

Планом детаљне регулације дела насеља "Бубањ 2" 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 и 2/2002) ради утврђивања услова просторног уређења, регулације и грађења у границама захвата Плана детаљне регулације.

Планом детаљне регулације се разрађује подручје од 4,85 ха, а у границама: *са истока* – источна регулациона линија улица Гоце Делчева, Ђуре Јакшића, Димитровградске, јужна регулациона линија Улице Салвадора Аљендеа и источна регулациона линија Улице Милентија Поповића, *са југа* - јужна регулациона линија Улице Носилаца Карађорђевог звезда, *са запада* - индустријски комплекс по Генералном плану Ниша 1995-2010. и *са севера* - комплекс "Житопромета".

## II

Саставни делови елабората Плана детаљне регулације су:

- 1) правила уређења;
- 2) правила грађења;
- 3) графички део;
- 4) документациони део.

### 1.0 ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

План детаљне регулације треба да буде у складу са условима задатим Генералним планом Ниша и као такав да обезбеди квалитетан начин живота и рада на поменутом простору кроз адекватну урбану изградњу.

Плански основ за израду и доношење предметног плана детаљне регулације је Генерални урбанистички план Ниша 1995-2010, којим је, за подручје обухваћено Планом детаљне регулације, предвиђено: спортско - рекреативни центар у јужном делу захвата Плана детаљне регулације, градско становање густине 200-250 ст/ха између спортско - рекреативног центра и Улице Салвадора Аљендеа и градско становање густина 100-200 ст/ха северно од Улице Салвадора Аљендеа.

### 201.

На основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 47/2003) и члана 19. тачка 1. Статута града Ниша ("Службени лист града Ниша", бр.14/2000 и 39/2000),

Скупштина града Ниша, на седници од 10. јуна 2004 године донела је

### ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА НАСЕЉА "БУБАЊ 2" У НИШУ

## I

### 1.1 ПОДЕЛА ЗЕМЉИШТА

#### ОБУХВАЋЕНОГ ПЛАНОМ НА ЈАВНО И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

#### 1.1.1. Јавно грађевинско земљиште

У простору Плана детаљне регулације издвајају се као јавно грађевинско земљиште површине под саобраћајницама, паркинг простором, спортско-рекреативни центар и здравствена станица.

Јавно грађевинско земљиште обухвата следеће катастарске парцеле и делове

катастарских парцела К.О. Ниш – Бубањ: целе парцеле - 5469/1, 5540/1, 5541/9, 3658/7, 3658/8, 5541/8, 5540/29, 5538/25, 8224/1, 5497 и делови катастарских парцела - 5538/8, 3701/11, 5459/21

### 1.1.2. Остало грађевинско земљиште

Остало грађевинско земљиште обухвата површине различитих врста становања и пословања, чији су нормативи и стандарди условљени Генералним планом Ниша.

### 1.2 ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ ОДРЕЂЕНЕ ПЛАНОМ ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Цело подручје Плана детаљне регулације чине две целине (стамбено - пословна, северно од Улице Салвадора Аљендеа и пословно - стамбена, јужно од Улице Салвадора Аљендеа).

Целина А је претежно стамбеног карактера и у оквиру ње планирана је изградња породичних и вишепородичних стамбених и стамбено - пословних објеката, као и реконструкција и доградња постојећих стамбених и стамбено - пословних објеката.

Целина Б је пословно - стамбеног карактера и има следеће намене: становање, пословање, јавни садржаји: здравствена станица и спортско - рекреативни центар (фудбалски терен са свлачионицама, гардеробама, канцеларијским простором и трибинама на јужној страни терена) са пословним садржајима.

По принципу типичних карактеристика целине А и Б су подељене на по 2 блока.

#### БИЛАНС ПОВРШИНА ПО ЦЕЛИНАМА И БЛОКОВИМА

НАМЕНА ПОВРШИНА	П (ха)	%
ПОВРШИНА ЗАХВАТА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ	4,85	100
ПОВРШИНЕ САОБРАЋАЈНИЦА	1,06	22
ПОВРШИНА ЦЕЛИНЕ А	2, 42	49,9
ПОВРШИНА БЛОКА А1	0,21	4,33
ПАРКИНГ ПРОСТОР	0,08	1,65
ПОВРШИНА БЛОКА А2	1,52	31,3
ПОВРШИНА ЦЕЛИНЕ Б	2,43	50,1
ПОВРШИНА БЛОКА Б1	0,36	7,42
ЗДРАВСТВЕНА СТАНИЦА	0,18	3,6
ПОВРШИНА БЛОКА Б2 (СПОРТСКО-РЕКРЕАТИВНИ ЦЕНТАР)	1,44	29,7

### 1.3 УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ И ЈАВНЕ ОБЈЕКТЕ

Планом детаљне регулације су одређени објекти за јавне функције: здравствена станица и спортско-рекреативни центар. Планом детаљне регулације се планира фазна изградња пратећег комплекса спортско-рекреативног центра, односно дозвољава се фазна изградња трибина, свлачионица, пословног простора, вишеспратне гараже капацитета 320-350 возила. Дозвољава се надградња здравствене станице до спратности П+2.

### 1.4 ОДРЕДБЕ О ПОСТРОЈЕЊИМА, ОБЈЕКТИМА И МРЕЖАМА ИНФРАСТРУКТУРЕ

#### 1.4.1. Електроенергетска мрежа

У захвату Плана детаљне регулације су изграђене трафостанице 10/0.4 kV "Бубањ III", у објекту, снаге 2 x 630 kVA, и "Ђуре Јакшића", зидана, снаге 1 x 1000 kVA. Ове трафостанице су везане на дистрибутивну 10 kV-ну мрежу ТС 35/10 kV "Бубањ".

За потребе снабдевања електричном енергијом нових потрошача у захвату Плана детаљне регулације изградиће се у блоку Б2 (у објектима трибина на јужној страни терена) трафостаница, грађевински снаге 630 kVA. Новопланирана трафостаница 10/0,4 kV ће се повезати на постојећи 10 kV-ни кабл између трафостаница 10/0.4kV "Слогино игралиште" и "Бубањ III", системом "улаз-излаз", а према условима "Електродистрибуције" Ниш.

Све мреже (10 kV, 0,4 kV и осветљење) у комплексу разраде извешће се као кабловске. Услови "Електродистрибуције Ниш" број 15561 од 07.11.2003 године.

#### 1.4.2. Телефонска мрежа

У улицама Ђуре Јакшића и Шантићевој изграђена је телефонска тт канализација која је везана са кабловском тт канализацијом у улицама Димитрија Туцовића и Војводе Путника. Кроз ову кабловску тт канализацију су положени претплатнички тт каблови из АТЦ "Ледена Стена", са којих су урађени приводи до извода (у објектима и на стубовима).

За потребе нових корисника у захвату разраде положиће се претплатнички тт кабл из АТЦ "Ледена Стена" кроз кабловску канализацију и од кабловских окана до телефонских концентрација у објектима.

Прикључна и разводна тт мрежа у комплексу извешће се као кабловска, а полагање нових каблова вршиће се по трасама постојећих каблова.

Услови "Телеком Србија", ТД за резиденцијалне кориснике Ниш, Сектор за приступну мрежу број о3-23366/1-03 од 16.10.2003 године.

#### 1.4.3. Гасоводна мрежа

Подручје обухваћено Планом детаљне регулације је планирано као подручје (зона) гасификације. Потрошачи са подручја плана снабдевање се природним гасом из мерно-регулационе станице "Ледена стена", која је планирана Регулационим планом примарне градске гасоводне мреже са мерно регулационим станицама ("Службени лист града Ниша", бр. 12/94), са локацијом на раскрсници улица Жртава фашизма и Никодија Стојановића - Татка. Напојни гасовод (ниског притиска) до подручја Плана детаљне регулације изградиће се Улицом Носилаца Карађорђевог звезде.

Секундарна гасоводна мрежа извешће се од пластичних цеви, пречника према главном пројекту.

Услови "Југоросгас" Београд, број 1510/03 од 14.14.2003 године.

#### **1.4.4. Водоводна мрежа**

Подручје Плана детаљне регулације припада првој висинској зони водоснабдевања. Улицом Носилаца Карађорђевог звезде изграђен је цевовод пречника 300 мм на који су везани цевоводи: пречника 150 мм у Улици Салвадора Аљендеа, пречника 100 мм у Улици Милентија Поповића и пречника 50 мм у Улици Ђуре Јакшића.

За потребе нормалног функционисања и обезбеђења довољних количина вода за кориснике у захвату Плана детаљне регулације извршиће се реконструкција цевовода у улици Ђуре Јакшића на пречник 100мм.

#### **1.4.5. Канализациона мрежа**

Канализациона мрежа у комплексу разраде је општег типа.

Како цео захват Плана детаљне регулације има пад ка Улици Димитрија Туцовића то је и канализациона мрежа изграђена у улицама Милентија Поповића, Салвадора Аљендеа и Ђуре Јакшића пречника 400 мм орјентисана на канализациону мрежу пречника 400 мм у Улици Шантићевој до јужног колектора у Улици Димитрија Туцовића. Капацитет постојећих цевовода за одвођење употребљених вода је довољан да обезбеди одвођење свих вода са подручја Плана детаљне регулације.

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

#### **1.4.6. Регулација мрежа саобраћајних површина**

##### **1.4.6.1. Елементи саобраћајног решења из Генералног плана и актуелни и очекивани саобраћајни токови**

Генералним планом Ниша у делу насеља "Бубањ 2" нису планиране саобраћајнице вишег реда.

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

Унутар овог дела насеља саобраћајну мрежу формирају сабирне (улице Ђуре Јакшића, Салвадора Аљендеа и Носиоца Карађорђевог звезде) и приступне улице.

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

Ободни прстен насеља представљају улице Димитрија Димитријевића и Војводе Путника.

##### **1.4.6.4. Техничке карактеристике саобраћајница**

Попречни профили саобраћајница у предметном комплексу, као и садржај, задовољавају минималне услове који одговарају њиховом рангу. Попречни профили саобраћајница углавном су задржани по постојећем стању. Улице чији је коловоз у попречном смислу мањи од 5.50м предвиђене су за једносмерни режим саобраћаја.

Ширина тротоара задовољава очекивану фреквенцију пешака и њихову безбедност. Стамбене 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 и земљишта које је намењено становању. 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.

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

Јавни градски саобраћај путника не планира се у предметном комплексу. Кретање бициклиста је планирано у оквиру тротоара или коловоза. Кретање пешака се одвија једино на тротоару.

##### **1.4.6.6. 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).

##### **1.4.6.7 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 предвиђено је на паркингу на углу улица Ђуре Јакшића и Гоце Делчева и у јавној гаражи западно од фудбалског игралишта, која је спратности П+2 у односу на ниво терена у односу на Улицу Салвадора Аљендеа.

Паркирање возила регулисаће се одговарајућом хоризонталном и вертикалном сигнализацијом.

#### **1.4.6.8. Нивелациона решења**

Коте нивелета осовинских тачака свих насељских 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 приказани на одговарајућем графичком прилогу.

#### **1.4.7. Систем прикупљања и евакуације отпада**

За скупљање отпада састава кућног смећа поставити судове - контејнере на локацијама одређеним пројектом уређења слободних површина. Ове локације треба да су:

- максимално удаљење од улаза за припадајући објекат 25м, а минимално 5м,

- плато за постављање контејнера - гурање мора да буде од чврстог материјала, који се лако пере и одржава (бетон, асфалт и сл.), без степеника и са највећим дозвољеним падом од 2% при чему је максимална дужина гурања контејнера 10м,

- судове за одлагање отпада поставити у визуелно ограђеним просторима (зеленилом или зидом висине до 1.20м ).

Остале врсте отпада евакуисати на начин одрађен посебним уговорима, уз предходно мишљење Градске санитарне инспекције.

#### **1.4.8. Регулација мреже озелењених површина**

У складу са Законом о подизању и одржавању зелених површина на подручју Плана детаљне регулације формирати зеленило уз саобраћајнице (дрвореди лишћарских врста). Од лишћарских врста засадити: *Acer sp.*, *Fraginus. excelsior*, *Tillia cordata*, као физичка препрека између објеката и коловозних површина, а од жбунастих заступити: *Berberis thunbergi*, *Juniperus horizontalis*, *Cotoneaster sp.*, *Pyracantha coccinea*, *Spirea sp.*, *Viburnum sp.*, *Ligustrum vulgare*.

### **1.5 ПОСЕБНИ ЗАХТЕВИ, УСЛОВИ И ПРОПИСИ КОЈЕ ЈЕ ПОТРЕБНО ИСПУНИТИ ЗА ИЗДАВАЊЕ ОДОБРЕЊА ЗА ИЗГРАДЊУ**

Осим општих Законом, Правилником и Планом дефинисаних принципа и параметара приликом спровођења кроз "Извод из Плана", а ради добијања Одобрења за изградњу утврђују се следећи додатни критеријуми:

1.5.1) У случајевима када су у потпуности примењена правила и параметри утврђени Планом могуће је извршити корекцију облика парцеле или формирати нову ако не постоји сукоб интереса заинтересованих корисника путем Урбанистичког пројекта.

1.5.2) Нови изграђени објекти морају својим изгледом, габаритом, спратношћу, материјалима и положајем према регулационој и грађевинској линији бити уклопљени у урбану матрицу и имати позитивне амбијенталне и архитектонске карактеристике савремене архитектуре.

1.5.3) Реализација објеката и других Планом детаљне регулације предвиђених садржаја 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.

### **1.6. АМБИЈЕНТАЛНЕ ЦЕЛИНЕ ОД КУЛТУРНО - ИСТОРИЈСКОГ ИЛИ УРБАНИСТИЧКОГ ЗНАЧАЈА**

На подручју обухваћеном границама Плана детаљне регулације не налазе се проглашене културне вредности, ни евидентирани објекти од значаја за културну баштину.

### **1.7. ЛОКАЦИЈЕ ПРОПИСАНЕ ЗА ДАЉУ ПЛАНСКУ РАЗРАДУ, ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ИЛИ УРБАНИСТИЧКОГ, ОДНОСНО АРХИТЕКТОНСКОГ КОНКУРСА**

Планом детаљне регулације обухваћен простор неће се разрађивати плановима нижег реда за део Плана детаљне регулације који се односи на остало грађевинско земљиште. За делове намењене за јавно грађевинско земљиште могуће је радити урбанистичке пројекте према Програму уређивања грађевинског земљишта.

### **1.8. ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ О ЗАШТИТИ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ ОД РАЗЛИЧИТИХ ВИДОВА ЗАГАЂЕЊА И ЗАШТИТЕ ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ ОД ПОЖАРА, НЕПОГОДА И УНИШТАВАЊА**

У оквиру граница Плана детаљне регулације не планирају се садржаји који

негативно утичу на квалитет воде, ваздуха и тла, као и стварање прекомерне буке.

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

1.8.1. Ради заштите од пожара омогућено је кретање интервентних возила (ватрогасна возила, хитна помоћ, милицијска кола) планирањем потребне ширине саобраћајница: за двосмерни саобраћај 6,00м са потребним радијусом мин.7,00м, а да као најудаљенија тачка објекта од постојеће саобраћајнице не буде већа од 25м. Објекти морају бити реализовани према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима и имати одговарајућу спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара ("Службени лист СФРЈ", бр. 33/91).

1.8.2. У спровођењу Плана детаљне регулације, приликом издавања одобрења за изградњу обавезна је примена Уредбе о организовању и функционисању цивилне заштите ("Службени гласник РС" бр. 21/92), а у вези с тим потребно је у захвату Плана детаљне регулације предвидети изградњу двонаменских склоништа у новопланираним објектима.

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

## **2.0 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

### **2.1. ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ МОГУ ГРАДИТИ ПОД УСЛОВИМА ОДРЕЂЕНИМ ПЛАНОМ ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ, ОДНОСНО ПОД ПОСЕБНИМ УСЛОВИМА, КАО И ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА ЧИЈА ЈЕ ИЗГРАДЊА ЗАБРАЊЕНА**

У оквиру Плана детаљне регулације могуће је градити објекте:

- породичне стамбене објекте, са или без пословања,
- вишепородичне стамбене објекте, са или без пословања,
- објекте угоститељства,
- објекте трговине,
- објекте услужног занатства,
- објекте за спорт и рекреацију,
- објекте здравствене заштите.

На подручју Плана детаљне регулације забрањено је градити: индустријске и складишне објекте, објекте трговине на велико, услужног занатства и сервиса, као и свих делатности које еколошки и функционално не задовољавају

важеће прописе који регулишу заштиту околине од загађења и буке.

## **2.2. УСЛОВИ ЗА ОБРАЗОВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ**

За формирање потребне грађевинске парцеле могуће је вршити парцелацију (цепање велике парцеле на већи број мањих) или препарцелацију (укрупњавање већег броја мањих), израдом Урбанистичког пројекта, а у сагласности са Правилником о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини, условима и поступку издавања акта о урбанистичким условима за објекте за које одобрења за изградњу издаје општинска, односно градска управа ("Службени гласник Републике Србије", бр. 75/03).

### **2.2.1. Вишепородични стамбени и стамбено пословни објекти (спратност објекта: П+2+Пк, до П+4+Пк)**

Ови објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије.

- Најмања површина парцеле за објекте П+2+Пк и П+3 је 450м<sup>2</sup>, за спратности П+3+Пк до П+4+Пк је 600м<sup>2</sup>.

- Најмања ширина парцеле је за слободностojeће стамбене и стамбено пословне објекте је 20,0м, за објекте у прекинутом низу или двојне објекте 15,0м, и за објекте у непрекинутом низу 8,0м.

### **2.2.2. Породични стамбени и стамбено пословни објекти (спратност објекта: П+Пк, до П+2+Пк)**

Ови објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије.

- Најмања грађевинска парцела за изградњу слободностojeћег објекта утврђује се на 300м<sup>2</sup>, двојног објекта је 400 м<sup>2</sup> (две по 200 м<sup>2</sup>), објекта у непрекинутом низу 150 м<sup>2</sup>, полуатријумских објекта 130 м<sup>2</sup> и објекта у прекинутом низу 200 м<sup>2</sup>.

- На грађевинској парцели чија је површина мања од најмање, може се актом о урбанистичким условима утврдити изградња породичног стамбеног објекта спратности П+1, са два стана, индекса изграђености 1,0 и индекса заузетости 60%.

- Величина највеће грађевинске парцеле: за слободностojeћи објекат 600 м<sup>2</sup>, двојни 800 м<sup>2</sup> (2х400 м<sup>2</sup>), полуатријумски 360 м<sup>2</sup>, за објекат у непрекинутом низу 350 м<sup>2</sup> и у прекинутом низу 400 м<sup>2</sup>;

- Најмања ширина грађевинске парцеле: за слободно стојећи објекат 10,00м, двојни 16,00м (2Х8,00м), за објекат у непрекинутом низу 6,00м и за објекат у прекинутом низу 8,00м.

### **2.2.3. Остали објекти**

(пословање, трговина, угоститељство, занатство, образовање, објекти за спорт и рекреацију,)

Облик и величину грађевинске парцеле утврдити у зависности од капацитета и намене објекта у складу са посебним законима и одговарајућим техничким нормативима.

### 2.3. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИЈУ, ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ И МЕЂУСОБНА УДАЉЕНОСТ

Објекат се поставља предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом.

Подземна грађевинска линија за подземне објекте (делови објекта, склоништа, гараже и сл.) може се утврдити и у појасу између регулационе и грађевинске линије, као и у унутрашњем дворишту изван габарита објекта, ако то не представља сметњу у функционисању објекта или мреже.

Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели:

1) у непрекинутом низу - објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле;

2) у прекинутом низу - објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле;

3) као слободностojeћи - објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле;

4) као полуатријумски - објекат додирује три линије грађевинске парцеле.

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже - могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада),

1) стопе темеља и подрумски зидови - 0,15 м до дубине од 2,60 м испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50 м;

2) шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара - 1,00 м.

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле, односно уз сагласност органа управе надлежног за послове урбанизма.

У зони у којој постоји изграђен стамбени, односно стамбено пословни објекат, растојање регулационе од грађевинске линије утврђује се на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%).

Растојање регулационе линије од грађевинске линије за породичне и вишепородичне објекте осим објеката у низу је најмање 3,0м.

За изграђене породичне објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од наведених вредности, у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.

За зоне изграђених породичних стамбених објеката чије је растојање до границе грађевинске парцеле различито од вредности утврђених у ставу 1. овог члана, могу се нови објекти постављати и на растојањима која су ранијим правилима постављена и то:

1. слободностojeћи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације 1,00

2. слободностojeћи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације 3,00

Растојање породичног објекта који има индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, до границе грађевинске парцеле, утврђује се Актом о урбанистичким условима према врсти изградње и применом правила из ст. 7, 8 и 9 ове тачке.

Међусобна удаљеност породичних објеката осим полуатријумских објеката и објеката у непрекинутом је 4,00 м.

Међусобна удаљеност слободностojeћих вишеспратница и објеката који се граде у прекинутом низу, износи најмање половину висине вишег објекта. Удаљеност се може смањити на четвртину ако објекти на наспрамним бочним фасадама не садрже отворе на просторијама за становање (као и атељеима и пословним просторијама). Ова удаљеност не може бити мања од 4,00 м ако један од зидова објекта садржи отворе за дневно осветљење.

За изграђене породичне објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3,00 м, у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.

Удаљеност новог породичног објекта од другог објекта, било које врсте изградње или нестамбеног објекта, може бити најмање 4,00 м. односно уколико је на суседној парцели објекат изграђен на међи ова удаљеност не може бити мања од 2,5 м.

Удаљеност породичног објекта, који има индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза, од суседних објеката утврђује се Актом о урбанистичким условима према врсти изградње на 4 м, односно у складу са претходним ставом.

Графичком приказом број 3 Плана детаљне регулације дефинисан је положај грађевинских линија у односу на регулационе линије.

### 2.4. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКСИ ЗАУЗЕТОСТИ И ИНДЕКСИ ИЗГРАЂЕНОСТИ

Индекс или степен изграђености, највећи дозвољени је:

- за породичне стамбене и стамбено пословне објекте 1.5
- за вишепородичне стамбене и стамбено пословне објекте 2.0
- за остале објекте наведене у тачки 1.2.3. 1,2 до 2,0

Индекс искоришћености земљишта, највећи дозвољени је:

- за породичне стамбене и стамбено пословне објекте 70%
- за вишепородичне стамбене и стамбено - пословне објекте 70%
- за остале објекте наведене у тачки 1.2.3. 40% до 80 %

Планирани максимално дозвољени параметри су за Здравствену станицу:

## **2.5. НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА**

**Целина А:** Спратност породичног становања, са и без делатности: П+2+Пк са максимално 16 м апсолутне висине објекта.

**Целина Б:** Блок Б2 спортско рекреативни центар са пратећим садржајима са пословним садржајем: максималне спратности П+2 са апсолутном висином објекта до 13,00м.

**Напомена:** У случају изградње вишепородичног становања максимална дозвољена спратност је П+4+Пк и не може прећи висину 16,00м (за објекте са равним кровом), а висином објекта до 20,00м ( за објекте са косим кровом).

Сви објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије (сутерен до -1,00м дубине).

Висина назитка поткровне етаже је максимално +1,60м рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

Растојање грађевинске линије и регулационе линије код објекта вишепородичног становања је минимум 4,00 м.

## **2.6. НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА МЕЋУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА**

Међусобна удаљеност породичних стамбених објеката на суседним парцелама је минимум 4,00м са могућношћу отварања наспрамних отвора стамбених просторија.

За одстојања мања од 3,0м није дозвољено отварање наспрамних прозора стамбених просторија.

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) породичног стамбеног и стамбено-пословног објекта и линије суседне грађевинске парцеле је:

1. слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације - 1,50м
2. слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације - 2,50м
3. двојни објекти и објекти у прекинутом низу на бочном делу дворишта - 4,00м
4. први или последњи објекти у непрекидном низу - 1,50м

Међусобна удаљеност слободностојећих вишеспратница и објеката који се граде у прекинутом низу, износи најмање половину висине вишег објекта. Удаљеност се може смањити на четвртину ако објекти на наспрамним бочним странама немају отворе на просторијама за становање (као и атељеима и пословним

просторима). Ова удаљеност не може бити мања од 4,00м.

## **2.7. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ**

На једној грађевинској парцели осим стамбеног објекта или стамбено-пословног објекта могуће је градити и помоћне објекте и гараже, као и пословне просторије.

Спратност помоћног објекта може бити приземна (гараже) са подрумом или без за намену летње кухиње и оставе.

Помоћни објекат се гради на линији суседне грађевинске парцеле, без сагласности суседа – власника објекта и корисника парцеле. На таквом објекту кров је раван или једноводан са нагибом према дворишту инвеститора објекта, власника – корисника парцеле. Нагиб крова не може бити већи од 12°.

Површина помоћне просторије, летње кухиње и санитарног чвора ограничава се на 3.0м<sup>2</sup>, а висина на 2,50м.

На истој парцели, а у виду анекса породичног или вишепородичног објекта могуће је градити пословни објекат између грађевинске и регулационе линије спратности до П+1, а у површини не већој од 30,00м<sup>2</sup> у основи.

Површина помоћног и пословног објекта урачунава се у индекс изграђености односно индекс искоришћености земљишта – грађевинске парцеле.

На парцели намењеној изградњи вишепородичног објекта могу се градити само гараже.

## **2.8. УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂИВАЊА ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА**

Грађевинска парцела мора да има обезбеђен директни приступ јавном путу. За парцеле породичних и стамбено-пословних објеката које немају приступ јавном путу морају имати приватни пролаз не мање ширине од 2,5м.

За паркирање возила за сопствене потребе власници стамбених објеката свих врста изградње обезбеђују на грађевинској парцели изван површине јавног пута по једно паркинг место -гаражно место на један стан, односно једно паркинг место на 70,0м<sup>2</sup> корисне површине пословног простора, с тим да најмање половина возила буде смештена у гаражама.

Гараже вишепородичних стамбених објеката планирају се у или испод објекта у габариту или изван габарита објекта, али у оквиру грађевинске парцеле. Површине гаража вишепородичних стамбених објеката урачунавају се у квадратуру за индекс искоришћености и индекс изграђености.

У циљу обезбеђивања довољног броја места за потребе гледалаца, западно од фудбалског игралишта, на помоћном терену

планира се изградња вишеспратне гараже, са приступом из улице Носилаца Карађорђевог звезде. Норматив за број потребних паркинга места је 10 гледаоца – 1 паркинг место за путничко возило; 100 гледалаца – 1 паркинг место за аутобус.

## **2.9. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ СУСЕДНИХ ОБЈЕКТА**

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 ископу за темеље, одводњавању површинских вода, гаражирању возила, изношењу шута, смећа и др.)

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

Уколико су темељи новог објекта дубљи од темеља суседног објекта, морају се предузети све мере да се објекат не оштети (спуштање стопа каскадно или по секторима).

Ако се на суседном објекту појаве пукотине, инвеститор је дужан да надокнади изазвану штету.

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

### **2.10.1. 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 детаљне регулације, уз поштовање важећих техничких услова о дозвољеним растојањима код паралелног полагања и укрштања инфраструктурних водова.

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

#### **2.10.2.1. Електроенергетска мрежа**

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

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

#### **2.10.2.2. Телефонска мрежа**

Прикључивање објеката на телефонску мрежу извршиће се полагањем телефонских каблова одговарајућих капацитета до

телефонских концентрација у објектима, а према условима "Телеком Србија".

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

#### **2.10.2.3. Гасоводна мрежа**

Гасоводна мрежа ниског притиска, до 3 бара, која пролази кроз подручје Плана детаљне регулације извешће се од полиетиленски цеви са следећим димензијама рова: дубина : 1,0 м (надслој) + пречник цеви, ширина: пречник цеви +40 цм.

#### **2.10.2.4. Водоводна мрежа**

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

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

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

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

До изградње (реконструкције) цевовода јавне уличне водоводне мреже на минимални пречник од 150 мм прикључивање објеката вршиће се на постојеће цевоводе.

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

#### **2.10.2.5. Канализациона мрежа**

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

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

## **2.11. АРХИТЕКТОНСКО И ЕСТЕТСКО ОБЛИКОВАЊЕ ПОЈЕДИНИХ ЕЛЕМЕНАТА ОБЈЕКТА**

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

Кровови равни или вишеводни са покривачем: цреп, тегола, лим. Фасада са термичком заштитом објекта. Кота приземља не може бити виша од 1,20 м од нулте коте, а кота



сутерена мора бити нижа за 0,15м од коте тротоара, до 1,00м од исте.

## 2.12. УСЛОВИ ЗА ОБНОВУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ ОБЈЕКТА

Дозвољава се обнова и реконструкција свих објеката са могућношћу реконструкције и доградње до прописане висине, удаљења од међе и удаљења између објеката.

Доградња и надградња објекта са статусом непокретног културног добра се дозвољава само уз сагласност надлежне установе заштите.

## 2.13. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ, ТЕХНИЧКЕ, ХИГИЈЕНСКЕ, ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА, БЕЗБЕДНОСНЕ И ДРУГИ УСЛОВИ

### 2.13.1. Услови заштите и унапређења животне средине

Заштиту *подземних вода* обезбедити комплетирањем канализационе мреже. Заштиту од подземних вода вршити техничким мерама (одговарајућим системима, изолацијама итд).

Заштиту *ваздуха* вршити обезбеђивањем одговарајућег процента уређених зелених површина.

Заштиту *земљишта* вршити утврђивањем оптималних урбанистичких параметара, комплетирање канализационе мреже и формирањем зелених површина.

Заштиту од *буке* обезбедити оптималном густином насељености, системом саобраћаја и размештајем намена, озелењавањем слободних површина и формирањем зелених тампона и допуштањем, на приватним стамбеним парцелама, само оних делатности које нису конфликтне са преовлађујућом наменом (становане).

За заштиту од *јонизујућих зрачења* препоручује се контрола радиоактивности у води и земљишту. Заштиту од *чврстих отпада* обезбедити евакуисањем комуналног отпада на санитарну депонију. Размештај судова за сакупљање отпада и динамика њиховог пражњења морају се усагласити са прописима.

За комуналну хигијену обезбедити комплетирање канализационог система, пречишћавање отпадних вода, асфалтирање улица, санитарно одлагање отпадака.

Заштиту од *акциденталних загађења* обезбедити превентивним мерама и мерама заштите у свим процесима живота и рада на ширем подручју, као и код складиштења, претовара и транспорта опасних и штетних материја. Акциденте спречити и прикључењем свих објеката на мрежу техничке инфраструктуре, као и допуштењем, на приватним стамбеним парцелама, само оних делатности које не изазивају загађење воде, земље и ваздуха.

### 2.13.2. Одредбе о хигијенским условима

За сакупљање комуналног отпада поставити одговарајуће судове на прописан начин постављене и заштићене.

Све друге врсте отпада (осим комуналног) евакуисати на начин прописан за конкретну врсту.

### 2.13.3. Заштита од пожара

За заштиту од пожара (према Закону о заштити од пожара, "Сл. гласник СР Србије", бр. 37/88), мора се омогућити приступ интервентних возила новопланираним површинама и објектима (према "Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара", "Сл. лист СРЈ", бр.8/95).

### 2.13.4. Заштита од непогода

Ради заштите од елементарних непогода при изради Акта о урбанистичким условима користити услове за заштиту од земљотреса (према Правилнику о техничким карактеристикама за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима, "Сл. лист СФРЈ", бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90).

На ширем подручју нема олујних ветрова. Диспозицијом и врстом заштитног зеленила штити се простор од јаких ветрова. Диспозицијом објеката мора се избећи изложеност директном удару јаких ветрова.

### 2.13.5. Заштита од уништавања

У погледу заштите од ратних разарања, подручје Плана детаљне регулације налази се у зони угрожености у којој је потребна изградња склоништа.

Заштита становништва и материјалних добара од ратних разарања обезбеђује се на подручју Плана детаљне регулације према Закону о одбрани ("Сл. гласник РС", бр. 45/91 и 58/91), Закону о одбрани ("Сл. лист СРЈ", бр. 43/94, 11/95, 28/96 и 44/99), Уредби о објектима од посебног значаја за одбрану Републике Србије ("Сл. гласник РС", бр. 18/92) и Уредби о организовању и функционисању цивилне заштите ("Сл. гласник РС", бр. 21/92).

Предвидети склоништа у двопаменским просторима са једним местом на 50м<sup>2</sup> бруто развијене површине, радијуса опслуживања 250м.

Објекти морају бити изведени у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу склоништа ("Сл. лист СФРЈ", бр. 55/83).

## 3. ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Графички део Плана детаљне регулације састоји се из графичких приказа:

1. Извод из Генералног плана Ниша 1995-2010.....Р 1:10 000
2. Режим коришћења земљишта Р 1:1000
3. Намена површина са поделом на целине и блокове .....Р 1:1000

4. Саобраћајнице и нивелација ..Р 1:1000
5. Регулација .....Р 1:1000
6. Мреже и објекти инфраструктуре .....Р 1:1000

#### 4. ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО

Програм за израду Плана детаљне регулације, информационе и студијска основа на којој се заснива План детаљне регулације урађен је у засебној свесци и чини обавезни прилог урбанистичког плана.

Документација Плана детаљне регулације садржи:

1. Одлуку о изради ("Службени лист града Ниша", број 50/2003)
2. Условне и мишљења надлежних органа и предузећа
3. Податке о обављеном јавном увиду, стручној расправи
4. Примедбе грађана са ставом обрађивача о свакој достављеној примедби
5. Извештај Комисије за планове града Ниша.

#### III

План детаљне регулације је оверен потписом председника и печатом Скупштине града Ниша и урађен је у седам примерака од којих се по два примерка налазе у Секретаријату за урбанизам и комуналне делатности, Јавном предузећу Завод за урбанизам Ниш и Јавном предузећу Дирекција за изградњу града Ниша и један примерак у Министарству урбанизма и грађевина.

Право на непосредан увид у донети План детаљне регулације имају правна и физичка лица, на начин и под условима које ближе прописује министар надлежан за послове урбанизма.

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

Број: 06-192/2004-31/3  
У Нишу, 10. јун 2004. године

#### СКУПШТИНА ГРАДА НИША

Председник  
Горан Ћирић, с.р.