЦ Ø 400 мм.

Прикључење потрошача на јавне водоводне инсталације вршиће се путем прикључних цевовода према условима које издаје ЈКП "Наиссус" из Ниша.

#### **2.4.3.4. Канализациона мрежа**

Прикључивање корисника на постојеће цевоводе могуће је само онда када је то дозвољено условима које издаје ЈКП "Наиссус" из Ниша.

Реконструкцију мреже, ако је то неопходно, могуће је обавити етапно, зависно од потребе корисника.

Код прикључивања групе објеката (лоцираних унутар блоковких целина) прикупљање и одвођење отпадних вода организовати мрежом канала са прикључком на јавне водове преко ревизионих силаза. Прикључење појединачних објеката код породичног становања извести прикључним

цевоводом директно на цев: код профила који немају кружни попречни пресек, на 2/3 висине профила од дна, а код округлих под углом од 45° (у вертикал. смислу).

Не дозвољава се прикључивање канализационих одводника на "преливни" цевовод, 120/125 цм. и "Бердапски" колектор, 100/150 цм.

### **3.0. ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**

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

#### **3.1. Графички приказ постојећег стања:**

лист 1: геодетска подлога са границом разраде..... 1:1000

#### **3.2. Графички приказ планираног стања:**

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

лист 3: намена површина ..... 1 : 1000

лист 4: режим коришћења грађевинског земљишта и парцелација..... 1 : 1000

лист 5: саобраћајнице са регулационим, нивелационим  
и аналитичко - геодетским елементима ..... 1 : 1000

лист 6: амбијенталне целине и објекти под заштитом ..... 1 : 1000

лист 7: мреже и објекти инфраструктуре:  
електроенергетска, телефонска и топловодна мрежа..... 1 : 1000

лист 8: мреже и објекти инфраструктуре:  
водоводна и канализациона мрежа..... 1 : 1000

лист 9: озелењавање ..... 1 : 1000

### **4.0. ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО**

**Документациони део Плана садржи:**

- Одлуку о изради плана са образложењем;
- Програм - пројектни задатак за израду плана;

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

### III

#### ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

План детаљне регулације је оверен потписом председника и печатом Скупштине града Ниша и урађен је у седам примерака од којих се по два примерка налазе у Управи за планирање и изградњу, Јавном предузећу Завод за урбанизам Ниш и Јавном предузећу Дирекција за изградњу града и један примерак у Министарству животне средине и просторног планирања.

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.

Ступањем на снагу овог плана престају да важе: УП ТС 10/04 Кв "Стари парк" са прикључним водовима 10кВ и расплетом мреже 0,4кВ ("Сл. Лист града Ниша", бр. 12/94), РП централне зоне Ниша ("Сл. Лист града Ниша", бр. 12/95) у границама предметног плана, УП блока "И - 3" централне зоне Ниша ("Сл. Лист града Ниша", бр. 19/02), ПДР блока "И - 12" централне зоне Ниша ("Сл. Лист града Ниша", бр. 71/03) и ПДР блока "И - 10" централне зоне Ниша ("Сл. Лист града Ниша", бр. 105/04).

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

БРОЈ: \_\_\_\_\_  
НИШ, \_\_\_\_\_ 2008.

**СКУПШТИНА ГРАДА НИША**

**ПРЕДСЕДНИК**

**Проф. др Миле Илић**

### О Б Р А З Л О Ж Е Њ Е

**ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА НАСЕЉА "ШЕЋЕР МАЛА "  
- СЕВЕРНО ОД УЛИЦЕ 7. ЈУЛИ У НИШУ**



План детаљне регулације дела насеља "Шећер мала" - северно од улице 7. јули у Нишу ради се на основу иницијативе Главног архитекта Града Ниша бр.1690/07-01А од 15.06.2007. године. План детаљне регулације се ради према Закону о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" број 47/2003 и 34/2006) и Одлуци о изради ("Службени лист града Ниша", бр.56/2007), донетој од стране Градоначелника 08.08. 2007. године.

Израда плана поверена је ЈП Заводу за урбанизам Ниш, а средства за израду плана обезбеђује Град Ниш.

Планом детаљне регулације се разрађује подручје од 8,54ха, у границама: са севера регулација корита реке Нишаве, са истока западна регулациона линија улице Краља Стевана Првовенчаног, са југа северна регулациона линија улице 7. јули и са запада источна регулациона линија улице Орловића Павла.

Подручје обухваћено Планом дефинише се као подручје намене градског центра са становањем. Основне принципе планске интервенције представља реконструкција постојећег грађевинског фонда уз повећање пословних функција, поштовање постојеће - традиционалне уличне матрице, усклађивање планираних урбанистичких параметара и изграђене физичке структуре до нивоа прописаних ГП-ом Ниша и пратеће комунално и инфраструктурно опремање. Планом ће се обезбедити и услови за урбану обнову и заштиту амбијенталних и споменичких вредности као и изградњу стамбених, пословних и стамбено - пословних објеката, заштиту, реконструкцију, доградњу и надградњу постојећих стамбених, пословних и стамбено - пословних објеката.

Планом детаљне регулације се утврђују услови под којима се планско подручје просторно и функционално дефинише. Концепција решења Плана детаљне регулације одређена је на основу природних и стечених услова и дефинише генерална правила изградње и коришћења земљишта. Решења и правила Плана детаљне регулације фиксирају само она решења којима се утврђује јавни (општи) интерес.

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

Поступак разматрања и доношења Плана: Одлука о изради са Програмом за израду дана 08.08.2007.год. ("Службени лист града Ниша", бр. 56/2007); Стручна контрола (утврђивање Нацрта) - 23.11.2007.год. на Комисији за планове града Ниша; Оглашавање јавног увида у "Народним новинама" 11.12.2007год; Трајање јавног увида од 11.12.2007. до 04.01.2008.год.; Сумирање јавног увида: 30.01.2008.год.

Истовремено са израдом Плана, у складу са Законом о стратешкој процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", бр. 134/04), ЈП Завод за урбанизам је извршио анализу критеријума могућих утицаја Плана на животну средину, на основу које је Управа планирање и изградњу оценила да имплементација Плана не може имати значајан негативан утицај на животну средину и донела 20.12.2007. године Одлуку о неприступању изради стратешке процене утицаја на животну средину, ("Службени лист града Ниша", бр 91/2007).

Извештај Комисије за планове града Ниша о извршеном јавном увиду са прихваћеним примедбама и ставовима по примедбама, као и Одлука о неприступању изради стратешке процене утицаја на животну средину, чине саставни део документационе основе Плана.

**ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ**