



**ГРАД НИШ – СКУПШТИНА ГРАДА НИША**

---

ЈП ЗАВОД  
ЗА УРБАНИЗАМ  
НИШ



**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
ПРОСТОРА "ТРИАНГЛЕ" СЕВЕРНО  
ОД УЛИЦЕ ЈОВАНА РИСТИЋА  
У НИШУ**

---

Ниш, 2013. године



## ГРАД НИШ – СКУПШТИНА ГРАДА НИША

---



НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ:

**УПРАВА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ**

ОБРАЂИВАЧ:

**ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ**

**ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:**

.....  
**Никола Лечић, дипл.инж.арх.**

**(бр.лиценце: 200 1352 12)**

**В.Д. ДИРЕКТОРА:**

.....  
**Љубиша Митић, дипл.инж.грађ.**

---

Ниш, 2013. године



**СТРУЧНИ ТИМ:**

**ОДГОВОРНИ УРБАНИСТИ:**

**Никола Лечић, дипл.инж.арх.  
Валентина Лучић, дипл.инж.грађ.**

**УРБАНИСТА:**

**Мариана Митић, дипл.инж.арх.**

**ЗАШТИТА ПРИРОДЕ, ЗЕЛЕНИЛО:**

**Мара Рашковић, дипл.инж.пејз.арх.**

**СТРАТЕШКА ПРОЦЕНА УТИЦАЈА:**

**Невена Петровић,  
дипл.инж.заш.жив.сред.**

**САОБРАЋАЈ:**

**Братислав Павловић, дипл.инж.грађ.**

**ВОДОВОД КАНАЛИЗАЦИЈА,**

**Весна Стојановић, дипл.инж.грађ.**

**ЕНЕРГЕТИКА, ТТ:**

**Ивица Димитријевић, дипл.инж.ел.**

**ТОПЛИФИКАЦИЈА ГАСИФИКАЦИЈА:**

**Милан Милосављевић, дипл.инж.маш.**

**ГЕОДЕЗИЈА И АНАЛИТИКА:**

**Зорица Голубовић, инж. геод.**

**Ивана Стаменковић, геометар**

**ТЕХНИЧКА ПОДРШКА:**

**Јасмина Рашић, арх.тех.**

**ПРАВНА РЕГУЛАТИВА:**

**Стратимир Младеновић, дипл.прав.**

**СТРУЧНА КОНТРОЛА:**

**Тамара Јовановић, дипл.инж.арх.**

**КОНСУЛТАНТ:**

**Љубиша Митић, дипл.инж.арх.**

**В.Д.ДИРЕКТОРА,**

**Љубиша Митић, дипл.инж.грађ.**

## САДРЖАЈ

<b>А.</b>	<b>УВОДНЕ НАПОМЕНЕ.....</b>	<b>5</b>
<b>А.1.</b>	<b>УВОД.....</b>	<b>5</b>
<b>А.2.</b>	<b>ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА .....</b>	<b>5</b>
<b>А.3.</b>	<b>ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА.....</b>	<b>6</b>
<b>А.3.1.</b>	<b>Правни основ.....</b>	<b>6</b>
<b>А.3.2.</b>	<b>Плански основ.....</b>	<b>6</b>
<b>Б.</b>	<b>ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ.....</b>	<b>6</b>
<b>Б.1.</b>	<b>ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА .....</b>	<b>6</b>
<b>Б.2.</b>	<b>ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА КОНЦЕПТА ПЛАНА .....</b>	<b>6</b>
<b>Б.2.1.</b>	<b>Концепт планског решења.....</b>	<b>6</b>
<b>В.</b>	<b>ПЛАНСКИ ДЕО.....</b>	<b>8</b>
<b>В.1.</b>	<b>КОНЦЕПЦИЈА ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА.....</b>	<b>8</b>
<b>В.2.</b>	<b>КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ .....</b>	<b>8</b>
<b>В.2.1.</b>	<b>Целина "А"- Пословање.....</b>	<b>8</b>
<b>В.2.2.</b>	<b>Целина "Б"- Пословно-стамбена зона (Пословање са становањем) .....</b>	<b>9</b>
<b>В.3.</b>	<b>НАМЕНА И НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА .....</b>	<b>9</b>
<b>В.3.1.</b>	<b>Површине јавних намена.....</b>	<b>9</b>
<b>В.3.2.</b>	<b>Површине за остале намене .....</b>	<b>9</b>
<b>В.4.</b>	<b>ТРАСЕ, КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ЗА САОБРАЋАЈНУ, ЕНЕРГЕТСКУ, КОМУНАЛНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ .....</b>	<b>10</b>
<b>В.4.1.1.</b>	<b>Јавне саобраћајне површине.....</b>	<b>10</b>
<b>В.4.1.2.</b>	<b>Улична мрежа .....</b>	<b>10</b>
<b>В.4.1.3.</b>	<b>Тротоари и пешачке стазе.....</b>	<b>11</b>
<b>В.4.1.4.</b>	<b>Паркирање .....</b>	<b>11</b>
<b>В.4.1.5.</b>	<b>Посебни услови којима се површине и објекти јавне намене чине приступачним особама са инвалидитетом (стандарди приступачности) .....</b>	<b>11</b>
<b>В.4.1.5.1</b>	<b>Места за паркирање.....</b>	<b>11</b>
<b>В.4.1.5.2</b>	<b>Прилази до објеката .....</b>	<b>11</b>
<b>В.4.2.1.</b>	<b>Електроенергетска мрежа.....</b>	<b>11</b>
<b>В.4.2.2.</b>	<b>Телекомуникациона мрежа .....</b>	<b>12</b>
<b>В.4.2.3.</b>	<b>Водоводна мрежа .....</b>	<b>12</b>
<b>В.4.2.4.</b>	<b>Канализациона мрежа .....</b>	<b>12</b>
<b>В.4.2.5.</b>	<b>Топлификациона мрежа .....</b>	<b>13</b>
<b>В.4.3.</b>	<b>Попис парцела површина јавне намене .....</b>	<b>13</b>
<b>Г.</b>	<b>ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА .....</b>	<b>14</b>
<b>Г.1.</b>	<b>ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ .....</b>	<b>14</b>
<b>Г.1.1.</b>	<b>Целина "А"- Пословање.....</b>	<b>14</b>
<b>Г.1.2.</b>	<b>Целина "Б"- Пословно-стамбена зона (Пословање са становањем) .....</b>	<b>14</b>
<b>Г.2.</b>	<b>ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ .....</b>	<b>14</b>
<b>Г.2.1.</b>	<b>ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ .....</b>	<b>14</b>
<b>Г.2.2.</b>	<b>ПЛАНИРАНИ ОБЈЕКТИ .....</b>	<b>15</b>
<b>Г.2.2.1.</b>	<b>Целина "А" - Пословање.....</b>	<b>15</b>
<b>Г.2.2.1.1.</b>	<b>Општа правила грађења .....</b>	<b>15</b>

Г.2.2.2.	Целина "Б" - Пословно-стамбена зона (Пословање са становањем) .....	16
Г.2.2.2.1.	Општа правила грађења .....	16
Г.3.	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ИНФРАСТРУКТУРНИХ МРЕЖА .....	17
Г.3.1.	Општи услови изградње инфраструктурних мрежа .....	17
Г.3.2.	Електроенергетска мрежа.....	18
Г.3.3.	Телекомуникациона мрежа .....	18
Г.3.4.	Водоводна мрежа .....	19
Г.3.5.	Канализациона мрежа .....	20
Г.3.6.	Топлификациона мрежа .....	20
Г.4.	УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА У КОМПЛЕКСУ .....	21
Г.4.1.	ЈАВНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ .....	21
Г.4.2.	ОПИС ДОГАЂАЊА У БЛОКУ .....	21
Г.4.2.1.	Улични дрворед .....	22
Г.4.2.2.	Озелењавање паркинга .....	22
Г.5.	УСЛОВИ ПОСТАВЉЕЊА ОГРАДЕ .....	22
Д.	УРБАНИСТИЧКЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ .....	22
Д.1.	ЗАШТИТА КУЛТУРНИХ ДОБАРА .....	22
Д.2.	ЗАШТИТА ПРИРОДЕ .....	23
Д.3.	ЗАШТИТА ОД ПОЖАРА, НЕСРЕЋА И ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА .....	23
Д.4.	УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ СКЛОНИШТА.....	25
Д.5.	МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ И ИЗГРАДЊЕ .....	26
Д.5.1.	ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ .....	26
Д.5.2.	МЕРЕ ЗА ПОСТИЗАЊЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ПОСТОЈЕЋИХ ЗГРАДА .....	27
Д.5.3.	МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ЗА ПЛАНИРАНЕ ОБЈЕКТЕ .....	27
Д.5.4.	СЕРТИФИКАТ О ЕНЕРГЕТСКИМ СВОЈСТВИМА ЗГРАДА .....	27
Д.6.	ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ .....	28
Д.7.	СИСТЕМ ПРИКУПЉАЊА И ЕВАКУАЦИЈА ОТПАДА .....	29
Д.8.	СТРАТЕШКА ПРОЦЕНА УТИЦАЈА ПЛАНА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ.....	30
Ђ.	СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ .....	30
Ђ.1.	ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ .....	31
Ђ.2.	КЊИГА II - ДОКУМЕНТАЦИЈА.....	31
Е.	ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ.....	32

**ТЕКСТУАЛНИ ДЕО**

На основу члана 35. став. 7. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09- исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС и 50/13-УС) и члана 37. тачка б. Статута Града Ниша ("Службени лист Града Ниша", бр. 88/08),

Скупштина Града Ниша, на седници од \_\_.\_\_.2013. године, донела је

## **ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА "ТРИАНГЛЕ" СЕВЕРНО ОД УЛИЦЕ ЈОВАНА РИСТИЋА У НИШУ**

### **А. УВОДНЕ НАПОМЕНЕ**

#### **А.1. УВОД**

План детаљне регулације простора "Триангле" северно од Улице Јована Ристића у Нишу (у даљем тексту: "**План**") ради се на основу члана 48. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС и 50/13-УС), као обавезна фаза у изради планског документа, након објављивања Одлуке о изради и верификације Концепта плана од стране Комисије за планове.

Предмет Плана детаљне регулације простора "Триангле" северно од Улице Јована Ристића у Нишу (у даљем тексту: "**План**") је изградња и уређење грађевинског земљишта намењеног за пословно - стамбену зону, уз издвајање површина јавне и остале намене, као и дефинисање правила уређења и грађења.

#### **А.2. ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА**

План се ради на основу иницијативе Управе за планирање и изградњу бр. 682/2012-06, од 26.12.2012. и Одлуке о изради Плана детаљне регулације простора "Триангле" северно од Улице Јована Ристића у Нишу ("Службени лист Града Ниша", бр. 15/13), верификованој на седници Комисије за Планове Града Ниша, од 13.03.2013.године.

Носилац израде Плана је Управа за планирање и изградњу Града Ниша. Израда Плана је поверена ЈП Заводу за урбанизам Ниш, а средства за израду Плана обезбеђује Дирекција за изградњу Града Ниша.

Планом се дефинишу правила уређења простора и правила грађења објеката на основу Плана генералне регулације подручја Градске општине Медијана ("Службени лист града Ниша" бр.72/12).

Планом се утврђују правила уређења и правила грађења у складу са наменом земљишта, мреже саобраћајне и комуналне инфраструктуре, нивелациона решења, регулационе линије улица и површина јавне намене, као и грађевинске линије са елементима за обележавање на геодетској подлози.

План представља основ за израду техничке документације за изградњу планираних објеката и реконструкцију постојећих објеката. Планом се стварају услови за реализацију и обликовање, урбанистичко и архитектонско унапређење простора, подизање нивоа атрактивности и употребне вредности реконструисаних и нових објеката.



### **А.3. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ**

#### **А.3.1. Правни основ**

Правни основ за израду и доношење Плана чине:

- Закону о планирању и изградњи (у даљем тексту: "**Закон**"-"Службени гласник РС", бр.72/09, 81/09, 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС и 50/13-УС);
- Правилнику о садржини, начину и поступку израде планских докумената (у даљем тексту: "**Правилник**" - "Службени гласник РС", 31/10, 69/10 и 16/11);
- Статуту Града Ниша ("Службени лист Града Ниша", бр.88/08) и
- Одлуци о изради Плана детаљне регулације (у даљем тексту:"**Одлука о изради**" - "Службени лист Града Ниша", бр. 15/13).

#### **А.3.2. Плански основ**

Плански основ за израду и доношење Плана је:

- План генералне регулације подручја градске општине Медијана (у даљем тексту: **ПГР Медијана**" - "Службени лист Града Ниша", бр. 72/12).

## **Б. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ**

### **Б.1. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА**

Подручје Плана налази се у западном делу градске општине Медијана, на око 1км од централног Градског трга. Планом се разрађује подручје од око 0,6ha, у прелиминарним границама: са севера јужна регулација правца железничке пруге Ниш-Београд, са запада источна регулација Шумадијске улице, са југа северна регулација улице Јована Ристића и са истока источна регулација железничке пруге Ниш – Димитровград. Обухват Плана чине следеће катастарске парцеле број: 2810, 2811, 2812, 2814, 2815, 2817, 2818, 2821, 2822, 2823, 2824, 2825, 2826, 2827, 2828, 2829, 2830/1, 2830/2 и 9787/1.

У случају неподударности пописа катастарских парцела са графичким прилогом, меродавна је ситуација са графичких прилога.

### **Б.2. ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА КОНЦЕПТА ПЛАНА**

#### **Б.2.1. Концепт планског решења**

Овим Планом се, у оквиру подручја захвата, дефинишу површине јавне и остале намене, као и начин коришћења земљишта.

Планским мерама, у оквиру дефинисаних намена и коришћења простора, одређене су активности, чији је циљ:

- Утврђивање површина јавне намене;
- Рационалност коришћења подручја Плана и уређење простора за планиране намене;
- Ангажовање планског подручја уз усклађивање са наменом суседних локација;
- Дефинисање правила и параметара за изградњу квалитетног простора;
- Обезбеђивање просторно - функционалних и техничко - технолошких услова за функционисање свих инфраструктурних система;

- Заштита животне средине правилном организацијом намене, озелењавањем и применом техничких система;
- Увођење нових технологија и већих могућности за постизање повољних услова рада.

Планско подручје налази се у западном делу Градске општине Медијана. Према фактичком стању изграђености доминирају стамбени објекти са пословањем у приземљу, спратности до П+1.

У Улици Јована Ристића су објекти становања умерених густина спратности од П до П+1. У приземљу појединих објеката, у предњем делу оријентисаном према улици, налази се пословни простор. На углу Улица Јована Ристића и Шумадијске егзистира стовариште "Ферокс". Приступ локацијским садржајима стоваришта остварује из Улице Јована Ристића и Шумадијске улице.

Са севера обухвата Плана налази се магистрална двоколосечна електрифицирана железничка пруга број 3 ( Београд – Младеновац – Ниш – Прешево - Државна граница ), а са истока магистрална једноколосечна неелектрифицирана железничка пруга бр. 22 ( Ниш-Димитровград - Државна граница – Драгоман ).

Целокупан простор у планском обухвату дефинише се као градско грађевинско земљиште. Граница грађевинског земљишта одговара граници планског подручја.

Једино се као површина јавне намене издваја саобраћајница на КП бр. 9787/1 К.О. Ниш - Бубањ.

На основу анализе постојећег стања и сагледавања потенцијала простора за даљи развој и планиране интервенције, обухват Плана подељена је на две целине. Целине обухватају грађевинско земљиште за јавне и остале намене.

**Целина "А"** је у функцији пословања - станица за снабдевање горивом "Царина". У оквиру целине планирана је изградња комплекса станице за снабдевање горивом са могућим пратећим садржајима.

**Целина "Б"** је у функцији пословно-стамбене зоне, односно пословања са становањем - обавезан пословни простор у приземљу.

До привођења простора планираној намени користиће се алтернативни улазно - излазни правац са станице за снабдевање горивом ка ободним саобраћајницама - Улице Јована Ристића и Шумадијске. Са северне стране планског подручја, до измештања пруге и реализације новопланиране саобраћајнице, користиће се други алтернативни улазно - излазни правац. Саобраћајнице унутар комплекса станице за снабдевање горивом "Царина", имаће статус интерних саобраћајних праваца и као такве дефинисаће се кроз наредну фазу.

Концепција озелењавања условљена је карактером и наменом простора, решењем интерног саобраћаја, положајем технолошке опреме, производњом буке високог нивоа, степеном емисије штетности загађења, противпожарним захтевима, али и микроклиматским условима (конфигурације терена и правца доминантних ветрова).

Обезбеђење електричне енергије за кориснике у зони захвата извршиће се новопланираним кабловским водом 10 kV из трафостанице 35/10 kV "Центар 2".

Обезбеђење потребног броја телефонских прикључака за комуницирање корисника у комплексу извршиће се полагањем претплатничког кабла са приступне мреже АТЦ "Обилићев венац".

Подручје у захвату плана снабдевање се топлотном енергијом из правца југозапада, са топловода DN 150, из Улице Војводе Путника. Траса топловода се планира у северном делу саобраћајнице Војводе Путника, уз северну регулацију (траса приказана на графичком прилогу).

Сви новопланирани објекти морају да задовољавају све прописе везане за енергетску ефикасност објеката. (Правилник о енергетској ефикасности зграда ("Службени гласник РС", бр. 61/11) и Правилник о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда ("Службени гласник РС", бр. 69/12)).

Планирани прикључци за воду на предметном подручју, вршиће се на постојећем цевоводу у Улици Јована Ристића пречника DCI Ø300mm који се налази са јужне стране ван граница Плана.

Са јужне стране, ван граница Плана, постоји канализација за употребљене воде у Улици Јована Ристића пречника KØ500mm, на коју ће се везати планирани прикључци са подручја Плана. Потребно је планиране прикључке ускладити са изградњом саобраћајница и објеката.

## В. ПЛАНСКИ ДЕО

### В.1. КОНЦЕПЦИЈА ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА

Планом се утврђују услови којима се планско подручје просторно и функционално дефинише. Концепција планских решења заснива се на анализи постојећег стања, стеченим условима, сагледавању просторних потенцијала за даљи развој и планиране интервенције, дефинишући детаљна правила изградње и начин коришћења земљишта.

Организација простора дефинисана је саобраћајном инфраструктуром и регулативом. Обухват Плана, дефинисан ППР-ом Медијана као пословно-стамбена зона, подељен је на две просторне целине. Целине обухватају грађевинско земљиште јавне и остале намене:

1. Целина "А" (површине 0,13ha) је у функцији пословања и
2. Целина "Б" (површине 0,47ha) је у функцији пословно-стамбене зоне (пословања са становањем), уз обавезан пословни простор у приземљу.

### В.2. КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ

Подручје Плана обухвата изграђене површине груписане у две целине (као основне просторно-функционалне јединице) у оквиру јединственог обухвата, за које се утврђују правила регулације и дефинишу урбанистички параметри. Просторне целине дефинисане су према планираним преовлађујућим наменама, обухватајући грађевинско земљиште намењено за јавне и остале намене:

1. Целина "А" - Пословање и
2. Целина "Б" - Пословно-стамбена зона (Пословање са становањем)

У односу на заступљену типологију градње у постојећем стању, положај блока и потенцијал за развој планираних намена, одређене су целине за које се утврђују услови и основни урбанистички параметри (минимална величина и ширина парцеле, максимална висина, односно спратност, односно индекс заузетости, као и однос заступљености основних и компатибилних намена).

#### В.2.1. Целина "А" - Пословање

Целина "А" је површине 0,13 ha и налази се на КП бр.2810 и 2811 К.О. Ниш - Бубањ. У оквиру ове целине претежна намена је пословање. Планирана је изградња комплекса станице за снабдевање горивом "Царина" са пратећим садржајима. До привођења простора планираној намени, користиће се алтернативни улазно-излазни правац са станице за снабдевање горивом на ободне саобраћајнице, Улицу Јована Ристића и Шумадијску, а са северне стране до измештања магистралне двоколосечне електрифициране железничке пруге (бр. 3) Београд-Младеновац-Ниш-Прешево-Државна граница и реализације Новопланираног булевара, користиће се други планирани улазно - излазни правац.

## **В.2.2. Целина "Б" - Пословно-стамбена зона (Пословање са становањем)**

Целина "Б" је површине 0,47ха. Ова целина дефинисана је улицама: Јована Ристића, Новопланираним Булеваром (који ће се реализовати измештањем магистралне двоколосечне електрифициране железничке пруге (бр.3) Београд-Младеновац-Ниш-Прешево-Државна граница и Новопланираном саобраћајницом (која ће се реализовати измештањем магистралне једноколосечне неелектрифициране железничке пруге (бр.22) Ниш-Димитровград-Државна граница -Драгоман)). У оквиру ове целине планирана намена је пословање са становањем уз обавезан пословни простор у приземљу. Планирани објекти могу бити слободностојећи објекти и објекти у прекинутом и непрекинутом низу.

### **Биланси планираних површина**

**Табела 2.**

Намена	ПЛАН укупно (ha)	у односу на укупну површину Плана (%)
<b><u>ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ</u></b>		
<b>Површина подручја Плана</b>	<b>0,60</b>	<b>100</b>
<b><u>ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ</u></b>		
<b>Новопланирана саобраћајница</b>	<b>0.10</b>	<b>16.67</b>
<b><u>ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА</u></b>		
<b>Пословање</b>	<b>0.13</b>	<b>21.67</b>
<b>Пословно-стамбена зона (Пословање са становањем)</b>	<b>0.37</b>	<b>61.66</b>

## **В.3. НАМЕНА И НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА**

План разграничава површине јавне намене од површина остале намене. Јавне саобраћајне површине, са елементима ситуационог и нивелационог плана приказане су на графичком приказу Карта 4. " Урбанистичка регулација и површине јавне намене", Р 1:1000.

### **В.3.1. Површине јавних намена**

Површине јавних намена су: саобраћајнице које тангирају предметно подручје и налазе се ван границе Плана и Новопланирана саобраћајница која је у саставу Плана (део целине "Б").

Новопланирана саобраћајница је регулационе ширине 9,0m, од чега ширина коловоза износи 6,0m. Приступ предметном подручју остварује се са улица: Јована Ристића, Шумадијска, Новопланиране саобраћајнице и Новопланираног булевара. Новопланирани булевар реализоваће се измештањем магистралне двоколосечне електрифициране железничке пруге (бр.3) Београд-Младеновац-Ниш-Прешево-Државна граница, а Новопланирана саобраћајница измештањем магистралне једноколосечне неелектрифициране железничке пруге (бр.22) Ниш-Димитровград-Државна граница -Драгоман.

Грађевинско земљиште намењено за површине јавне намене уређује град и стара се о његовом коришћењу сходно планираној намени, у складу са Законом. Уређивање овог земљишта обухвата његово припремање и опремање, где се под опремањем подразумева изградња објеката комуналне инфраструктуре и уређење површина јавне намене, а врши се у складу са средњорочним програмом уређивања, који доноси јединица локалне самоуправе.

### **В.3.2. Површине за остале намене**

Површине за остале намене су: пословање и пословно-стамбена зона (пословање са становањем) - дефинисано и приказано на графичком приказу Карта 2. "Планирана намена површина, " Р 1:1000).

У оквиру ових површина дозвољено је грађење објеката из домена трговине, угоститељства, комерцијалних, занатских, административних и сервисних услуга.

Приступ локацијским садржајима предвиђа се преко интерне саобраћајне мреже, која припада земљишту остале намене и формира у складу са потребама и технологијом будућих садржаја у комплексу. Елементе интерних саобраћајница дефинисати према прописаним нормативима за меродавно возило. Попречне профиле ових саобраћајница усвојити према намени планираних садржаја. При планирању интерне саобраћајне мреже применити минималне ширине, које су ради прегледности приказане табеларно.

*Елементи саобраћајница са минималним ширинама*

*Табела 3.*

Коловоз (m)	Тротоар (m)
3,5 (једносмерни саобраћај)	мин. 1,25
6,0 (двосмерни саобраћај)	мин. 2,25

Објекти чија изградња се дозвољава, морају да задовоље прописе, техничке критеријуме, правила и услове грађења према намени и врсти делатности.

Забрањена је изградња следећих објеката:

- индустријски објекти
- складишта.

#### **В.4. ТРАСЕ, КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ЗА САОБРАЋАЈНУ, ЕНЕРГЕТСКУ, КОМУНАЛНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ**

##### **В.4.1.1. Јавне саобраћајне површине**

Јавне саобраћајне површине, са елементима ситуационог и нивелационог плана (приказане су у графичком прилогу Карта 3. "План регулације и нивелације са саобраћајним решењем и аналитичко-геодетским елементима", Р 1:1000).

У оквиру подручја предметног Плана аналитички су дефинисане грађевинске парцеле за саобраћајне површине јавне намене.

##### **В.4.1.2. Улична мрежа**

Површине јавних намена су: саобраћајнице које тангирају предметно подручје и налазе се ван границе Плана и Новопланирана саобраћајница која је у саставу Плана (део целине "Б").

Новопланирана саобраћајница се планира са регулационом ширином 9,0m, од чега је: ширина коловоза 6,0m и обострани тротоари ширине 1,50m.

Приступ предметном подручју остварује се са Улица Јована Ристића, Шумадијске, Новопланираног булеvara и Новопланиране саобраћајнице. Новопланирани булевар реализоваће се измештањем магистралне двоколосечне електрифициране железничке пруге (бр.3) Београд-Младеновац-Ниш-Прешево-Државна граница, а Новопланирана саобраћајница измештањем магистралне једноколосечне неелектрифициране железничке пруге (бр.22) Ниш-Димитровград-Државна граница -Драгоман.

Колски приступ целини "Б" се предвиђа преко тротоара ободних улица. Пешачки приступ је непосредно са тротоара тих улица. Колски приступ целини "А" остварује се непосредно са коловоза Улице Ристићеве десним искључењем у смеру према западу. Искључење је испред раскрснице Улице Ристићеве и Улице Шумадијске на око 40.0m од раскрснице. Колски приступ из целине "А" предвиђен је у две фазе. У првој фази приступ је непосредно на коловоз Улице Шумадијске са могућношћу укључења за оба смера. Након изградње планираног Булеvara северозападно од предметног комплекса затвара се колска веза са Улицом Шумадијском и отвара веза на коловоз југоисточне коловозне траке планираног Булеvara. Преко ове везе обавезујуће је десно скретање. Пешачка веза у вези целине "А" је непосредно са тротоара ободних саобраћајница.

### **В.4.1.3. Тротоари и пешачке стазе**

Кретање пешака се одвија у оквиру тротоарских површина уз коловоз и независним пешачким стазама. Ширине тротоара су условљене просторним ограничењима на конкретним деоницама, али нису уже од 1,5m.

### **В.4.1.4. Паркирање**

Паркин простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места - за сваки стан 1 паркинг место. За део пословања, а у зависности од пратеће пословне намене број паркинг места се одређује у складу са чланом 36. Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Службени гласник РС" бр. 50/11).

### **В.4.1.5. Посебни услови којима се површине и објекти јавне намене чине приступачним особама са инвалидитетом (стандарди приступачности)**

У току разраде и спровођења овог Плана применити одредбе Правилника о техничким стандардима приступачности ("Службени гласник РС", бр. 19/12). На пешачким прелазима поставити оборене ивичњаке. Обезбедити рампе са дозвољеним падом ради несметаног приступа колицима.

У складу са стандардима приступачности осигурати услове за несметано кретање и приступ особама за инвалидитетом, деци и старијим особама на следећи начин:

- на свим пешачким прелазима висинску разлику између тротоара и коловоза неутралисати обарањем ивичњака;
- минималне ширине рампи за приступ објектима морају бити 0,90m, а нагиб од 1:20 (5%) до 1:12 (8,3%).

#### **В.4.1.5.1. Места за паркирање**

Места за паркирање возила која користе лица са посебним потребама предвидети у близини улаза у стамбене зграде, пословних објеката и означити знаком приступачности. Најмања ширина места за паркирање возила са посебним потребама у простору износи 3,5m. Број паркинг места на паркиралишту уз бензинску пумпу - 5% места од укупног броја места за паркирање, али не мање од једног места за паркирање.

#### **В.4.1.5.2. Прилази до објеката**

Савладавање висинске разлике између пешачке површине и прилаза до објекта врши се: рампама за пешаке и инвалидска колица, за висинску разлику до 0,76m, односно спољним степеницама, степеништем и подизним платформама, за висинску разлику већу од 0,76m.

Минималне ширине рампи за приступ објектима морају бити 0,90m а нагиб од 1:20 (5%) до 1:12 (8,3%).

Површина рампе мора бити чврста, равна и отпорна на клизање. Ако су рампе предвиђене за учестало коришћење од стране лица са оштећеним видом, површине рампи могу бити у бојама које су у контрасту са подлогом.

Савладавање висинских разлика до висине од 0,90m у случају када не постоји могућност савладавања ове разлике рампама, степеницама и степеништем врши се подизним платформама.

### **В.4.2.1. Електроенергетска мрежа**

Захват Плана је у конзумном подручју трафостанице 35/10 kV "Центар 2" и у захвату Плана не постоје електроенергетски објекти нивоа преко 0,4 kV. Постојећи објекти у оквиру захвата Плана се снабдевају из трафостанице 10/0,4 kV "Борис Кидрич 1" и трафостанице 10/0,4 kV "Пиротска рампа".

Обезбеђење електричне енергије за кориснике у зони захвата извршиће се новопланираним кабловским водом 10 kV из трафостанице 35/10 kV "Центар 2". У зони захвата

је могуће изградити новопланирану трафостаницу 10/0,4 kV, грађевински снаге 1 x 630 kVA или 2 x 630 kVA, која ће се на постојећа или новоположене кабловске водове 10 kV из трафостанице 35/10 kV "Центар 2" прикључити по систему "улаз - излаз". Локација трафостанице ће се утврђивати споразумом инвеститора и ЈП "Електродистрибуција" Ниш и кроз даљу урбанистичку разраду. До трафостанице 10/0,4 kV (слободностојеће и у објекту) обезбедити колски приступ изградњом приступног пута најмање ширине 3.0m до најближе јавне саобраћајнице. Планиране прикључне 10 kV каблове полагати кроз северни тротоар Улице Јована Ристића.

#### **В.4.2.2. Телекомуникациона мрежа**

Ово подручје спада у подручје приступне мреже истуреног комутационог степена "Обилићев венац", чији су претплатнички каблови углавном положени са јужне стране и то један део у северном тротоару а један у кабловској канализацији јужног тротоара Улице Јована Ристића.

Обезбеђење потребног броја телефонских прикључака за комуницирање корисника у комплексу извршиће се полагањем претплатничког кабла са приступне мреже АТЦ "Обилићев венац". Претплатничке каблове положити у простор новопланираних тротоара у саобраћајницама у и око комплекса.

#### **В.4.2.3. Водоводна мрежа**

Дуж ободних саобраћајница изграђена је водоводна мрежа на следећи начин:

-у Улици Јована Ристића цевовод пречника Ø300mm и

-у наставку Улице Шумадијске ка Обилићевом венцу азбест-цементни цевовод пречника Ø 400mm и ливени цевовод пречника Ø 100mm.

Оба цевовода у Шумадијској улици реконструисаће се према хидрауличком прорачуну али не могу бити мањег пречника од Ø100mm. Дуж новопланираних саобраћајница, са северне и источне стране блока, планирана је мрежа прстенастог типа. Нову мрежу полагати у коловозу (реконструисану паралелно постојећој мрежи), на хоризонталном одстојању од 1.0m од ивице коловоза.

Прикључни цевовод мора бити минималног пречника од Ø100mm за објекте пословно-стамбеног типа. Хидранте поставити према Правилнику о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара.

Пројектовати независне инсталације за санитарну и хидрантску мрежу у пословним и вишепородичним објектима.

Свака функционална целина мора имати посебан водомер за санитарну воду.

У циљу рационализације потрошње, извршити раздвајање водомера у објектима вишепородичног становања, тако да сваки стан има посебан водомер. Ово је обавезујуће за све нове објекте и постојеће који се надграђују.

Забрањује се употреба санитарне воде за прање асфалтних и бетонских површина као и за заливање травнатих и парковских површина већ за те потребе користити воду из аутоцистерни.

#### **В.4.2.4. Канализациона мрежа**

Постојећа канализациона мрежа је општег типа и изграђена је у Улици Јована Ристића од керамичких цеви пречника Ø450mm и Ø500mm и у Шумадијској улици јајастог профила 120/180cm. Дуж новопланираних саобраћајница, са северне и источне стране блока, планирана је канализациона мрежа са прикључком на постојећу. Изградњу новопланиране мреже ускладити са изградњом или реконструкцијом саобраћајница. Положај канализације је у осовини саобраћајнице. Дубину укопавања цеви прилагодити коти прикључења на постојећу мрежу, уз услов да надслој изнад горње ивице цеви не буде мањи од 1,0m. Са свих паркинга и манипулативних површина, а пре свега са површине планиране станице за снабдевање горивом, неопходно је преочишћавање атмосферских вода пре упуштања у јавну мрежу.

#### **В.4.2.5. Топлификациона мрежа**

Снабдевање топлотном енергијом корисника на територији Града Ниша врши се централизованим системом топлификације града, локалним котларницама и индивидуалним ложиштима. Централизовани систем топлификације града чине централни извори топлотне енергије у склопу ЈКП "Градска топлана" и мрежа магистралних топловода. Укупни инсталирани котловски капацитети у јединственом систему топлификације града износе 242 MW у 13 објеката којима газдује ЈКП "Градска топлана". Главне изворе топлотне енергије чине две топлане: ТО "Криви Вир" и ТО "Југ" са инсталираним капацитетима котлова од 194 MW и још 11 локалних котларница са инсталираним котловским капацитетима од 48 MW. Од наведених топлотних извора којима газдује ЈКП "Градска топлана" само топлана "Криви Вир" и топлана "Југ" као основни енергент користе природни гас.

У систему централизованог система снабдевања града топлотном енергијом подручје захвата Плана налази се у зони топлификације топлане "Југ" капацитета 67 MW, која се налази ван захвата Плана.

Подручје у захвату Плана снабдеваће се топлотном енергијом из правца југозапада, са топловода DN 150, из у Улице Војводе Путника. Траса топловода се планира у северном делу саобраћајнице Војводе Путника, уз северну регулацију (траса приказана на графичком прилогу).

Приликом пројектовања топловода за објекте и зоне у оквиру Плана, узети у обзир и оквирне енергетске потребе блока у целини, а у складу са урбанистичким параметрима који су планирани за предметни блок, и тиме створити простора за прикључење и других објеката који ће се касније градити на пројектовани топловод.

Заштитна зона за топловод износи 1,0m са обе стране, мерено од спољних ивица цеви. У овој зони је забрањена изградња објеката супраструктуре.

#### **В.4.3. Попис парцела површина јавне намене**

Парцеле које сачињавају површине јавне намене су дате у Табели 4: Попис парцела површина јавне намене

*Попис парцела површина јавне намене*

*Табела 4.*

<b>Објекат</b>	<b>Катастарске парцеле</b>
Новопланирана саобраћајница	9787/1 К.О. Ниш - Бубањ



## **Г. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

План дефинише правила грађења за изградњу нових објеката. Изградњу објеката треба ускладити са Законом, уз поштовање параметара и правила изградње из предметног Плана, правила парцелације и техничких прописа. Правила грађења важе за све парцеле у оквиру захвата Плана, осим за парцеле јавне намене.

Није дозвољена изградња нити било каква промена у простору, која би могла да наруши или угрози објекте или функције на суседним парцелама. Нису дозвољене намене које производе ниво буке, аерозагађења и отпадне материје које могу да угрозе друге намене у непосредном окружењу.

### **Г.1. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ**

Грађевинска парцела мора имати непосредан колски приступ на јавну саобраћајну површину и прикључење на комуналну инфраструктуру мрежу.

Положај грађевинске парцеле у односу на јавне површине утврђен је регулационом линијом према јавном простору и границама парцела према другим парцелама исте или друге намене.

Облик и величина грађевинске парцеле одређује се тако да се на њима може градити у складу са правилима датим у овом Плану.

Грађевинске парцеле се формирају, уз поштовање постојећих катастарских парцела и правила овог Плана:

Планом се утврђује парцелација земљишта јавне намене и правила парцелације земљишта остале намене:

- задржавањем катастарских парцела које постају грађевинске,
- од дела катастарских парцела,
- спајањем више катастарских парцела или њихових делова.

Ако постојећа катастарска парцела не испуњава услове прописане овим планом, обавезна је израда пројекта парцелације у циљу укрупњавања и формирања грађевинске парцеле према правилима овог Плана.

#### **Г.1.1. Целина "А" - Пословање**

Минимална ширина грађевинске парцеле према улици је 16,0m.

Минимална површина грађевинске парцеле за нову изградњу је 600m<sup>2</sup>.

#### **Г.1.2. Целина "Б" - Пословно-стамбена зона (Пословање са становањем)**

За грађевинске парцеле површине од 450-600m<sup>2</sup> и веће од 600m<sup>2</sup>, најмања ширина парцеле за слободностојеће објекте је 20.0m, а за објекте у прекинутом низу је 15,0m;

Минимална ширина грађевинске парцеле према улици, за објекте у непрекинутом низу је 10,0m.

### **Г.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ**

Правила грађења се односе на све објекте на парцели, као и партерно уређење исте. Ова правила се не примењују на парцелама за јавне намене.

#### **Г.2.1. ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ**

До привођења простора планираној намени према Плану, на постојећим објектима могуће је вршити адаптацију, санацију, инвестиционо одржавање и текуће одржавање.

## **Г.2.2. ПЛАНИРАНИ ОБЈЕКТИ**

### **Г.2.2.1. Целина "А" - Пословање**

Претежна намена је пословање - Комплекс станице за снабдевање горивом "Царина".

Претежна намена ове целине је пословање, а компатибилна намена објеката је из домена: трговине, угоститељства, комерцијалних услуга, занатских услуга, административних услуга, сервисних услуга.

Не одобрава се:

- било која врста делатности која би на било који начин угрозила животну средину и основну намену блока (индустријски објекти и складишта);
- адаптација сутеренских и подрумских просторија у станове;
- пренамена приземља у становање и
- пренамена гаража.

#### **Г.2.2.1.1. Општа правила грађења**

Објекти у комплексу станице за снабдевање горивом се постављају у оквиру планираних грађевинских линија као слободностојећи. Колски приступ се остварује из Улица: Јована Ристића и Шумадијске, а планирана комуникација унутар комплекса станице за снабдевање горивом је по систему једносмерног саобраћаја са једним улазом и једним излазом.

Колски приступ целини "А" - пословање је непосредно са коловоза Улице Ристићеве десним искључењем у смеру према западу. Искључење је испред раскрснице Улице Ристићеве и Улице Шумадијске на око 40,0m од раскрснице. Колски приступ из целине "А" предвиђен је у две фазе. У првој фази приступ је непосредно на коловоз Улице Шумадијске са могућношћу укључења за оба смера. Након изградње планираног Булеvara, северозападно од предметног комплекса, затвара се колска веза са Улицом Шумадијском и отвара веза на коловоз југоисточне коловозне траке планираног Булеvara. Преко ове везе обавезујуће је десно скретање. Пешачка веза у вези целине "А" је непосредно са тротоара ободних улица.

Међусобна удаљеност износи најмање половину висине вишег објекта; удаљеност од другог објекта било које врсте изградње не може бити мања од 4,0m.

Са источне стране објекат се поставља на минимум 2,50m од граница грађевинске парцеле.

Паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места - једно паркинг место на 70m<sup>2</sup> корисне површине пословног простора.

На истој грађевинској парцели могу се градити други објекти поштујући одреднице из плана у погледу намене и параметара везаних за изградњу.

Потребно је предвидети простор за зеленило у минималној површини од 10% укупне површине грађевинске парцеле.

Грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом.

Подземне и надземне етаже могу прећи грађевинску, али не и регулациону линију.

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

Максимални индекс заузетости је до 70%

Максимална висина објекта је до 16,0m

Максимална висина венца је до 13,0m.

На предметној локацији могућа је изградња следећих објеката:

- продајни објекат ( П нето =100.36m<sup>2</sup>, П бруто =111.54m<sup>2</sup>)
- надстрешница са три тачећа острва,
- транспарентна (везна) надстрешница,
- резервоари за светла горива - 2x60m<sup>3</sup>,
- шахт за индиректно пуњење горива,
- истакачки шахт ТНГ,

- сепаратор масти и уља,
- саобраћајне површине за кретање возила,
- паркинг простор за возила,
- светлећи ценовник - Тотем,
- јарболе - заставе (на заштитном острву),
- светлећи знак и
- све потребне саобраћајне знакове, ограде и противпожарне зидове према суседним парцелама.

Истакање горива из цистерне у танкове се врши преко посебне истакачке кутије смештене у близини улаза на станицу за снабдевање горивом. Приликом истакања из цистерне важи правило посебног режима кретања који је регулисан саобраћајном сигнализацијом и монтажном оградом која спречава корисницима да се на тај начин крећу кроз комплекс.

Изнад простора за танкирање путничких и теретних возила предвиђа се надстрешница за заштиту од атмосферских падавина и сунчевог зрачења.

Планирани простор за паркирање је на северозападној страни комплекса.

На улазу у комплекс предвиђено је смештање два контејнера за смеће.

#### **Г.2.2.1. Целина "Б" - Пословно-стамбена зона (Пословање са становањем)**

Планирана намена ове целине је пословно-стамбена зона (пословање са становањем) - обавезан пословни простор у приземљу, а компатибилна намена објеката је из домена трговине, угоститељства, комерцијалних услуге, занатских услуга, административних услугае, сервисних услуга.

Не одобрава се:

- било која врста делатности која би на било који начин угрозила животну средину и основну намену блока (индустријски објекти и складишта);
- адаптација сутеренских и подрумских просторија у станове;
- пренамена приземља у становање и
- пренамена гаража.

##### **Г.2.2.1.1. Општа правила грађења**

Објекти се постављају у оквиру планираних грађевинских линија као слободностојећи и објекти у прекинутом и непрекинутом низу. Приступ се остварује из Улице Јована Ристића и Новопланиране улице. Обавезна је изградња пословног простора у приземљу, али је могућа изградња пословног простора и на првој етажи, у зависности од потреба инвеститора.

Грађевинске линије се поклапају са регулационим линијама и обавезујуће су за постављање планираних објеката.

Међусобна удаљеност нових слободностојећих и околних објеката (околним објектима се не сматрају помоћни објекти, и слични) износи најмање половину висине вишег објекта, односно четвртину висине вишег објекта уколико објекти на наспрамним странама не садрже отворе за осветљење стамбених просторија (осим отвора за помоћне просторије), осим за објекте у непрекинутом низу, односно међусобна удаљеност нових и околних објеката не може бити мања од 5,0m (осим за објекте у непрекинутом и прекинутом низу). За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 5,0m не могу се на суседним странама предвиђати отвори за осветљење стамбених просторија. Ова одредница се не односи на удаљеност од помоћних и сличних објеката .

Није обавезујуће планирати пасаже за парцеле и објекте у непрекинутом низу, чија је орјентација на две различите површине јавне намене (саобраћајнице).

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60m, а регулациону линију више од 1,20m и то на делу објекта вишем од 4,0m. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију. Подземне етаже не могу прећи грађевинску линију.

На истој грађевинској парцели се не могу градити други објекти. Могу се градити гараже, као помоћни објекти.

Уколико је пројектом за изградњу објекта предвиђен мансардни кров, конструктивно решење мансардног крова мора да буде такво да светла висина таванског дела мансардног крова буде максимално 1,60m. Простор поткровља није обавезно простор оивичен кровним равнима. Обавезно је пројектом предвидети да простор поткровља задовољава корисну површину у оној вредности која би била коришћена за становање и у случајевима да се ради о поткровљу типа мансардног крова са осветљењем посредством баца или косих кровних равни са кровним прозорима. Дефинисан простор поткровља може бити увучен у односу на фасаду објекта и самим тим сведен на исту корисну површину простора, а као код осталих случајева поткровне етаже. Тавански простор је могуће користити у сврху становањ, без промене висине слемена и венца објекта и у случајевима где није већ искоришћена могућност изградње поткровља. Овако искоришћен тавански простор се не сматра повећањем спратности објекта. За тавански простор дефинисан претходним плановима, као простор у функцији пословања (ателеи, апартмани и сл.), омогућава се претварање у стамбени простор. Могуће је претварање таванског простора у стамбени и то тако да буде припојен последњој етажи (дуплекс).

У систему блоковске – ивичне изградње (изградња у непрекинутом и прекинутом низу), која је доминантна у централној градској зони, могућа је и препоручена градња од међе до међе, у пуном фронту парцеле која излази на површину јавне намене.

Потребно је предвидети простор за зеленило у минималној површини од 10% укупне површине грађевинске парцеле.

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

Максимални индекс заузетости:

- за парцеле веће од 600m<sup>2</sup> индекс заузетости до 70%
- за парцеле од 450-600m<sup>2</sup> индекс заузетости до 60%
- за парцеле до 450m<sup>2</sup> индекс заузетости до 60%

Максимална висина објекта:

- за парцеле веће од 600m<sup>2</sup> до 27,0m
- за парцеле од 450-600m<sup>2</sup> до 16,0m
- за парцеле до 450m<sup>2</sup> до 14,0m

Минимална висина венца је до 10,0m.

### **Г. 3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ИНФРАСТРУКТУРНИХ МРЕЖА**

#### **Г.3.1. Општи услови изградње инфраструктурних мрежа**

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

Могуће је полагање инфраструктурних мрежа кроз земљиште осталих намена због услова прикључења објеката, а уз сагласност власника (корисника) земљишта о праву службености пролаза.

### Г.3.2. Електроенергетска мрежа

Трасе електроенергетских каблова одређене су регулацијом саобраћајница и налазе се у простору тротоара.

Ширина рова за полагање каблова износи од 0,60 - 0,80m, а дубина од 0,80 - 1.0m.

На прелазима саобраћајница постављати минимално 4 ПВ цеви пречника 100mm, дужине зависно од регулационе ширине саобраћајнице.

При укрштању или паралелном вођењу кабла са инфраструктурним инсталацијама предвидети одстојања и заштиту истих од кабла и обрнуто у дужини према важећим прописима, односно према условима власника инсталација:

-при паралелном вођењу хоризонтално растојање енергетског кабла од ценовода водовода и канализације треба да износи најмање 0,30m,

-при укрштању енергетског кабла са водоводном и канализационом мрежом кабл може бити испод или изнад цеви водовода или канализације са минималним растојањем 0,30m, а у случају да не може да се испоштује овај услов кабл увући у заштитну цев,

-при паралелном вођењу са тт кабловима минимално растојање треба да износи 0,50m,

-укрштање енергетских и тт каблова врши се нарастојању од 0,50m. Угао укрштања треба да буде што ближи правом углу, али не мањи од 45°. Енергетски кабл се по правилу поставља испод тт кабла,

-укрштање гасовода са електроенергетским подземним високонапонским кабловима извешће се тако да се гасовод полаже испод електроенергетског кабла са минималним растојањем од 0,50m од електроенергетског кабла до врха цеви гасовода,

-при паралелном вођењу гасовода и високонапонских или нисконапонских каблова одстојање треба да износи 0,50m.

Прелазак електроенергетских каблова преко асфалтираних улица вршити бушењем трупа улица, са постављањем ПЕ цеви пречника 110mm на дубини од 1,20m од коте коловоза.

### Г.3.3. Телекомуникациона мрежа

Трасе каблова претплатничке тт мреже одређене сурегулацијом саобраћајница и налазе се у простору тротоара на 1,0m од ивичњака или регулационе линије зависно од постојећих инфраструктурних мрежа у саобраћајници.

На деловима где није извршена регулација саобраћајница по урбанистичкој документацији полагање каблова вршиће се у регулационој ширини саобраћајница и то на растојању 0,50 m од ограда дворишта, тј. од регулационе линије саобраћајнице, са обавезом да се исти заштите или изместа о трошку инвеститора код реализације саобраћајница по урбанистичкој документацији.

Дубина полагања каблова претплатнике тт мреже је 0,80 - 1,0m од коте постојећег терена.

Кабловску тт канализацију са минимално 4 (четири) отвора градити под следећим условима:

- дубину рова одредити према профили канализације, с тим да заштитни слој земље у тротоару над блоковима буде најмање 0,6m, док заштитни слој земље над блоковима у коловозу буде најмање 0,8m,
- за израду кабловске тт канализације употребити ПВ цеви спољњег пречника 110 mm, преко песка до 0,1m. ПВ цеви постављати на ПВ држачима,
- нивелета горње бетонске плоче и поклопаца кабловског окна биће једнака нивелетиповршине на којој је изграђен (тротоар, коловоз),
- кабловска окна изградити од опека унутрашњих димензија 2.0 x 1.5 x 1.8m.

Оптички кабл се може полагати у исти ров са претплатничким кабловима. Димензије рова за полагање оптичког кабла износе 0,4 x 0,8m.

Капацитет претплатничке телефонске мреже, тј. претплатничких каблова срачунати тако да задовољи постојеће и планиране потребе насеља, и за задовољавање наведених потреба

инсталираће се део капацитета претплатничке мреже као "живе" парице у постојећем делу насеља, а у резерви ће остати одређен број парица ради задовољења будућих потреба.

Ров за полагање каблова је димензија 0,4 x 0,8m.

На местима преласка каблова преко саобраћајница поставити полиетиленске цеви пречника 110mm, а дужине - ширина коловоза плус 0,6m, кроз које ће се положити кабл. Дубина полагања полиетиленских цеви износи 1,2m од коте терена.

Изводе градити самостојећим изводно-разводним орманима и унутрашњим изводима у објектима.

Самостојећи ормани су на бетонском постољу габарита на већег од 50 x 40cm и дубине до 0,6m постављене на граници тротоара и стамбених парцела (на граници регулационе линије), тако да се неомета прилаз објектима.

Код пројектовања и изградње приступне (претплатничке) телефонске мреже морају се поштовати следећи услови:

- при паралелном вођењу телефонских и енергетских каблова минимално растојање је 0,3m за водове 1 kV, односно 0,5m за водове 10 и 35 kV. Код укрштања, електроенергетски кабл се полаже испод телефонског кабласа минималним растојањем од 0,5m. Најмањи угао укрштања телефонског и електроенергетског кабла износи  $45^{\circ}$ ,
- при паралелном полагању телефонских каблова са водоводном и канализационом мрежом минимално хоризонтално растојање је 1,0m. Код укрштања телефонских каблова са водоводном и канализационом мрежом, телефонски кабл се полаже изнад водоводне и канализационе мреже минималним растојањем од 0,2m од темена водоводне или канализационе цеви, с тим што се телефонски кабл полаже у заштитну цев постављену управно на трасу водовода или канализације у дужини најмање од по 1,0m лево и десно од цеви,
- прелазак телефонских каблова преко асфалтираних улица вршити бушењем трупа улица, са постављањем ПЕ цеви пречника 110 mm на дубини од 1,2m од коте коловоза.

#### **Г.3.4. Водоводна мрежа**

Прикључне везе за објекте треба да задовоље потребне количине за санитарном и противпожарном водом. Од шахта за водомер, који треба поставити на 1.5m од регулационе линије ка објекту, независно пројектовати мреже за: санитарну воду стамбеног дела, санитарну воду пословног дела и противпожарну воду. Инсталације за санитарну воду пројектовати тако да свака тржишна целина има сопствени водомер, смештен тако да буде доступан стручној служби предузећа за дистрибуцију воде за читавање потрошње у сваком тренутку.

Врста и класа цевног материјала за водоводну мрежу који ће бити уграђен, треба да испуни све потребне услове у погледу очувања физичких и хемијских карактеристика воде, притиска у цевоводу и његове заштите од спољних утицаја, како у току самог полагања и монтаже, тако и у току експлоатације. Избор грађевинског материјала од кога су начињене цеви, пад цевовода и остале техничке карактеристике, препушта се пројектанту на основу хидрауличног прорачуна али не мањег пресека од  $\varnothing 100\text{mm}$  за јавну мрежу.

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

Монтажу цевовода извршити према пројекту са свим фазонским комадима и арматуром. Након монтаже извршити испитивање цевовода на пробни притисак. Пре пуштања у експлоатацију, извршити испирање и дезинфекцију цевовода. Шахте за смештај арматуре и фазонских комада урадити на за то потребним местима од бетона МВ 30, на основу статичког прорачуна.

Број и распоред противпожарних хидраната одредити на основу Закона о заштити од пожара и Правилника о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара.

Приликом паралелног вођења цевовода или његовог укрштања са постојећим објектима инфраструктурних мрежа треба поштовати међусобна хоризонтална и вертикална одстојања.

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

### **Г.3.5. Канализациона мрежа**

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

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

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

Приликом паралелног вођења цевовода или његовог укрштања са постојећим објектима инфраструктурне мреже треба поштовати међусобна хоризонтална и вертикална одстојања.

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

### **Г.3.6. Топлификациона мрежа**

Топловод израдити од црних, челичних бешавних предизолованих цеви са сензорима за детекцију влаге. Изолација цеви у каналима или шахтама које нису у саставу предизолованих цеви и арматура (само у случају реконструкције, и то онда када није могуће извршити замену предизолованим цевима) врши се стакленом вуном или другим материјалом гарантованих физичких и хемиских особина, које се не мењају под утицајем температуре и влаге, а у складу са захтевима и важећим техничким прописима.

При укрштању или паралелном вођењу са осталим инфраструктурним инсталацијама уважити захтеве власника инсталација.

Растојање топловода од енергетског кабла не сме бити мања од 0,7m (35кV), односно 0,60m за остале каблове, мерено од спољне ивице канала. У случајевима да се не могу постићи минимална растојања, примењују се додатне мере да утицај топловода на каблу не буде већи од 20°C. При укрштању топовод се води испод енергетског кабла

Најмање дозвољено растојање топловода од подземних ТТ каблова је 0,8m.

Растојање топловода од водовода и канализације мора бити минимум 1m, мерено од ивице цеви до ивице водовода. Приликом укрштања минимално растојање је 0,2m.

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

Топловод се поставља у земљаном рову на постељици сепарисаног песка (важи за предизоловане цеви на новим трасама мреже). Цевовод се до одређеног нивоа затрпава сепарисаним песком различите крупноће (мин 10+20cm) изнад горње површине. Попуна рова, тампонирање и израда горње површине терена-до нивоа нивелете подлеже прописима грађевинског пројекта и урбанистичких услова терена. Минимално одстојање цевовода од површине изграђеног терена је 60cm.

На местима укрштања топловодне мреже са аутопутем или железничком пругом, као и у свим случајевима када услови терена или други услови то захтевају, мора се извршити посебан прорачун на чврстоћу цевовода, а сам топловод мора да буде заштићен заштитном цеви. Компензација топловода врши се компензационим лирама, самокомпензацијом или у изузетним случајевима аксијалним компензаторима. При укрштању или паралелном вођењу топловодних цеви са осталим инфраструктурним мрежама и објектима потребно је уважити захтеве власника инсталација.

Заштитна зона за топловод износи 1,0m са обе стране, мерено од спољних ивица цеви. У овој зони је забрањена изградња објеката супраструктуре.

#### **Г. 4. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА У КОМПЛЕКСУ**

Планом се утврђује решење и уклапање објеката станице за снабдевање горивом у шире окружење, а предвиђено уређење простора треба да омогући боље и уређеније комуналне и санитарне услове, што треба да омогући укупно здравију животну средину за кориснике овог простора, настањене становнике, кориснике животног простора и пролазнике.

Потпуни губитак вегетације-биљног света, биће на површини које су у обухвату Плана, а које се након изградње озелењавају у склопу уређења **Целине "А" - Пословање** за потребе изградње станице за снабдевање возила горивом и **Целине "Б" - пословно-стамбена зпна (Пословање са становањем)** и представљају површине под измењеном вегетацијом и оне се налазе под највећим негативним утицајем простора "Триангле".

Избор садног материјала извршити према владајућим условима средине водећи рачуна да се уклопи у амбијент и карактер објекта. Предвиђени заштитни појас, који ће се формирати од адекватних лишћарских и четинарских врста подићи тако да не омета прегледност и не угрожава безбедност.

За ову површину, предложеном наменом из Плана, можемо констатовати могућ утицај Целине "А", стога је неопходно прописати урбанистичке мере у циљу задржавања што већих површина под зеленилом, како на земљишту јавне намене, тако и на земљишту остале намене.

Зелене површине у оквиру Плана, имају максималну моћ у заустављању негативних утицаја у погледу аерозагађења, вибрација и буке, као и загађења тла. Ово се постиже мешовитим биоценозама различитих спратности, листопадних и четинарских врста.

##### **Г.4.1. ЈАВНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ**

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

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.

##### **Г.4.2. ОПИС ДОГАЂАЊА У БЛОКУ**

Овај јавни зелени простор обликовати парковским решењем, уз примену појединачних садница високе зимзелене и листопадне вегетације, украсних и цветних форми шибља 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 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.



#### **Г.4.2.1. Улични дрворед**

У циљу унапређења система градског зеленила и успостављања природног процеса ваздушних струјања, планирана је садња квалитетних дрворедних садница.

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

Планирана је садња сребрнолисног јавора, липе и кугластог јасена (*Acer dasycarpum*, *Tilia sp.*, *Fraxinus sp.*), прсног пречника 25-80cm и просечне висине од 7,0 до 12,0m.

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 саобраћајници у непрекинутом низу (изузев када су планом предвиђене уливно-изливне и помоћне саобраћајнице).

#### **Г.4.2.2. Озелењавање паркинга**

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 5.0-7.0m, 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 0.75-1.0m, у равни са котом подлоге, уоквирени одговарајућим ивичњацима, покривени решеткастим заштитницима од ливеног гвожђа или застором од крупније ризле.

### **Г.5. УСЛОВИ ПОСТАВЉЕЊА ОГРАДЕ**

Грађевинске парцеле се могу оградавати зиданом оградом до висине од 0,90m или транспарентном оградом до висине од 1,40m. Зидана ограда се поставља на регулационој линији, тако да стубови ограде буду на грађевинској парцели која се оградајује.

Могуће је уз сагласност власника суседне парцеле поставити зидану ограду на граници са суседом до висине од 1,40m. У случају оградавања живом оградом, осовина ограде се поставља на граници кат.парцеле са суседом. Врата и капије се не могу постављати тако да се отварају ван регулационе линије.

## **Д. УРБАНИСТИЧКЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ**

### **Д.1. ЗАШТИТА КУЛТУРНИХ ДОБАРА**

У границама Плана, нема добара која припадају категорији добара трајне културне вредности.

Приликом земљаних радова неопходно је обавести Завод за заштиту споменика културе Ниш и обезбедити њихово несметано праћење. Уколико се приликом радова наиђе на остатке непокретних културних добара, неопходно је обезбедити услове и археолошка истраживања, адекватну конзервацију и презентацију. Праћење земљаних радова и финансирање археолошких истраживања пада на терет инвеститора.

## **Д.2. ЗАШТИТА ПРИРОДЕ**

За потребе израде Плана, Завод за заштиту природе Србије, у складу са чл. 9. Законом о заштити природе ("Службени гласник РС", бр. 36/09, 88/10 и 91/10) издао је услове под бројем 03 Бр.020-109/2 од 27.03.2013. године.

У даљем спровођењу и реализацији Плана, потребно је испунити следеће услове:

Планом предвидети да уколико се приликом извођења грађевинских радова пронађу геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.), која би могла представљати заштићену природну вредност, налазач је дужан да исте пријави Министарству енергетике, развоја и заштите животне средине, у року од осам дана од дана проналаска и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе, а све у складу са чланом 99. Закона о заштити природе ("Службени гласник РС", бр. 36/09, 88/10 и 91/10);

У случају да се током радова наиђе на објекте археолошког карактера, тј. споменика културе, извођач радова, односно Носилац пројекта је дужан да у складу са Законом о културним добрима ("Службени гласник РС", бр. 71/94), одмах обавести надлежан Завод за заштиту споменика културе, односно предузме све мере како се налаз не би оштетио до доласка овлашћеног лица;

На свим ризичним пунктовима обезбедити одговарајуће противпожарне мере заштите. Да би се омогућила доступност возилу за гашење пожара, предвидети у циљу заштите од пожара, слободне површине око објеката;

Предвидети мере и поступке за могуће акциденте који ће бити дефинисани потребним Програмом надлежне организације на начин предвиђен прописаном методологијом за процену опасности од хемијског удеса и од загађивања животне средине. Спречити свако неконтролисано изливање опасних материја (нафтних деривата, уља, мазива и др). У том смислу, предвидети одговарајуће мере спречавања ширења загађења и мере рекултивације земљишта, односно обавезно је уклањање загађеног земљишта и санација и рекултивација терена.

Ради заштите ваздуха обавезно разрешити питање загревања објеката на одговарајући начин (даљинско грејање).

## **Д.3. ЗАШТИТА ОД ПОЖАРА, НЕСРЕЋА И ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА**

Опште мере заштите од пожара обухватају изградњу објеката према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима. На подручју Плана неопходно је извршити урбанистичке мере заштите од пожара које се односе на планирани просторни размештај објеката унутар комплекса и просторну организацију, тј. удаљеност између објеката ради проходности саобраћајница у случају рушења објеката и формирање потребног заштитног зеленила, неопходну ширину саобраћајница које би представљале противпожарну преграду, као и изграђеност парцеле. Објекти унутар комплекса морају бити реализовани према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима:

-објекти морају бити реализовани у складу са Законом о заштити од пожара ("Сл. гласник РС", бр. 111/09);

-објекти морају бити изведени у складу са Законом о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима ("Сл. гласник СРС", бр. 44/77, 45/84 и 18/89) ради обезбеђивања потребне отпорности на пожар конструкције објекта (зидова, челичних елемената...);

-применити одредбе Правилника о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара ("Службени лист СФРЈ", бр. 86/11);

-објектима мора бити обезбеђен приступ за ватрогасна возила у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређење платоа за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара ("Сл. лист СРЈ", бр. 8/95) по коме најудаљенија тачка коловоза није даља од 25.0m од габарита објекта.;

-предвидети хидрантску мрежу према Правилнику о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара ("Службени лист СФРЈ", бр. 30/91);

-реализовати објекте у складу са Одлуком о плану заштите од пожара општине Ниш ("Међуопштински сл. лист", бр. 18/83);

-гараже реализовати у складу са Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозије ("Сл. лист СЦГ", бр. 31/05);

-објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона ("Службени лист СФРЈ", бр. 53 и 54/88 и 28/95) и Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења ("Службени лист СРЈ", 11/96);

-објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за лифтове на електрични погон за вертикални превоз лица и терета ("Сл. лист СФРЈ", бр. 16/86 и 28/89);

-системе вентилације и климатизације предвидети у складу са Правилником о техничким нормативима за вентилацију и климатизацију ("Сл. лист СФРЈ", бр. 87/93);

-објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за системе за одвођење дима и топлоте насталих у пожару ("Сл. лист СФРЈ", бр. 45/85);

-обезбедити потребну отпорност на пожар конструкције објекта (зидова, међуспратне таванице, челичних елемената...), сходно ЈУС У.Ј1 240;

-предвидети поделу објеката у пожарне сегменте и секторе, поједине просторије посебно пожарно издвојити (технички блок, вентилационе коморе, електроенергетски блок, машинске просторије лифта, посебне специфичне просторије, просторије са стабилним инсталацијама за гашење пожара, магацине, администрацију и сл.);

-реализовати објекте у складу са техничким препорукама ЈУС ТП 21:2003;

-предвидети употребу материјала и опреме за коју се могу обезбедити извештаји и атестна документација домаћих акредитованих лабораторија и овлашћених институција за издавање атеста;

-применити одредбе Правилника о техничким нормативима за пројектовање и извођење завршних радова у грађевинарству ("Сл. лист СФРЈ", бр. 21/90);

-обезбедити сигурну евакуацију употребом негоривих материјала (ЈУС У.Ј1.050) у обради ентеријера и конструкцијом одговарајуће отпорности на пожар, постављањем врата са одговарајућим смером и начином отварања;

-гараже реализовати у складу са Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозије ("Сл. лист СЦГ", бр.31/05);

-уколико се планира изградња електроенергетских објеката и постројења, исти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту електроенергетских постројења и уређаја од пожара ("Службени лист СФРЈ", бр.87/93), Правилником о техничким нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница ("Службени лист СФРЈ", бр.13/78) и Правилником о изменама и допунама техничких норматива за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница ("Службени лист СФРЈ", бр. 37/95);

- планирана гасификација комплекса мора бити реализована у складу са Правилником о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница ("Службени лист СФРЈ", бр.10/90), Правилником о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације ("Службени лист СРЈ", бр.20/92 и 33/92), Правилником о техничким нормативима за пројектовање и полагање дистрибутивног гасовода од полиетиленских цеви за радни притисак до 4bara ("Службени лист СРЈ", бр.20/92);

Заштита од техничко-технолошких несрећа (акцидентата) обезбедиће се:

-предузимањем мера за спречавање истицања било које супстанце, која је штетна или разарајућа по тло или његове особине,

-складиштење горива и манипулацију са нафтом и њеним дериватима одвијати у осигураним подручјима, у циљу спречавања истицање горива и мазива, а сличне услове применити на мазивна уља, хемикалије и течни отпад,

-паркирање грађевинских машина вршити само на уређеним местима, уз предузимање посебних мера заштите од загађивања тла уљем, нафтом и нафтним дериватима,

-разношење чврстог отпада, који се јавља у процесу градње и боравка радника у зони градилишта, спречити његовим систематским прикупљањем и депоновањем на за то уређеним депонијама,

-уколико дође до хаварије возила, које носи опасне материје у прашкастом или грануларном стању, зауставити саобраћај и обавестити специјализовану службу која обавља операцију уклањања опасног терета и асанацију коловоза,

-уколико дође до несреће возила са течним опасним материјама, зауставити саобраћај, алармирати надлежну службу и специјализоване екипе за санацију несреће.

Ради заштите од елементарних непогода проузрокованих дејством олујних ветрова, кише и снега, као и заштита од поплава, објекти морају бити пројектовани и реализовани у складу са одговарајућим прописима и стандардима. Мере заштите од олујних ветрова обухвата изградњу објеката отпорних на максимални удар ветра, орјентацију објеката као и формирање заштитног зеленила. Објекте у обухвату плана градити од материјала отпорних на утицаје снега, кише и ветра уз извођење громобранских инсталација у складу са одговарајућом законском регулативом.

У циљу заштите људи, материјалних и других добара од ратних разарања, елементарних и других непогода и опасности у миру и рату, реализација планских решења мора бити уз примену одговарајућих превентивних и грађевинских мера заштите. Ради заштите од елементарних непогода и других несрећа, становништво, односно запослени, материјална и културна добра склањају се у склоништа и друге заштитне објекте.

Према Закону о изменама и допунама Закона о ванредним ситуацијама ("Службени гласник РС", бр. 93/12) укинута је обавеза изградње склоништа. Сва просторна решења прилагодиће се потребама заштите од елементарних и других непогода и сва планирана изградња мора бити изведена у складу са законском регулативом из те области. Склањање људи, материјалних и културних добара обухвата планирање и коришћење постојећих склоништа, других заштитних објеката, прилагођавање нових и постојећих комуналних објеката и подземних саобраћајница, као и објеката погодних за заштиту и склањање, њихово одржавање и коришћење за заштиту људи од природних и других несрећа. Као други заштитни објекти користе се подрумске и друге подземне просторије у објектима, прилагођене за склањање људи и материјалних добара. Инвеститор је дужан да приликом изградње нових комуналних и других објеката прилагоди те објекте за склањање људи.

У поступку спровођења Плана, приликом издавања одобрења за изградњу обавезна је примена свих прописа, смерница и стручних искуства као и Уредбе о организовању и функционисању цивилне заштите ("Сл. гласник РС", бр. 21/92).

#### **Д.4. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ СКЛОНИШТА**

Законом о изменама и допунама Закона о ванредним ситуацијама ("Службени гласник РС", бр. 93/12) је укинута обавеза изградње склоништа.

Инвеститор је дужан да приликом изградње нових комуналних и других објеката у градовима прилагодити те објекте за склањање људи.

Приликом изградње стамбених објеката са подрумом, надподрумским просторијама, гради се ојачана плоча која може да издржи урушавање објекта.

## **Д.5. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ И ИЗГРАДЊЕ**

### **Д.5.1. ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ**

Сви планирани објекти морају да задовољавају све прописе везане за енергетску ефикасност објеката. (Правилник о енергетској ефикасности зграда - "Службени гласник РС", бр. 61/11).

Овим правилником ближе се прописују енергетска својства и начин израчунавања топлотних својстава објеката високоградње, као и енергетски захтеви за нове и постојеће објекте.

Утврђивање испуњености услова енергетске ефикасности зграде врши се израдом елабората ЕЕ, који је саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање грађевинске дозволе или уз захтев за издавање решења којим се одобрава извођење радова на адаптацији или санацији објекта, као и енергетској санацији.

Правилник се примењује на:

- изградњу нових зграда;
- реконструкцију, доградњу, обнову, адаптацију, санацију и енергетску санацију постојећих зграда;
- реконструкцију, адаптацију, санацију, обнову и ревитализацију културних добара и зграда у њиховој заштићеној околини са јасно одређеним границама катастарских парцела и културних добара, уписаних у Листу светске културне баштине и објеката у заштићеним подручјима, у складу са актом о заштити културних добара и са условима органа, односно организације надлежне за послове заштите културних добара;
- зграде или делове зграда које чине техничко-технолошку или функционалну целину.

Одредбе овог правилника не примењују се на:

- зграде за које се не издаје грађевинска дозвола;
- зграде које се граде на основу привремене грађевинске дозволе, као и зграде које се граде на основу грађевинске дозволе за припремне радове;
- радионице, производне хале, индустријске зграде које се не греју и не климатизују;
- зграде које се повремено користе током зимске и летње сезоне (мање од 25% времена трајања зимске односно летње сезоне).

Енергетска својства и начини израчунавања топлотних својстава утврђују се за стамбене зграде са једним станом; стамбене зграде са два или више станова; управне и пословне зграде; зграде намењене образовању и култури; зграде намењене здравству и социјалној заштити; зграде намењене туризму и угоститељству; зграде намењене спорту и рекреацији; зграде намењене трговини и услужним делатностима; зграде мешовите намене; зграде за друге намене које користе енергију.

Енергетска ефикасност зграде је остварена ако су обезбеђени минимални услови комфора садржани у Правилнику, а при томе потрошња енергије за грејање, хлађење, припрему топле санитарне воде, вентилацију и осветљење зграде не прелази дозвољене максималне вредности по  $m^2$  садржане у Правилнику.

При пројектовању термотехничких система потребно је предвидети елементе система грејања, климатизације и вентилације са високим степеном корисности, у складу са Правилником. Системе централног грејања потребно је пројектовати и изводити тако да буде омогућена централна и локална регулација и мерење потрошње енергије за грејање.

#### **Д.5.2. МЕРЕ ЗА ПОСТИЗАЊЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ПОСТОЈЕЋИХ ЗГРАДА**

Приликом реконструкције чији је циљ постизање енергетске ефикасности постојећих зграда дозвољено је накнадно извођење спољне топлотне изолације зидова уколико се врши у складу са законом, при чему треба водити рачуна о очувању функционалне и обликовне целовитости зграде.

Уколико се зид који се санира налази на регулационој линији, дозвољава се да дебљина накнадне термоизолације са свим завршним слојевима буде унутар јавног простора (уколико за то постоје техничке могућности и не крше се одредбе других прописа), а када је зид који се санира на граници са суседном парцелом дозвољено је постављање накнадне спољне изолације дебљине до 15cm уз сагласност тог суседа.

Дозвољено је накнадно формирање стакленика (уколико за то постоје техничке могућности) ако се елаборатом докаже побољшање енергетске ефикасности зграде.

Приликом енергетске санације постојећих зграда, еркери и други истурени делови као што су двоструке фасаде, стакленици, застакљене терасе и лође - стакленици, чија се грађевинска линија поклапа са регулационом линијом могу прелазити регулациону линију у складу са правилником и важећим прописима.

#### **Д.5.3. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ЗА ПЛАНИРАНЕ ОБЈЕКТЕ**

Приликом пројектовања објеката неопходно је обратити пажњу на оријентацију и функционални концепт зграде у циљу коришћења природе и природних ресурса предметне локације, пре свега енергије сунца, ветра и околног зеленила. Потребно је обратити пажњу на топлотно зонирање зграде, односно груписати просторије у згради у складу са њиховим температурним захтевима; зоне са вишим температурним захтевима пројектовати тако да могу максимално да искористе природне потенцијале локације.

Приликом пројектовања предвидети облик зграде којим се може обезбедити што је могуће енергетски ефикаснији однос површине и запремине омотача зграде у односу на климатске факторе и намену зграде. Потребно је обезбедити максимално коришћење природног осветљења, као и коришћење пасивних добитака топлотне енергије зими односно заштите од прегревања у току лета адекватним засенчењем. Предвидети систем природне вентилације (вентилациони канали, прозори, врата, други грађевински отвори) тако да губици топлоте у зимском периоду и топлотно оптерећење у летњем периоду буде што мање.

У зависности од намене објекта, предвидети одговарајућу термичку масу за постизање топлотног комфора у зимском и летњем периоду - повећати термичку инерцију објекта. Потребно је применити висок квалитет (у складу са постојећим стандардима и прописима) топлотне изолације целокупног термичког омотача. Највеће допуштене вредности коефицијената пролаза топлоте  $U_{max}$  [ $W/(m^2 \times K)$ ], елемената термичког омотача зграде, односно елемената између две суседне термичке зоне, садржане су у Табели 3.4.1.3 Правилника.

Структуру и омотач објекта предвидети тако да се омогући максимално коришћење пасивних и активних соларних система. У случају коришћења падавина, подземне и отпадне воде за потребе заливања, спољне употребе, грејања и хлађења зграде, техничке просторије (резервоар и пумпно постројење) које се користе, уколико су укопане не урачунавају се у индекс заузетости парцеле.

#### **Д.5.4. СЕРТИФИКАТ О ЕНЕРГЕТСКИМ СВОЈСТВИМА ЗГРАДА**

Сертификат о енергетским својствима зграда (енергетски пасош) морају имати све нове зграде, као и постојеће зграде које се реконструишу, адаптирају, санирају или енергетски санирају, осим зграда које су правилником изузете од обавезе енергетске сертификације. Правилник којим се ближе прописују услови, садржина и начин издавања

је Правилник о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда ("Службени гласник РС", бр. 69/12).

Категорије зграда за које се издаје енергетски пасош, одређене су према претежној намени дефинисаној прописом којим се уређују енергетска својства зграда.

Зграде за које није потребно прибављање енергетског пасоша су:

- постојеће зграде које се реконструишу или енергетски санирају, а које имају нето површину мању од 50m<sup>2</sup>;
- зграде које имају предвиђени век употребе ограничен на две године и мање;
- зграде привременог карактера за потребе извођења радова, односно обезбеђење простора за смештај људи и грађевинског материјала у току извођења радова;
- радионице, производне хале, индустријске зграде и друге привредне зграде које се, у складу са својом наменом, морају држати отворенима више од половине радног времена, ако немају уграђене ваздушне завесе;
- зграде намењене за одржавање верских обреда;
- зграде које су под одређеним режимом заштите, а код којих би испуњење захтева енергетске ефикасности било у супротности са условима заштите;
- зграде које се не греју или се греју на температуру до +12°C.

Енергетски пасош чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе.

Енергетски пасош зграде издаје се по извршеном енергетском прегледу зграде.

Издаје се за целу зграду или за део зграде, када се ради о згради која је према овом правилнику дефинисана као зграда са више енергетских зона. Енергетски пасош се може издати и за део зграде који чини самосталну употребну целину (пословни простор, стан). Зграда или њена самостална употребна целина може имати само један енергетски пасош.

#### **Д.6. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ**

Израдом Плана активности на комплексу могу угрозити животну средину, уколико се не предузму све неопходне мере заштите.

Мере које ће се предузети за смањење или спречавање штетних утицаја на животну средину обухватају мере које су предвиђене Законом и другим прописима, нормативима и стандардима као и рокове за њихово спровођење, мере које ће се предузети за случај удеса, планове и техничка решења заштите животне средине и друге мере које могу утицати на спречавање или смањење штетних утицаја на животну средину.

Приликом спровођења и реализације Плана неопходно је спречити настајање свих видова загађења, водити рачуна о квалитету и унапређењу животне средине, па је потребно испунити следеће услове:

- Максимално задржати, уредити и извршити валоризацију постојеће вегетације;
- Подизати и јачати еколошку свест локалног становништва;
- Евакуацију отпадних и фекалних вода из објеката у канализацију планирати са обавезним пречишћавањем отпадних вода;
- Обезбедити несметано прикупљање зауљених атмосферских вода (киша, снег) са коловоза и њихово контролисано одвођење у колектор и третман у сепаратору масти и уља;
- Омогућити уравнотежено коришћење простора са становишта одрживог развоја;
- Омогућити формирање већих зелених појасева дуж саобраћајница ради редукације загађености и негативног утицаја издувних гасова;
- Изградњу саобраћајних површина планирати тако да обезбеде максималну доступност и сигурност у експлоатацији и безбедност у случају акцидента;
- Приликом грађења објеката саобраћајне инфраструктуре извести одговарајућу звучну заштиту, којом се обезбеђује да бука која се емитује током обављања планираних активности, не прекорачује прописане граничне вредности;

- Целокупна изградња у обухвату Плана, мора бити у складу са условима заштите животне средине, односно у складу са одговарајућим Правилницима којима се регулишу граничне вредности емисије и имисије у ваздуху и дозвољени нивои буке;
  - Уколико се приликом извођења грађевинских радова пронађу геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену природну вредност, у складу са чл.99 Закона о заштити природе ("Сл.гласник РС", бр. 36/09, 88/10 и 91/10), налазач је дужан да о налазу обавести Министарство надлежно за послове заштите животне средине у року од осам дана од дана проналаска, и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе у складу са чланом 99. Закона о заштити природе ("Службени гласник РС", бр. 36/09, 88/10 и 91/10);
  - Предвидети мере и поступке за могуће акциденте који ће бити дефинисани потребним Програмом надлежне организације на начин предвиђен прописаном методологијом за процену опасности од хемијског удеса и од загађивања животне средине. Спречити свако неконтролисано изливање опасних материја (нафтних деривата, уља, мазива и др). У том смислу, предвидети одговарајуће мере спречавања ширења загађења и мере рекултивације земљишта, односно обавезно је уклањање загађеног земљишта и санација и рекултивација терена;
  - Ради заштите ваздуха обавезно разрешити питање загревања објеката на одговарајући начин (даљинско грејање);
- На подручју Плана није дозвољено:
- Уређивање и коришћење земљишта које би непосредно или на други начин угрожавало живот, здравље и рад људи или нарушила стање чинилаца животне средине у окружењу;
  - Изградња која би могла да наруши основне услове живота суседа или стабилност и сигурност суседних објеката;
  - Изградња на припадајућим зеленим површинама.

#### **Д.7. СИСТЕМ ПРИКУПЉАЊА И ЕВАКУАЦИЈА ОТПАДА**

За прикупљање отпада у обухвату Плана користити: контејнере, канте, корпе и сл.

Технологија евакуације комуналног отпада из новопланираних објеката на предметном простору, заснива се на примени судова - контејнера запремине 1.100l - габаритних димензија 1.37x1.20x1.45m. Потребан број контејнера дефинише се применом норматива - 1 контејнер на 800m<sup>2</sup> корисне површине простора.

Контејнери се смештају на бетонираним платоима, у посебно изграђеним нишама (бетонским боксовима), на водонепропусним површинама у оквиру граница формираних грађевинских парцела, са обезбеђеним директним и неометаним прилазом за комунална возила и раднике Јавног комуналног предузећа. За смештај контејнера могуће је користити и посебно изграђене смећаре унутар објеката, при чему је максимална раздаљина од локације до комуналног возила 15.0m по равной подлози, без степеника и са успоном до 3% за ручно гурање контејнера.

Смећаре - просторије за смеће су засебне, затворене просторије, без прозора, са електричним осветљењем, једним точећим местом са славином и холендером, Гајгер-сливником и решетком у поду, ради одржавања хигијене просторије. Уколико се планира постављање контејнера на некој од подземних етажа, инвеститор је дужан да обезбеди дежурно лице које ће их, у доба доласка комуналног возила, износити на слободну површину испред објекта ради пражњења.

Минимална ширина једносмерне приступне саобраћајнице, којом се креће комунално возило износи 3.5m, а двосмерне 6.0m. Слепа улица мора имати окретницу на свом завршетку, димензионисану према габаритним димензијама комуналног возила: 8.60 x2.50 x3.50m.



Уз техничку документацију, инвеститор је дужан да прибави и сагласност Јавног комуналног предузећа.

Приликом извођења грађевинских радова грађевински и комунални отпад (шут, земљу и слично) привремено депоновати на унапред предвиђене локације уз одговарајућу заштиту, а неискоришћени материјал евакуисати на локацију коју одреди надлежна комунална служба.

#### **Д.8. СТРАТЕШКА ПРОЦЕНА УТИЦАЈА ПЛАНА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ**

Израда стратешке процене утицаја на животну средину има за циљ да обезбеди услове за интеграцију заштите животне средине и одрживог развоја у свим фазама израде Плана и да послужи као основа за дефинисање правила и мера заштите животне средине у плану.

План се израђује у оквиру ПГР Медијана ("Службени лист Града Ниша" бр.72/12). Плански основ израде је ПГР Медијана је Генерални урбанистички план Ниша 2010 - 2025 ("Службени лист Града Ниша", бр.43/11), који представља стратешки развојни план Града Ниша са општим елементима просторног развоја, тако да израда Стратешке процене утицаја Плана на животну средину није обавезна. Смернице Елабората "Извештај о стратешкој процени Генералног урбанистичког плана Ниша 2010 - 2025 на животну средину" односе се и на планска решења.

Пре изградње објеката потребно је утврдити да ли је постоји потреба за израду Процене утицаја на животну средину према Уредби о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", бр.114/08).

Приликом изградње објеката планира се примена технолошких решења, која ће бити заснована на принципима чистих технологија.

#### **Б . С М Е Р Н И Ц Е З А С П Р О В О Ђ Е Њ Е**

Овај План представља плански основ за формирање грађевинских парцела јавне намене, издавање информација о локацији, локацијске дозволе, као и за израду пројекта парцелације и препарцелације, у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр.72/09, 81/09, 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС и 50/13-УС).

Свака катастарска парцела која испуњава услове за формирање, постаје грађевинска парцела и може се директно спроводити у складу са урбанистичким параметрима овог Плана.

До привођења простора планираној намени, на постојећим објектима могуће је вршити адаптацију, санацију, инвестиционо одржавање, текуће одржавање.

Предметни План је тако уређен простор да може да се реализује фазно под условом да неопходна инфраструктура буде изграђена раније или у исто време када и објекти.

Колски приступ целини "А" - пословање је непосредно са коловоза Улице Ристићеве десним искључењем у смеру према западу. Искључење је испред раскрснице Улице Ристићеве и Улице Шумадијске на око 40.0m од раскрснице. Колски приступ из целине "А" предвиђен је у две фазе. У првој фази приступ је непосредно на коловоз Улице Шумадијске са могућношћу укључења за оба смера. Након изградње планираног Булевара северозападно од предметног подручја затвара се колска веза са Улицом Шумадијском и отвара веза на коловоз југоисточне саобраћајне траке планираног Булевара. Преко ове везе обавезујуће је десно скретање.

На иницијативу надлежне Управе, могућа је израда Урбанистичких пројеката на подручју планског обухвата, што се неће сматрати одступањем од Плана.

Саставни део овог Плана су:

### **Ђ.1. ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ**

Карта 1 - Постојећа намена површина	Р 1: 1000
Карта 2 - Планирана намена површина	Р 1: 1000
Карта 3 - План регулације и нивелације са саобраћајним решењем и аналитичко-геодетским елементима	Р 1: 1000
Карта 4 - Урбанистичка регулација и површине јавне намене	Р 1: 1000
Карта 5 - Планирани објекти и мреже инфраструктуре	Р 1: 1000
Карта 6 - План озелењавања	Р 1: 1000

### **Ђ.2. ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО**

1. Иницијатива Управе за планирање и изградњу за покретање поступка израде планског документа (бр.682/2012 –06 од 26.12.2012)
2. Одлука о изради Плана детаљне регулације простора "Триангле" северно од Улице Јована Ристића у Нишу ("Службени лист Града Ниша", бр. 15/13)
3. Извод из Плана Генералне регулације подручја Градске општине Медијана ("Службени лист Града Ниша", бр.72/12)
4. Концепт Плана детаљне регулације простора "Триангле" северно од Улице Јована Ристића у Нишу (верификован 03.04. 2013.год.)
5. Извештај о извршеној стручној контроли Концепта Плана
6. Услови и сагласности
7. Катастарско-топографски план (Р 1:1000)
8. Извештај о обављеној стручној контроли Нацрта Плана
9. Новински оглас
10. Извештај о обављеном обављеном јавном увиду
11. Одлука о неприступању изради стратешке процене утицаја Плана на животну средину
12. Критеријуми за одређивање могућих карактеристика значајних утицаја на животну средину за План
13. Претходно мишљење Општине Медијана на План

### **УСЛОВИ и САГЛАСНОСТИ:**

1. РС, Министарство одбране, Управа за инфраструктуру, бр. 1091-2 од 26.03.2013.год.
2. ЈКП "Naissus" Ниш, бр.4716/2 од 02.04.2013.год.
3. РС, Завод за заштиту природе Србије, 03 бр.020-109/2 од 27.03.2013.год.
4. "Телеком Србија", Дирекција за технику, ИЈ Ниш/Прокупље/Пирот, бр. 4978-96292/3 од 01.04.2013.год.
5. ЕД Југоисток, ЕД Ниш, бр.16101/2 од 16.04.2013.год.
6. РС, Министарство грађевинарства и урбанизма, бр.350-01-00327/2013-05 од 28.03.2013.год.
7. РС, Министарство унутрашњих послова, Управа за ванредне ситуације у Нишу, 07/10 бр.217-231/13од 27.03.2013.год.
8. РС, Управа за комуналне делатности, енергетику и саобраћај, бр.353-440/2013-06, 31.05.13.
9. "Железнице Србије" А.Д. бр. 13/13-409 од 13.05.2013.
- 10."ЈУГОРОСГАЗ" Н/И-215 од 05.04.2013.

## **Е .      З А В Р Ш Н Е   О Д Р Е Д Б Е**

По доношењу План се доставља Министарству грађевинарства и урбанизма, Управи за планирање и изградњу, Архиву Града Ниша, Дирекцији за изградњу Града Ниша и ЈП Завод за урбанизам Ниш.

Републичком геодетском заводу доставља се Карта 3. "План регулације и нивелације са саобраћајним решењем и аналитичко-геодетским елементима".

Текстуални део Плана се објављује у "Службеном листу Града Ниша", а План се у целисти (текстуални и графички део) објављује у електронском облику и доступан је путем интернета.

План ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу Града Ниша".

**Број:** \_\_\_\_\_

**Ниш,** \_\_\_\_\_ **2013. године**

**СКУПШТИНА ГРАДА НИША**

**ПРЕДСЕДНИК СКУПШТИНЕ,**

**Проф. др Миле Илић**

**О Б Р А З Л О Ж Е Њ Е**  
**ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПЛАНА ПРОСТОРА "ТРИАНГЛЕ"**  
**СЕВЕРНО ОД УЛИЦЕ ЈОВАНА РИСТИЋА У НИШУ**

План детаљне регулације простора "Триангле" северно од Улице Јована Ристића у Нишу (у даљем тексту: "**План**"), ради се на основу члана 48. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС и 50/13-УС), као обавезна фаза у изради планског документа, након објављивања Одлуке о изради и верификације Концепта плана од стране Комисије за планове.

План се ради на основу иницијативе Управе за планирање и изградњу бр. 682/2012-06, од 26.12.2012. и Одлуке о изради Плана детаљне регулације простора "Триангле" северно од Улице Јована Ристића у Нишу ("Службени лист Града Ниша", бр. 15/13), верификованој на седници Комисије за Планове Града Ниша, од 13.03.2013.године.

Носилац израде Плана је Управа за планирање и изградњу Града Ниша. Израда Плана је поверена ЈП Заводу за урбанизам Ниш, а средства за израду Плана обезбеђује Дирекција за изградњу Града Ниша.

Планом се дефинишу правила уређења простора и правила грађења објеката на основу Плана генералне регулације подручја Градске општине Медијана ("Службени лист града Ниша" бр.72/12).

Плански основ за израду Плана садржан је у Плану генералне регулације Градске општине Медијана ("Сл. лист Града Ниша", бр. 72/12).

Подручје Плана налази се у западном делу градске општине Медијана, на око 1km од централног Градског трга. Планом се разрађује подручје од око 0.6ха, у прелиминарним границама: са севера јужна регулација правца железничке пруге Ниш-Београд, са запада источна регулација Шумадијске улице, са југа северна регулација улице Јована Ристића и са истока источна регулација железничке пруге Ниш – Димитровград.

Организација простора дефинисана је саобраћајном инфраструктуром и регулативом. Обухват Плана, дефинисан ППР-ом Медијана као пословно-стамбена зона, подељен је на две просторне целине. Целине обухватају грађевинско земљиште јавне и остале намене:

1. Целина "А" (површине 0,13 ha) је у функцији пословања и
2. Целина "Б" (површине 0,47 ha) је у функцији пословно-стамбене зоне (пословање са становањем), уз обавезан пословни простор у приземљу.

Колски приступ целини "Б" се предвиђа преко тротоара ободних улица. Пешачки приступ је непосредно са тротоара тих улица. Колски приступ целини "А" остварује се непосредно са коловоза Улице Ристићеве десним искључењем у смеру према западу. Искључење је испред раскрснице Улице Ристићеве и Улице Шумадијске на око 40.0m од раскрснице. Колски приступ из целине "А" предвиђен је у две фазе. У првој фази приступ је непосредно на коловоз Улице Шумадијске са могућношћу укључења за оба смера. Након изградње планираног Булевара, северозападно од предметног комплекс,а затвара се колска веза са Улицом Шумадијском и отвара веза на коловоз југоисточне коловозне траке новопланираног Булевара. Преко ове везе обавезујуће је десно скретање. Пешачка веза у вези целине "А" је непосредно са тротоара ободних саобраћајница.

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

Могуће је полагање инфраструктурних мрежа кроз земљиште осталих намена због услова прикључења објеката, а уз сагласност власника (корисника) земљишта о праву службености пролаза.

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

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.

Обавезни елементи Плана прописани Законом, обрађени су на одговарајућим местима у делу означеном под називом "Текстуални део".

Приказ активности које се односе на процедуру разматрања и доношења Плана:

- Одлука о изради Плана детаљне регулације простора "Триангле" северно од Улице Јована Ристића у Нишу, донета од стране Скупштине Града Ниша на седници од 13.03.2013. ("Службени лист Града Ниша", бр.15/13);
- Стручна контрола Концепта Плана на Комисији за планове Града Ниша 03.04.2013. године;
- Стручна контрола и утврђивање Нацрта плана на Комисији за планове Града Ниша 15.05.2013. године;
- Оглас излагања Плана на јавни увид ("Народне новине");
- Трајање јавног увида: 31.05-30.06.2013. год;
- Сумирање јавног увида и утврђивање предлога Плана: 12.07.2013. године.

Завод је извршио анализу критеријума за одређивање могућих карактеристика значајних утицаја Плана на животну средину, на основу које је Управа за планирање и изградњу, уз претходно мишљење Управе за привреду, одрживи развој и заштиту животне средине, донела одлуку да се за овај План не ради стратешка процена утицаја на животну средину. Одлука је донета 02.07.2013. године и чини саставни део документације Плана.

**ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ**

**УПРАВА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И  
ИЗГРАДЊУ**

**В.Д. Д и р е к т о р а,**

**Н а ч е л н и к,**

**Љубиша Митић, дипл.инж.грађ.**

**Родољуб Михајловић, дипл.инж.грађ.**

