

На основу члана 35. став. 7. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09, 64/10 –УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 – УС, 54/2013 – УС и 98/2013– УС) и члана 37. тачка 6. Статута Града Ниша ("Службени лист Града Ниша", бр. 88/08),

Скупштина Града Ниша, на седници од __. __. 2014. године, донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА "Б4" у појасу реке Нишаве у Нишу

У В О Д

План детаљне регулације блока "Б4" у појасу реке Нишаве 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, 64/10 –УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 – УС, 54/2013 – УС и 98/2013– УС), као обавезна фаза у изради планског документа, након објављивања Одлуке о изради Плана (Службени лист града Ниша", бр.73/13) и верификације Концепта Плана од стране Комисије за планове.

Предмет Плана је изградња и уређење пословно-стамбеног блока „Б4“ у северном делу централне градске зоне у Нишу, уз издвајање површина за јавне намене и утврђивање правила уређења и грађења. Управа за планирање и изградњу покренула је Иницијативу бр. 814/2013-06 од 16.09.2013 за израду Плана који ће омогућити планирање садржаја у области културе - Народног музеја на овом простору.

План представља основ за издавање информације о локацији и локацијске дозволе.

Текстуални део Плана садржи: **Полазне основе плана и Плански део.**

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

А. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ ПЛАНА

1. ИЗВОД ИЗ КОНЦЕПТА ПЛАНА

1.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

1.1.11. Правни основ

План се ради на основу члана 27. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09, 64/10 –УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 – УС, 54/2013 – УС и 98/2013– УС), (у даљем тексту: "**Закон**"), Правилника о садржини, начину и поступку израде планских докумената ("Службени гласник РС" број 31/10, 69/10 и 16/11), (у даљем тексту: "**Правилник**") и Одлуке о изради плана детаљне регулације блока "Б4" у појасу реке Нишаве у Нишу бр. 06-579/2013-6-02, (Службени лист града Ниша", бр. 73/13) (у даљем тексту: "**Одлука**").

1.11.2. Плански основ

Плански основ за израду Плана садржан је у Плану генералне регулације подручја градске општине Медијана ("Сл. гласник Града Ниша", бр. 72/12) (у даљем тексту: "**План генералне регулације**").

1.2. ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Планом генералне регулације разрађује се подручје централног градског језгра. Историјско наслеђе и очување урбаног континуитета дефинисали су концепцију уређења простора и типологију карактеристичних грађевинских зона и целина.

Основни приоритети чија ће реализација омогућити ревитализацију и нову динамику развојних процеса су:

- изградња и опремање мреже и објеката инфраструктуре у складу са пројектованим потребама становника и насељских функција,
- подизање нивоа квалитета живота и рада на укупном подручју Плана генералне регулације адекватним опремањем грађевинског подручја, реконструкцијом и санацијом грађевинског фонда и ублажавањем изражених конфликта у коришћењу простора,
- минимизирање негативних и максимизирању позитивних ефеката постојећих активности у простору.

Поред општих правила уређења простора одређују се правила и услови усмеравајућег карактера. Усмеравајући услови односе се како на архитектонско-урбанистичко обликовање тако и на могућност увођења еколошки оправданог јавног градског превоза.

Зоне за које се обавезно доноси план детаљне регулације

Зоне за које је обавезна израда Плана детаљне регулације јесу зоне за које је због специфичности обухвата и урбанистичких решења неопходна детљнија разрада. План детаљне регулације мора бити у сагласности са Планом генералне регулације.

Правила грађења за пословно - стамбену зону (б.1.4.)

- Услови за формирање грађевинске парцеле: за грађевинске парцеле површине од 450-600м² и веће од 600м² најмања ширина парцеле за слободностојеће објекте је 20м, а за објекте у прекинутом низу је 15м;
- Доминантна намена: пословање, становање, обавезан пословни простор у приземљу;
- Допунска намена: комерцијалне услуге, занатске услуге, трговина, административне услуге, угоститељство, сервисне услуге, здравство, школство, дечије установе, култура, социјалне установе;
- Забрањена намена: индустријски објекти, складишта;
- Положај објекта у односу на регулацију: испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60м, а регулациону линију више од 1,20м и то на делу објекта вишем од 4,0м. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију. Подземне етаже могу прећи грађевинску, али не и регулациону линију.
- Максимални индекс заузетости:
 - за парцеле веће од 600м² индекс заузетости до 70%;
 - за парцеле од 450-600м² индекс заузетости до 60%;
 - за парцеле до 450м² индекс заузетости до 60%.
- Максимални индекс изграђености:
 - за парцеле веће од 600м² индекс изграђености до 4,2;
 - за парцеле од 450-600м² индекс изграђености до 3,2;
 - за парцеле до 450м² индекс изграђености до 2,4.
- Максимални спратност:
 - за парцеле веће од 600м² макс. спратност до П+6;
 - за парцеле од 450-600м² макс. спратност до П+3;
 - за парцеле до 450м² макс. спратност до П+2+Пк.
- Минимална спратност: П+2.

- Максимална висина објекта:
за макс. спратност до П+6 до 27м;
за макс. спратност до П+3 до 16м;
за макс. спратност до П+2+Пк до 14м.

- Најмања дозвољена међусобна удаљеност објекта - 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 5,0м (осим за објекте у непрекинутом и прекинутом низу). За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 5,0м не могу се на суседним странама предвиђати отвори за осветљење стамбених просторија. Ова одредница се не односи на удаљеност од помоћних и сличних објеката.

- Код изградње објеката у непрекинутом односно прекинутом низу обавеза је предвидети пасаж ради уласка у задњи део дворишта, а ширина истог не може бити мања од 2,5м за породичне односно 4,0м за вишепородичне објекте. Услов за висину пасажа је висина која омогућава пролаз противпожарног возила.

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

- Најмања дозвољена удаљеност објекта од граница парцела – објекат се углавном поставља од међе до међе грађевинске парцеле.

- Паркирање - паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места - за сваки стан 1 паркинг место (за социјално становање 1 паркинг место на два стана).

- За део пословања а у зависности од пратеће пословне намене број паркинг места се одређује у складу са чланом 36. Правилника оопштим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Службени гласник РС" бр.50/11).

- Остало - Парцеле за изградњу вишепородичних објеката није дозвољено оградавати оградом као ни већ изграђене парцеле на којима се налазе објекти ове намене.

До привођења простора планираној намени према Плану, на постојећим објектима могуће је вршити адаптацију, санацију, инвестиционо одржавање, текуће одржавање и рестаураторске, конзерваторске и радове на ревитализацији културних добара.

Саобраћајна инфраструктура

Део улице Војда Карађорђа и Генерала Милојка Лешјанина (Станка Пауновића), (од Суда до Уреда) Планом генералне регулације се дефинише у намени шире пешечке зоне са пролазом возила јавног градског превоза (аутобуса у првој и увођење тролбуса у другој фази), хитне помоћи, интравентних и такси возила као и организованог превоза до хотелских капацитета на налеглим површинама без дужег задржавања. Омогућен је прилаз доставним возилима у предметној зони, кроз временски режим који дефинише Управа за комуналне делатности, енергетику и саобраћај.

Примарна улична мрежа

Основна концепција развоја уличне мреже предвиђа формирање саобраћајног прстена око ужег градског језгра у коме се јавља саобраћајна преоптерећеност због слабе пропусне моћи постојећих саобраћајница и немогућности њиховог проширења.

1.3. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Подручје Плана припада Градској општини Медијана. Налази се у северном делу централне градске зоне уз јужни појас реке Нишаве, на око 200m западно од централног градског трга.

Површине у обухвату Плана су већим делом изграђене. Грађевинска и економска вредност изграђених објеката су различите. На обухваћеном простору делом се налазе дотрајали објекти са евидентним процесом све бржег руинарања.

Грађевинска и економска вредност изграђених објеката су различите.

1.4. КОНЦЕПТ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА

Концептом Плана предвиђена је основна намена предметног комплекса као *пословно - стамбена*.

Предметно подручје је подељено према претежним наменама на три зоне: *пословно - стамбену, стамбено -пословну и зону објекта културе-Народни музеј*.

Концепт Плана детаљне регулације је саставни део КЊИГЕ II - „Документација“.

Б. П Л А Н С К И Д Е О

1. П Р А В И Л А У Р Е Ћ Е Њ А

1.1. ОПИС ГРАНИЦА ПОДРУЧЈА ПЛАНА

Подручје у обухвату Плана чине катастарске парцеле број: 291, 292, 293, 294, 295, 296/1, 296/2, 297 К.О.Ниш-Бубањ и део катастарске парцеле број 260 К.О.Ниш-Бубањ.

Граница Плана је: са северне стране јужна граница Кеја Кола српских сестара к.п.бр. 260 К.О Ниш-Бубањ, са западне стране источна регулација Ул. Милорада Вељковића Шпаје к.п. 290. К.О. Ниш-Бубањ, са јужне стране северна регулација Ул. Генерала Милојка Лешјанина к.п. бр. 9792 К.О.Ниш-Бубањ и са источне стране западна регулација Скопљанске улице к.п. бр. 298 К.О. Ниш-Бубањ.

Површина Плана износи 0.56ha.

1.2. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА И ТИПОЛОГИЈА ЗОНА ОДРЕЂЕНИХ ПЛАНОМ

Предметно подручје представља део централне градске зоне комплексног садржаја и јасног идентитета, тако да је у овом Плану акценат на интеграцији овог простора у централну градску зону, пре свега са аспекта културе.

Блок "Б4", као четврти блок у низу блокова, (од централног градског трга до Улице Кнегиње Љубице) са степеном искоришћености већој од 80% и намењен је пре свега пословно-стамбеним делатностима. У оквиру те намене, део простора је намењен култури тј. изградњи Народног музеја. Због изузетног положаја, без обзира на одређени број руинираних стамбених објеката, изградњом и посебним архитектонским обликовањем нових објеката, као и надградњом постојећих којом би се успоставила равнотежа градитељског наслеђа, овај блок као амбијентална целина би требало да прерасте у препознатљив и атрактиван део градског центра.

План треба да обезбеди побољшање квалитета живота и рада на поменутом простору, кроз урбану обнову која подразумева следеће:

- адекватно уређење и рационално коришћење градског грађевинског земљишта;
- планирање намена са атрактивним садржајима, пре свега Народног музеја, објектом високе архитектонске вредности;
- реконструкцију постојећег грађевинског фонда уз повећање пословних функција;
- пратеће комунално и инфраструктурно опремање.

1.2.1. Подела обухвата на зоне

На основу анализе постојећег стања, сагледавања потенцијала простора за даљи развој и планиране интервенције, обухват Плана је подељен на зоне, према **претежном начину коришћења земљишта** и на просторне целине као специфичне делове тих зона. У оквиру зона су прописана правила уређења и правила грађења за површине и објекте јавне намене и за површине и објекте које нису јавног карактера.

Принцип организације зона на подручју Плана је извршен тако да су зоне заправо просторно одређене и заокружене компатибилне функције (намене). У оквиру зоне не могу се наћи намене које једна другу угрожавају својим функционисањем.

Претежне намене дефинисане на графичком прилогу Карта, бр.2: „Граница Плана, планиране намене површина са поделом на зоне“, су преовлађујуће намене, односно дефинишу преко 50% означеног простора.

Простор који чини јединствен урбанистички блок, подељен је на три основне зоне:

Зона "А" се налази у северном делу обухвата. Овој зони припадају к.п. бр. 291, 293, 294 К.О. Ниш-Бубањ и део к.п. бр. 260 К.О. Ниш-Бубањ. На свим катастарским парцелама у овој зони осим дела катастарске парцеле 260 К.О. Ниш-Бубањ планирана је изградња **становања са пословањем** као претежном наменом. Део к.п. бр.260 К.О. Ниш-Бубањ припада нишавском кеју. Зона "А" је подељена на две просторне целине "А1" , којој припада катастарска парцела бр. 291 и "А2" којој припадају катастарске парцеле бр. 293 и 294 К.О. Ниш-Бубањ. Површина ове зоне је 0.17ха и заузима 30,36% укупне површине Плана.

Планом се предвиђа инвестиционо одржавање вишепородичног стамбеног објекта на к.п. бр. 294 К.О. Ниш-Бубањ, реконструкција руинираних објеката, нова изградња према правилима грађења за ову зону, као и интеграција објеката у околину, сагледавањем околних објеката и визура. На к.п. бр. 291 К.О. Ниш-Бубањ, ако се укаже потреба и интересовање могућа је изградња пословног објекта као претежне намене (хотел, мотел), имајући у виду специфичност положаја ове парцеле и окружење. Објекти чија изградња се дозвољава у комплексу, потребно је да задовоље прописе, техничке критеријуме, правила и услове грађења према намени и врсти делатности.

Зона "Б" се налази у источном делу обухвата и припадају јој к.п.бр 295 К.О. Ниш-Бубањ. У овој зони је планирана изградња пословно-стамбених објеката као претежне намене са обавезним пословањем у приземљу. Површина зоне је 0.10ха и заузима 17,85% укупне површине Плана. Предвиђена је реконструкција руинираних објеката и нова изградња, уз интеграцију у планирану форму блока.

Зона "В" припада к.п.бр. 292, 296/1, 296/2 и 297 К.О. Ниш-Бубањ. На овој парцели је предвиђена изградња објекта културе тј. Народног музеја. Објекти чија изградња се дозвољава у комплексу, потребно је да задовоље прописе, техничке критеријуме, правила и услове грађења према намени и врсти делатности.

Табела 1: Биланс површина постојећег стања

Намена површина	Постојеће површине	Проценат у односу на обухват (%)
нишавски кеј (део к.п. бр. 262 К.О. Ниш-Бубањ)	0.04	7,14
вишепородично становање (П+1+Пк до П+4+Пк)	0.17	30,36
пословно – стамбене намене (П до П+1+ПКк)	0.16	28.57
површина посебне намене (п)	0.19	33.93
УКУПНО	0.56	100

Табела 2: Биланс површина планираног стања

Намена површина	Планиране површине	Проценат у односу на обухват (%)
ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ		
нишавски кеј (део к.п. бр. 262 К.О. Ниш-Бубањ)	0.04	7,14
култура (Народни музеј)	0.25	44,65
ОСТАЛЕ ПОВРШИНЕ		
стамбено-пословне намене	0.17	30,36
пословно – стамбене намене	0.10	17,85
УКУПНО	0.56	100

1.3. УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

1.3.1. Концепција мреже зелених и слободних површина и начин одржавања

У складу са општом концепцијом организације уређења и коришћења простора у комплексу који се Планом разрађује, а то је централна градска зона, функције зеленила третиране су према следећим условима:

- очување постојеће квалитетне вегетације;
- могућност повећања површина под зеленилом у односу на постојеће стање;
- повећање квалитета зелених површина избором адекватних врста зеленила;
- обезбеђење повољних санитарно-хигијенских услова простора у зони "В" и повећање заштитне функције зеленила према ободним саобраћајницама;
- обезбеђење погодних услова за формирање и одржавање вегетације према Кеју Кола Српских сестара то јест, према реци Нишави.

1.3.2. Врсте зелених и слободних површина

У складу са Законом о подизању и одржавању зелених површина са биолошком основом по значају, на подручју Плана, уређење зеленила посматрано је као значајан аспект укупног уређења простора, где се формирају зелене површине јавне намене: зеленило у зони саобраћаја - аутомобилски, пешачки и мирујући саобраћај, улични дрвореди, партерно зеленило-травњак на простору у оквиру зоне "В" као и зеленило у оквиру шеталишта према реци Нишави.

1.3.3. Регулациони услови за поједине врсте зелених и слободних површина

На поменутим површинама претежно се користи аутохтона вегетација, и то углавном висока вегетација-саднице, које треба реконструисати, задржати или уклонити где је то неопходно за планиране намене, попунити одговарајућим врстама и продужити-планирати новим.

Од лишћарских врста заступљене су: *Acer sp.*, *Fraxinus sp.*, *Celtis australis*, *Betula sp.*, *Tilia sp.* и *Cercus suluquastrum*, а од жбунастих врста у планираним жардињерама заступљени су: *Berberis thunbergi* и *Juniperus horzontalus*.

Избор и количина садног материјала дефинисаће се кроз израду пројекта уређења слободних простора који се даје према условима из овог Плана.

1.4. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ

Грађевинска парцела мора имати непосредан колски приступ на саобраћајну површину јавне намене и прикључење на комуналну инфраструктурну мрежу.

Положај грађевинске парцеле утврђен је регулационом линијом према површинама јавне намене 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.

Препарцелација се врши на основу пројекта препарцелације у циљу образовања једне или више грађевинских парцела од већег броја катастарских парцела, уколико новоформиране грађевинске парцеле испуњавају услове утврђене овим Планом.

Парцелација се може вршити на основу пројекта парцелације, у циљу образовања већег броја грађевинских парцела од једне катастарске парцеле, на начин и под условима утврђеним у овом Плану.

Парцеле за површине јавних намена су дефинисане аналитички у графичком прилогу Карта број 3: „Саобраћајно решење са урбанистичком регулацијом и површинама јавне намене“, који прати списак координата новоутврђених међних тачака.

1.5. РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ УЛИЦА, ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ

Парцеле саобраћајница одређене су регулационим линијама.

Регулационе линије улица и површина јавне намене и грађевинске линије дате су на графичком прилогу Карта број 4: „Саобраћајно решење са урбанистичком регулацијом и површинама јавне намене“.

У оквиру планске територије, регулација земљишта дефинише површине за јавне намене и у том смислу се може закључити да регулациона линија раздваја површину неке јавне намене од осталих површина.

Грађевинска линија утврђена предметним Планом дата је у односу на регулациону линију и представља крајњу линију до које се може вршити изградња објеката.

Грађевинске линије приказане су за нову изградњу. У случају преласка грађевинске линије преко постојећег објекта као на к.п. бр. 291 К.О. Ниш-Бубањ, објекат се може задржати са могућношћу санације и адаптације.

1.6. НИВЕЛАЦИОНЕ КОТЕ УЛИЦА И ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

На предметном простору Нивелационе коте површина јавне намене у директној су корелацији са нивелетама терена и постојећим нивелетама изведених јавних површина што је дато на графичком прилогу Карта број 4: „Саобраћајно решење са урбанистичком регулацијом површинама јавне намене“.

1.7. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И МРЕЖЕ САОБРАЋАЈНЕ И ДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

1.7.1. Попис парцела површина јавне намене

Парцеле(целе и делови) које сачињавају површине јавне намене су дате у *Табели 3: Попис парцела површина јавне намене.*

Површине за јавне намене су: део катастарске парцеле бр. 260 К.О. Бубањ-Ниш, к.п. бр. 292, 206/1, 296/2 и 297 К.О. Бубањ-Ниш и саобраћајнице које тангирају предметни комплекс и налазе се ван границе Плана.

Табела 3: Попис парцела површина јавне намене

објект	Катастарске парцеле
саобраћајна површина	део к.п.бр 260 К.О. Бубањ-Ниш
култура (Народни музеј)	к.п.бр 292 , 296/1, 296/2 и 297 К.О. Бубањ-Ниш
саобраћајнице јавне намене (ван обухвата Плана)	к.п.бр 260, 290, 298 и. 9792 К.О. Бубањ-Ниш 2181/6

1.7.2. Трасе, коридори и капацитети за саобраћајну, енергетску, комуналну и другу инфраструктуру

1.7.2.1. Јавне саобраћајнице, регулација, нивелација и остали услови

Подручје Плана тангирају сабирна улица Генерала Милојка Лешјанина са јужне стране, приступне саобраћајнице - улице Скопљанска и Милорада Вељковића Шпаје са источне и западне стране. Са северне стране предметни блок се ослања на Кеј кола српских сестара.

Приспуп локацији је са Улице Генерала Милојка Лешјанина дуж које се одвија и јавни градски саобраћај путника.

Пешачки саобраћај се одвија на тротоарима и пешачким комуникацијама и прилазима.

У концепцији саобраћаја дефинисаног у ППР-у до реализације "Јужног булеvara" или једне његове траке (од Трошарине на истоку до трга Мије Станимировића на западу) у профилу Улице генерала Милојка Лешјанина се задржава постојећа функција.

Део улице Војда Карађорђа и Генерала Милојка Лешјанина (Станка Пауновића), (од Суда до Уреда) Планом генералне регулације се дефинише у намени шире пешачке зоне са пролазом возила јавног градског превоза (аутобуса у првој и увођење тролбуса у другој фази), хитне помоћи, интврентних и такси возила као и организованог превоза до хотелских капацитета на налеглим површинама без дужег задржавања. Омогућен је прилаз доставним возилима у предметној зони, кроз временски режим који дефинише Управа за комуналне делатности, енергетику и саобраћај.

1.7.2.2. Јавна инфраструктурна мрежа и објекти

1.7.2.2.1. Електроенергетска мрежа

Потрошачи у обухвату Плана се снабдевају електричном енергијом из постојеће трафостанице 10/0,4 kV "Кеј Животе Ђошића", која се налази у северном делу простора разраде Плана. Трафостаница 10/0,4 kV "Кеј Животе Ђошића" је смештена у подземном објекту и двострано је повезана на мрежу, што омогућава потребну сигурност у снабдевању електричном енергијом.

Уколико потребе за електричном енергијом премаше капацитете трафостанице 10/0,4 kV "Кеј Животе Ђошића" могуће је изградити и нову трафостаницу и то се неће сматрати изменом Плана. Локација трафостанице ће се утврђивати споразумом инвеститора и ЈП "Електродистрибуција" Ниш и кроз даљу урбанистичку разраду.

За слободностојећи објекат трафостанице 10/0,4 kV обезбедити парцелу димензија 5,5 x 6,5 m. До трафостанице 10/0,4 kV (слободностојеће и у објекту) обезбедити колски приступ изградњом приступног пута најмање ширине 3 m до најближе јавне саобраћајнице.

Постојећи електроенергетски каблови 10 kV и 0,4 kV у захвату разраде се задржавају у зависности од габарита планираних објеката и код извођења радова је неопходно њихова заштита. Приликом извођења радова потребно је посебно обратити пажњу на 35 kV каблове који се простиру западном границом Плана.

1.7.2.2.2. Телефонска мрежа

Ово подручје спада у подручје приступне мреже телефонске централе "Центар II - Ниш", чије су трасе кабловске тк канализације положене са источне, западне и северне стране захвата Плана.

Из кабловских окана кабловске тк канализације положени су изводи до унутрашњих извода у објектима и спољашњих извода на стубовима. Капацитет постојеће телефонске мреже у оквиру обухвата Плана задовољава тренутне потребе објеката у планском обухвату.

Обезбеђење потребног броја телефонских прикључака за кориснике у комплексу извршиће се полагањем претплатничког кабла са приступне мреже телефонске централе "Центар II - Ниш" која се налази ван обухвата Плана. Претплатничке каблове положити у простор новопланираних тротоара у саобраћајницама у, и око комплекса.

У оквиру блока објекти за смештај планиране телекомуникационе опреме могу да се граде као подземни или надземни објекти.

1.7.2.2.3.Топлификациона мрежа

Снабдевање топлотном енергијом корисника на територији града Ниша врши се централизованим системом топлификације града, локалним котларницама и индивидуалним ложиштима. Главне изворе топлотне енергије чине две топлане: ТО "Криви Вир" и ТО "Југ" са инсталисаним капацитетима котлова од 194 MW и 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 200, из улице Милојка Лешјанина и Милорада Вељковића Шпаје, и топловода DN 125 у улици Скопљанској.

Како дистрибутивна топловодна мрежа, уколико се налази или планира у оквиру регулације улица, спада у објекте за које се не издаје грађевинска дозвола већ се радови врше на основу решења којим се одобрава извођење радова, могуће је издавање решења и за деоницу која није дата на графичком прилогу уколико за то буде било потребе под условом да инвеститор обезбеди документацију предвиђену Законом о планирању и изградњи.

Сви прикључци објеката на топловодну мрежу спадају у објекте за које се не издаје грађевинска дозвола, и решаваће се у складу са Законом о планирању и изградњи.

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.

Систем централног грејања пројектовати и изводити тако да буде омогућена централна и локална регулација и мерење потрошње енергије за грејање сваког потрошача у систему.

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

Тачни капацитети потребни за снабдевање појединачних објеката топлотном енергијом као и сви детаљи везани за димензионисање цеви и опреме дефинисаће се главним пројектима машинских инсталација, у складу са законом.

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

1.7.2.2.4.Водоводна мрежа

На предметном подручју, у ободним саобраћајницама, налази се водоводна мрежа и то: у ул. Скопљанској АЦ Ø80mm, у ул. Милорада Вељковића – Шпаје АЦ Ø80mm, на Кеју кола српских сестара АЦ Ø400mm и ПЕ Ø160mm, у ул. Генерала Милојка Лешјанина ПЕ Ø160mm.

Целокупни водоводни систем на овом подручју функционише у оквиру прве висинске зоне водоснабдевања. Планирати реконструкцију постојећих водовода АЦ Ø80mm у ул. Скопљанској, водовода АЦ Ø80mm у ул. Милорада Вељковића – Шпаје и водовода АЦ Ø400mm на Кеју кола српских сестара, због дотрајалости и неодговарајућег попречног пресека. Водоводне цеви од азбест-цемента потребно је реконструисати према условима ЈКП "Наиссус" Ниш и ускладити са реконструкцијом, односно изградњом саобраћајница. Такође су и шахте предвиђене да буду на јавној површини, доступне за несметан приступ ЈКП "Наиссус" Ниш које је задужено за одржавање и за прикључивање објеката на водоводну мрежу.

1.7.2.2.5. Канализациона мрежа

У ободним саобраћајницама се налази канализациона мрежа за употребљене воде и то: у ул. Скопљанској К Ø350mm, у ул. Милорада Вељковића – Шпаје ПВЦ Ø300mm, на Кеју кола српских сестара Б Ø700mm и Б Ø1000mm, у Ул. Генерала Милојка Лешјанина К Ø450mm.

Потребно је испитати постојеће стање канализационе мреже и предвидети пре упуштања употребљених вода из објеката у јавну канализацију све мере за пречишћавање предвиђене законом. Због дотрајалости потребно је реконструисати постојећу канализацију К Ø350mm у ул. Скопљанској и ПВЦ Ø300mm у ул. Милорада Вељковића – Шпаје, које су димензионисане за прихватање употребљених вода. Такође је потребно планирати канализацију за одвођење атмосферских вода са коловозних површина. Неопходно је шахте предвидети да буду на јавној површини, доступне за несметан приступ ЈКП "Наиссус" Ниш које је задужено за одржавање мреже. Сви прикључци на јавну канализациону мрежу извешће се према условима ЈКП за водовод и канализацију "Наиссус" Ниш.

1.8. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА КОЈИ ЈЕ ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ

Грађевинско земљиште треба да буде комунално опремљено што подразумева изградњу објеката комуналне инфраструктуре и изградњу и уређење површина јавне намене. Уређивање грађевинског земљишта врши се према средњорочним и годишњим програмима уређивања, које доноси јединица локалне самоуправе.

За издавање локацијске дозволе, минимална опремљеност комуналном инфраструктуром подразумева обезбеђивање приступа јавној саобраћајној површини, прикључка на водоводну, канализациону и електроенергетску мрежу уређење манипулативног простора и посебне просторије или ограђене просторе са посудама за прикупљање отпада.

На локацијама где није реализована одговарајућа инфраструктура, неопходно је обезбедити санитарно прихватљив третман отпада (течног и чврстог), у сарадњи са надлежним комуналним предузећем.

Објекте прикључити на инфраструктурну мрежу уз услове и сагласности надлежних комуналних предузећа, а у складу са графичким прилогом Карта бр. 5: „Мреже и објекти инфраструктуре“ Р 1:500.

1.9. ПОСЕБНИ УСЛОВИ У КОЈИМА СЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЧИНЕ ПРИСТУПАЧНИМ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ, У СКЛАДУ СА СТАНДАРДИМА ПРИСТУПАЧНОСТИ

За уређење и изградњу свих објеката и површине јавне намене морају бити примењене одредбе Правилника о техничким стандардима приступачности (Службени гласник РС, бр. 19/2012).

1.10. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО РАДИ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ, ОДНОСНО РАСПИСУЈЕ УРБАНИСТИЧКИ ИЛИ АРХИТЕКТОНСКИ КОНКУРС

Локације за које је обавезна израда урбанистичких пројекта, расписивање јавних архитектонских или урбанистичких конкурса нису одређене на подручју Плана.

Уколико се у току спровођења Плана укаже потреба, даља урбанистичка разрада (израда урбанистичког пројекта или архитектонског конкурса) се неће сматрати изменом овог Плана.

1.11. УРБАНИСТИЧКЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ

1.11.1. Заштита културних добара

1.11.1.1. Попис објеката за које се пре обнове или реконструкције пре обнове или реконструкције морају изградити конзерваторски и други

Планско подручје припада ужем градском језгру са старом урбанистичком матрицом. Иако на њему не постоје непокретна културна добра, постоје објекти који су по основу основу евидентирања уведени у процес проглашења за непокретна културна добра и који уживају претходну заштиту. На њима се не могу планирати било какве измене урбанистичких и архитектонских параметара без претходно прибављених услова и сагласности Завода за заштиту споменика културе Ниш.

Евидентиран објекат у улици Генерала Милојка Лешјанина бр. 18а припада групи објеката који поседују архитектонске и историјске вредности мањег обима и чије се фасаде или делови уз претходну реконструкцију могу слободније уклапати у веће целине у складу са осталим урбанистичким условима. Могуће је кроз пројектовање и архитектонску целину афирмисати њихове аутентичне вредности и остварити складну целину са дограђеним делом, али само ако постоји интересовање. Не треба стварати обавезу код инвеститора за задржавање старих делова објеката. Завод би и у овом случају издавао услове као смернице за пројектовање и прихватио обавезу за пружање сваке друге помоћи уколико постоји спремност за очување вредности старог објекта.¹

1.11.1.2. Мере и услови заштите непокретних културних добара

Заштита непокретних културних добара засниваће се на одредбама овог Плана, Закона о културним добрима ("Службени гласник РС" број 71/94), прописаним мерама и услова чувања, коришћења и одржавања из Акта о утврђивању непокретног културног доба и условима Завода за заштиту споменика културе Ниш.

У складу са одредбама члана 27. и 29. Закона о културним добрима ("Службени гласник РС" 71/94) мере заштите примењују се и на објекте који су евидентирани да уживају претходну заштиту. До окончања потупка утврђивања за непокретна културна добра, који не може трајати дуже од три године од дана евидентирања, на њих се примењују исте мере заштите и обавеза прибављања услова и сагласности надлежног Завода за заштиту споменика културе као и за непокретна културна добра.

Непокретна културна добра се штите заједно са простором у коме се налазе и објектима од утицаја на њихов изглед, заштиту и коришћење. Све интервенције на заштићеним и евидентираним објектима подлежу прибављању услова и сагласности на израђену документацију Завода за заштиту споменика културе Ниш.

Приликом извођења интервенција на заштићеним и евидентираним објектима у највећој мери треба поштовати аутентичне споменичне вредности, уз настојање да се оне што поузданије заштите, чувају и афирмишу.

1.11.2. Заштита животне средине

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.020-446/2 од 24.12.2013. године који представљају саставни део планске документације.

¹ Евидентиран објекат у улици Генерала Милојка Лешјанина бр. 18а се уз претходну реконструкцију може слободније уклапати у веће целине у складу са урбанистичким условима без обавезе за задржавање старих делова објеката. Кроз пројектовање и архитектонску целину могуће је афирмисати њихове аутентичне вредности и остварити складну целину са дограђеним делом уколико постоји спремност за очување вредности старог објекта.

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

Планом се предвиђа 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 пољопривреде 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;

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

Према Одлуци није предвиђена израда Стратешке процене утицаја Плана на животну средину.

1.11.3. Мере заштите од елементарних непогода и противпожарна заштита

Објекти морају бити категорисани и реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ“, бр. 31/81, 49/82, 29/83, 2/88 и 52/90).

Са аспекта противпожарне заштите, планирани објекти морају бити реализовани према одредбама Закона о заштити од пожара („Службени гласник РС“, бр. 111/09), Закона о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима („Службени гласник СРС“, бр. 44/77, 45/85 и 18/89 и „Сл. гласник РС“, бр. 53/93, 67/93, 48/94 и 101/05) и одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима.

Објекти морају имати одговарајућу хидрантску мрежу, која се по притиску и протоку пројектује у складу са Правилником о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара („Службени лист СФРЈ“, бр. 30/91). Приступни пут ватрогасног возила објектима у комплексу, мора бити обезбеђен у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве („Службени лист СРЈ“, бр. 8/95), по коме најудаљенија тачка коловоза није даља од 25.0m од габарита објекта. Уколико се у комплексу постигне максимална спратност објеката, обавезна је примена Правилника о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара („Службени лист РС“, бр. 86/11).

Уколико се инвеститор определи за гаражирање, овакви објекти са корисном површином већом од 500m², морају имати обезбеђен сопствени прилаз за возила, резервни излаз за возила, особље и кориснике гараже, систем принудне вентилације, мераче за контролу угљен-монооксида, систем за одимљавање и инсталацију сигурносног осветљења. Планиране гараже са корисном површином већом од 1500m², морају имати обезбеђен сопствени прилаз са улазом и одговарајући број резервних излаза за возила, особље и кориснике гараже, систем принудне вентилације, мераче за контролу концентрације угљен-монооксида, систем за одимљавање, инсталацију сигурносног осветљења и инсталацију за аутоматску дојаву пожара.

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

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).

1.11.4. Цивилна заштита људи и добара

Ступањем на снагу Закона о изменама и допунама Закона о ванредним ситуацијама („Сл. Гласник РС“ бр. 93/2012), од дана 08.10.2012. године укинута је обавеза инвеститора за изградњом склоништа.

1.11.5. Мере енергетске ефикасности и изградње

Сви планирани објекти морају да задовољавају све прописе везане за енергетску ефикасност објеката. (Правилник о енергетској ефикасности зграда („Службени гласник РС“, бр. 61/2011)).

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 изработом 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.

1.11.5.1. Мере енергетске ефикасности градње 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.

1.11.5.1.1. 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 15 cm 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.

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. 69/2012).

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 50 m²;
- 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.

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

2.1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАДЊЕ

У комплексу „Б4“ неопходно је остваривање структура које ће формирати јединствену целину. У овом поглављу, План дефинише основне урбанистичке параметре који су у домену капацитета, намене земљишта, хоризонталне и вертикалне регулације у циљу коначног одређивања физичке структуре.

Правила грађења дата су по зонама и целинама грађевинског земљишта у обухвату Плана. Дефинисана су за појединачне грађевинске парцеле и основ су за издавање локацијске и грађевинске дозволе за грађевинско земљиште обухваћено Планом.

У случају замене објекта новим, доградње и реконструкције објеката, поштују се урбанистички параметри дефинисани овим Планом.

За постојеће објекте, чији су параметри (индекс изграђености, висина итд) већи од утврђених вредности, могуће је задржати постојеће параметре са могућношћу санације и адаптације постојећег објекта.

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

Грађевинска парцела има површину и облик који омогућава изградњу објекта у складу са решењима из Плана, правилима о грађењу и техничким прописима. За извођење радова на полагању подземних и ваздушних водова за електроенергетске, ПТТ, водне и топоводне инсталације не врши се парцелација и препарцелација грађевинског земљишта.

Положај објекта према регулационој линији саобраћајница одређен је грађевинском линијом. Грађевинска линија се првенствено односи на планирану изградњу. Уколико планирана грађевинска линија прелази преко постојећег објекта постојећи објекат се може задржати уз могућност санације и адаптације.

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

Подземна грађевинска линија за објекте (делови објеката, склоништа, гараже и сл.) може се утврдити у појасу између регулационе и грађевинске линије, као и у унутрашњем

дворишту изван габарита објекта ако то не представља сметњу у функционисању објекта или инфраструктурне и саобраћајне мреже.

Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели:

- у непрекинутом низу - објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле;
- у прекинутом низу - објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле;
- као слободностојећи - објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле, и
- као полуатријумски - објекат додирује три линије грађевинске парцеле.

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 јавну површину.

На месту објекта који се уклања а већ је својим габаритом био на међи, није потребна сагласност суседа у случају нове изградње.

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

За све намене изградња помоћних објекта је могућа само до максимално предвиђених урбанистичких параметара датих у правилима грађења с тим да максимална спратност буде П. Помоћни објекти се по правилу постављају на растојању од 0,5м од међе (најистуренија тачка објекта ка међи сеседа), исти могу имати раван или кос кров максималног нагиба кровних равни до 15% са обавезним одводњавањем воде са кровних равни у своју парцелу. Висина венца помоћног објекта не може прећи 3,0м од нулте коте терена (нулта кота представља пресек вертикалне осе објекта и тла на месту градње помоћног објекта) а максимална висина 5.0 м. Ове одреднице се примењују као опште правило уколико није другачије дато кроз појединачна правила градјења за поједине зоне градње.

Помоћни објекти на парцели изграђени ради решавања питања стационарног саобраћаја, станарских остава, техничких просторија неопходних за функционисање основног објекта и сл, не могу мењати намену у становање и пословање.

При изради пројектне документације (у приказима фасадних равни) неопходно је извршити усаглашавање висина предметног и околних објекта и приложити упоредни приказ истих.

Уколико, приликом спровођења Плана, недостају неки елементи и подаци, могу се превазићи применом Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл гласник РС“ бр. 50/11) за наведене намене Правилника од стране надлежне Управе.

2.2. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗА ЗОНУ "А" СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИХ НАМЕНА

2.2.1. Врста и намена објекта који се могу градити под условима утврђеним Планом, односно врсте и намена објекта чија је изградња забрањена у овој зони

Основна намена простора зоне "А" обухвата стамбено-пословне садржаје.

У оквиру основне намене, у овој зони се могу планирати компатибилне намене према варијабилним делатностима које су дозвољене ПГР-ом, тако да је могуће развити комерцијалне услуге, занатске услуге, трговину, административне услуге, угоститељство и сервисне услуге.

На к.п. бр. 291 К.О. Ниш-Бубањ могућа је изградња угоститељског објекта, имајући у виду специфичност положаја ове парцеле и окружење, у складу са правилима грађења датим за целину А1.

2.2.2. Услови за формирање грађевинске парцеле

Грађевинска парцела мора бити формирана тако да задовољава Планом прописана правила парцелације и препарцелације. Минимална величина грађевинске парцеле у овој зони је 450 m².

За грађевинске парцеле површине од 450-600 m² и веће од 600 m² најмања ширина парцеле је 15m.

2.2.3. Положај објеката у односу на регулациону и грађевинску линију

Грађевинске линије за ову зону се поклапају са регулационим линијама, осим за просторну целину „А1” према Кеју Кола српских сестара“, где грађевинска линија прати правац грађевинске линије дате за просторну целину „А2“, као на графичком прилогу Карта број 4: „Саобраћајно решење са урбанистичком регулацијом и површинама јавне намене“. За целину "А1", где грађевинска линија прелази преко постојећег објекта, могуће је задржати постојећи објекат без могућности доградње, а са могућношћу санације и адаптације.

Испади на објекту не могу прелазити регулациону и грађевинску линију, осим према Кеју Кола српских сестара, где испади могу прелазити грађевинску линију мах 1,20m, али укупна површина испада не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља.

Степенице које савладавају висину већу од 0,9 m улазе у габарит објекта а самим тим морају се поставити тако да поштују Планом предвиђену грађевинску линију.

2.2.4. Максимална висина и спратност објеката

Висина објекта се односи на растојање од нулте коте терена до висине слемена односно венца за објекте са равним кровом. За ову зону максимална висина објеката је 21m, са могућношћу одступања $\pm 0.5m$, док је максимална спратност објеката П+5.

Максимална висина надзидка поткровне етаже може бити 1,6m.

2.2.5. Кота приземља

Кота приземља објекта на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута.

Кота приземља може бити највише 1,20m виша од коте нивелете приступног или јавног пута.

За објекте који у приземљу имају намену пословног простора кота приземља може бити максимално 0,20m виша од коте тротоара, а висинска разлика од 1,2m се савладава унутар објекта.

2.2.6. Максимални индекс заузетости и максимални индекс изграђености

Максимални индекс заузетости у овој зони је 70%, а максимални индекс изграђености 4,2.

2.2.7. Најмања дозвољена удаљеност објеката од граница парцела

Објекти у овој зони могу се поставити на грађевинској парцели као слободностојећи, (просторна целина "А1") у прекинутом, непрекинутом низу или као полуатријумски.

Најмање дозвољено растојање од најистуреније тачке новог објекта до задње границе грађевинске парцеле за целину "А2" (према к.п.бр. 292 К.О Ниш-Бубањ) износи 1/4 висине објекта.

2.2.8. Најмања дозвољена удаљеност објеката

Међусобна удаљеност могућег слободностојећег објекта на к.п. бр.291 К.О. Ниш-Бубањ од суседног објекта (уколико се део к.п. бр. 293 не припоји к.п. бр. 291) је минимално 5m. За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 5m не могу се на суседним странама предвиђати отвори за осветљење стамбених просторија. Ова одредница се не односи на удаљеност од помоћних и сличних објеката.

2.2.9. Услови постављења ограде

Парцеле у овој зони није дозвољено оградавати.

2.2.10. Архитектонско обликовање објеката

Спољни изглед објекта одређује се идејним и главним пројектом. Архитектонско решење објекта мора да задовољава облик и форму примерену окружењу.

Објекте пројектовати у складу са наменом и адекватним технолошким поступком уз примену одговарајућих материјала. Фасаде обрадити савременим материјалима. Кровни

покривач је неопходно ускладити са архитектуром објекта и материјалима примењеним на фасади.

2.2.11. Правила парцелације и препарцелације

Предлог за формирање грађевинских парцела дат је на графичком прилогу Карта бр. 3: "Препарцелација", према коме се к.п. бр.291 припаја део к.п. бр. 293 К.О. Ниш-Бубањ, док се к.п. бр. 294 припаја к.п. бр. 293 К.О. Ниш-Бубањ која нема излаз на јавну површину.

Пројекат препарцелације ради се на овереном катастарско-топографском плану.

Новопроектованој грађевинској парцели обавезно пројектом препарцелације и парцелације предвидети излаз на површину јавне намене.

2.2.12. Доградња и надоградња постојећих објеката

Могућа је надоградња и доградња постојећих објеката до испуњења параметара датих Планом.

2.2.13. Паркирање

Паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле. Број паркинг места за становање је 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) у зависности од пратеће намене и то:

- за пословање - 1 паркинг место на 70 m² корисног простора;
- трговина на мало - 1 паркинг место на 100 m² корисног простора;
- угоститељски објекат - 1 паркинг место на користан простор за 8 столица;
- хотелијерска установа 1- паркинг место на користан простор за 10 кревета.

Паркинг просторе је могуће пројектовати са засеном од дрвећа, а као обраду поставити растер елементе са травом или асфалтни застор у ком случају би било пожељено изградити конструкцију засена која би била покривена зеленилом. У комплексу где је предвиђено пешачко кретање, обрада би била од бетонских растер плоча. Могућа је и употреба природних материјала, као што су камен, шљунак, дрво и др.

2.2.14. Услови за уређење слободних зелених површина у комплексу

Слободне површине у оквиру пословања уредити и озеленити у што већој мери, минимално 10% како би се првенствено испунили санитарно-хигијенски услови.

На свим пешачким стазама и прилазима ће постојати услови за кретање лица са посебним потребама.

2.3. ПОСЕБИ УСЛОВИ ЗА ЗОНУ "Б" ПОСЛОВНО-СТАМБЕНИХ НАМЕНА

2.3.1. Врста и намена објеката који се могу градити под условима утврђеним Планом, односно врсте и намена објеката чија је изградња забрањена у овој зони

Основна намена простора зоне "Б" обухвата пословно-стамбене садржаје.

У оквиру основне намене у простору се могу планирати компатибилне намене према варијабилним делатностима које су дозвољене ПГР-ом, тако да је могуће развити становање, комерцијалне услуге, занатске услуге, трговину, административне услуге, угоститељство и сервисне услуге, према правилима грађења датим за ову зону. У овој зони у приземљу је предвиђен обавезан пословни простор.

2.3.2. Услови за формирање грађевинске парцеле

Грађевинска парцела мора бити формирана тако да задовољава Планом прописана правила парцелације и препарцелације. Минимална величина грађевинске парцеле у овој зони је 600 m².

За грађевинске парцеле површине од 600m² и више, најмања ширина парцеле за слободностојеће објекте је 20 m, а за објекте у прекинутом низу је 15m.

2.3.3. Положај објеката у односу на регулациону и гарђевинску линију

Грађевинска линија према Улици Скопљанској, као и према Улици генерала Милојка Лешјанина се поклапа се регулационом линијом.

Испади на објекту не могу прелазити регулациону линију.

Степенице које савлађују висину већу од 0,9 m улазе у габарит објекта а самим тим морају се поставити тако да поштују Планом предвиђену грађевинску линију.

2.3.4. Максимална висина објеката и максимална спратност објеката

Висина објекта се односи на растојање од нулте коте терена до висине слемена односно венца за објекте са равним кровом. За ову зону максимална дозвољена висина објеката је 21m, док је максимална спратност објеката П+5.

2.3.5. Кота приземља

Кота приземља објекта на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута.

Кота приземља може бити највише 1,20 m виша од коте нивелете приступног или јавног пута.

За објекте који у приземљу имају намену пословног простора кота приземља може бити максимално 0,20m виша од коте тротоара, а висинска разлика од 1,2m се савладава унутар објекта.

2.3.6. Максимални индекс заузетости и максимални индекс изграђености

Максимални индекс заузетости у овој зони је 70%, док је максимални индекс изграђености 4,2.

2.3.7. Најмања дозвољена удаљеност објеката од граница парцела

Објекат може бити постављен на грађевинској парцели у непрекинутом низу, прекинутом низу и као полуатријумски.

Најмање дозвољено растојање од најистуреније тачке објекта до задње границе грађевинске парцеле (према к.п.бр 292 К.О Ниш-Бубањ), износи 1/4 висине објекта.

2.3.8. Услови постављења оградe

Парцеле објеката није дозвољено оградјивати оградом као ни већ изграђене парцеле на којима се налазе објекти ове намене.

2.3.9. Архитектонско обликовање објеката

Спољни изглед објекта одређује се идејним и главним пројектом. Архитектонско решење објекта мора да задовољава облик и форму примерену окружењу.

2.3.10. Правила парцелације и препарцелације

Грађевинска парцела се може делити парцелацијом и укрупнити препарцелацијом.

Промена постојећих катастарских парцела врши се ради усклађивања постојећих и новопланираних парцела са новопланираним наменама земљишта у овом Плану.

Пројекат парцелације и препарцелације ради се на овереном катастарско-топографском плану.

Новоформираној грађевинској парцели обавезно пројектом препарцелације и парцелације предвидети излаз на површину јавне намене.

2.3.11. Доградња и надоградња постојећих објеката

Могућа је надоградња и доградња постојећих објеката до испуњења параметара датих Планом.

2.3.12. Паркирање

Паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле. Број паркинг места за пословање је 1 паркинг место на 70 m² корисног простора.

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) и то:

- за сваки стан - 1 паркинг место;
- трговина на мало - 1 паркинг место на 100m² корисног простора;
- угоститељски објекат - 1 паркинг место на користан простор за 8 столица;
- хотелијерска установа 1- паркинг место на користан простор за 10 кревета.

Паркинг просторе је могуће пројектовати са засеном од дрвећа, а као обраду поставити растер елементе са травом или асфалтни застор у ком случају би било пожељено изградити конструкцију засена која би била покривена зеленилом. У комплексу где је предвиђено пешачко кретање, обрада би била од бетонских растер плоча. Могућа је и употреба природних материјала, као што су камен, шљунак, дрво и др.

2.3.13. Услови за уређење слободних зелених површина у комплексу

Слободне површине у оквиру пословања уредити и озеленити у што већој мери, минимално 10% како би се првенствено испунили санитарно-хигијенски услови.

На свим пешачким стазама и прилазима ће постојати услови за кретање лица са посебним потребама.

2.4. ПОСЕБНА ПРАВИЛА ЗА ЗОНУ ОБЈЕКТА КУЛТУРЕ - НАРОДНИ МУЗЕЈ

2.4.1. Врста и намена објеката који се могу градити под условима утврђеним Планом, односно врсте и намена објеката чија је изградња забрањена у овој зони

Основна намена простора зоне "В" је култура, тј. предвиђена је изградња Народног музеја. У оквиру основне намене у простору се могу планирати компатибилне намене према варијабилним делатностима које су дозвољене ППР-ом, тако да је могуће развити комерцијалне услуге, трговину, административне услуге и угоститељство, у складу са правилним грађења датим за ову зону.

Постојећи објекти у овој зони се могу задржати, са могућношћу санације и реконструкција, до реализације планског решења.

У овој зони је могућа фазна изградња, где би се у првој фази реализовала изградња објекта на К.П. бр. 292 К.О. Бубањ-Ниш, а у другој фази изградња на К.П. бр. 296/1, 296/2 и 297 К.О. Ниш-Бубањ.

2.4.2. Услови за формирање грађевинске парцеле

Величина грађевинске парцеле у овој зони је већа од 600 m². Грађевинска парцела мора бити формирана тако да задовољава Планом прописана правила парцелације и препарцелације.

2.4.3. Положај објеката у односу на регулациону и грађевинску линију

Грађевинска линија према Улици Милорада Вељковића-Шпаје, као и према Улици генерала Милојка Лешјанина се поклапа се регулационом линијом.

Испади на објекту не могу прелазити регулациону линију.

Степенице које савлађују висину већу од 0,9 m улазе у габарит објекта а самим тим морају се поставити тако да поштују Планом предвиђену грађевинску линију.

2.4.4. Максимална висина објеката и максимална спратност објеката

Висина објекта се односи на растојање од нулте коте терена до висине слемена односно венца за објекте са равним кровом. За ову зону максимална висина објекта је 21m, док је максимална спратност објеката је П+5.

2.4.5. Кота приземља

Кота приземља објекта на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута.

Кота приземља може бити највише 1,20 m виша од коте нивелете приступног или јавног пута.

2.4.6. Максимални индекс заузетости и максимални индекс изграђености

Максимални индекс заузетости је 70%, док је максимални индекс изграђености 4,2.

2.4.7. Најмања дозвољена удаљеност објеката од граница парцеле

Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели у прекинутом низу или као полуатријумски.

Дозвољена је изградња на међи без сагласности суседа.

Најмање дозвољено растојање од најистуреније тачке новог објекта од задње границе грађевинске парцеле (према к.п.бр 295 К.О Ниш-Бубањ) износи 1/4 висине објекта.

2.3.8. Услови постављења ограде

Парцела објеката се ограђује осим према уличном фронту и то транспарентном оградом до висине 1,40 m.

2.4.9. Архитектонско обликовање објеката

Спољни изглед објекта одређује се идејним и главним пројектом. Архитектонско решење објекта мора да задовољава облик и форму примерену окружењу.

2.4.10. Паркирање

Број паркинг места ће бити одређен на основу пројектног решења Народног музеја.

2.4.11. Услови за уређење слободних зелених површина у комплексу

Слободне површине у зони је потребно уредити и озеленити у што већој мери, минимално 10% како би се првенствено испунили санитарно-хигијенски услови..

На свим пешачким стазама и прилазима ће постојати услови за кретање лица са посебним потребама.

2.5. ПРАВИЛА ЗА ЕВАКУАЦИЈУ ОТПАДА

Примарно сакупљање отпада се врши у затвореном простору, у посебно одређеним просторима или објектима за такозвано „кућно смеће“. Уколико се отпад евакуише у засебном објекту, исти треба бити на бетонској подлози од које је подигнут за мин 15cm. Конструкција, зидови, кровна конструкција и покривач су метални. Фасадна облога је у складу са објектима комплекса уз постављане у сврху заштите од ветра али и омогућавања природног проветравања. У овом случају смеће се прикупља преко судова – контејнера запремине 1100 литара, габаритних димензија 1.37x1.20x1.45m чији се потребан број дефинише применом норматива 1 контејнер/600m² корисне површине простора.

На микролокацијама се отпад прикупља путем корпи за отпатке које се постављају на местима фреквентног окупљања, односно кретања, као и паркинзима.

При дефинисању интерних саобраћајница којима ће се кретати комунално возило за одвоз смећа, испоштовати минималне услове за регулацију од 3.5m за једносмерни саобраћај, односно 6.0 m за двосмерни.

Отпад другачијег састава од „кућног смећа“ одлаже се у посебне судове који се постављају у складу са наведеним нормативима, празне према потреби инвеститора и уговору са Јавним комуналним предузећем.

2.6. ОПШТИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ 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.

2.6.1. Електроенергетска мрежа

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

Ширина рова за полагање каблова износи од 0,6 - 0,8 m, а дубина од 0,8 - 1,0 метра.

На прелазима саобраћајница постављати минимално 4 ПВ цеви пречника 100 mm, 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 0,3m,
- при укрштању енергетског кабла са водоводном и канализационом мрежом кабл може бити испод или изнад цеви водовода или канализације са минималним растојањем 0,3m, 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 0,5m,
- укрштање енергетских и тт каблова врши се нарастојању од 0,5m. Угао укрштања треба да буде што ближи правом углу, али не мањи од 45 степени. 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 0,5 m од електроенергетског кабла до врха цеви гасовода,
- при паралелном вођењу гасовода и високонапонских или нисконапонских каблова одстојање треба да износи 0,5m.

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

2.6.2. Телефонска мрежа

Трасе каблова претплатничке тт мреже одређене су регулацијом саобраћајница и налазе се у простору тротоара на око 0,5 m 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 0,5 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 0,8 - 1,0 m од коте постојећег терена.

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

Капацитет претплатничке телефонске мреже, тј. претплатничких каблова срачунати тако да задовољи постојеће и планиране потребе корисника 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 0,8 m.

На местима преласка каблова преко саобраћајница поставити полиетиленске цеви пречника 110 mm, а дужине - ширина коловоза плус 0,60 m, кроз које ће се положити кабл. Дубина полагања полиетиленских цеви износи 1,20 метара од коте терена.

Истурене комутационе степене (**MSAN**) који се изводе као "outdoor" ормани постављати на бетонске темеље одговарајућих димензија (сагласно типу кабинета) у начелу површина око 6m². Парцела истуреног комутационог степена мора да има приступ на површину јавне намене. У оквиру темеља за смештај кабинета изградити ревизионо окно димензија 80 x 80 x 90cm, због лакшег прихвата и каблова и њиховог увођења у "outdoor" кабинет. У кабинет се смешта комутациона опрема, систем преноса, исправљач, батерије и разделник. MSAN кабинет се напаја електричном енергијом са насељске мреже 0,4kV на начин из услова надлежног ЕД предузећа.

Истурене комутационе степене (**MSAN**) који се изводе као "indoor" обезбедити просторију одговарајуће површине (10 - 15 m² и висине 2,6 - 2,8 m) у оквиру објекта (стамбеног, стамбено-пословног, пословног) до које постоји приступ за "улазак" каблова и опслуживање. MSAN простор се напаја електричном енергијом са насељске мреже 0,4 kV на начин из услова надлежног ЕД предузећа.

Мини IPAN уређаји се изводе као "outdoor" и "indoor". Активна опрема се смешта у типске ормане за унутрашњу монтажу за на зид и за спољну монтажу на АБ ПТТ стуб, на ниско бетонско постоље габарита хоризонталне пројекције не веће од 0,25m² и на зид. Уређај се повезује оптичким кабловима без металних елемената чија оптичка влакна одговарају међународној препоруци ITU-T G652.D. Овај уређај се напаја електричном енергијом са насељске мреже 0,4 kV на начин из услова надлежног ЕД предузећа. Уређај може бити са батеријама или без њих што је најчешћи случај. Од уређаја до корисника се полажу бакарни каблови (DSL каблови) који су пројектовани и израђени за примену у широкопојасним дигиталним електронским комуникационим мрежама.

За полагање оптичких каблова у ров полагати полиетиленске цеви пречника 40mm, које ће послужити као заштита или резерва за касније "удување" оптичког кабла.

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 0,3 m за водове 1 kV, односно 0,5 m 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 45⁰,
- при паралелном полагању телефонских каблова са водоводном и канализационом мрежом минимално хоризонтално растојање је 1,0 метар. Код укрштања телефонских каблова са водоводном и канализационом мрежом, телефонски кабл се полаже изнад водоводне и канализационе мреже саминималним 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 1,0 метар лево и десно од цеви,

- прелазак телефонских каблова преко асфалтираних улица вршити бушењем трупа улица, са постављањем ПЕ цеви пречника 110mm на дубини од 1,2m од коте коловоза.

Наведени телекомуникациони објекти спадају у објекте за које се не издаје грађевинска дозвола (члан. 145. Закона о планирању и изградњи) већ се радови врше на основу решења којим се одобрава извођење радова, то је могуће издавање решења за истурене комутационе степене (MSAN) и мини IPAN уређаје као и за деонице каблова који нису дати на графичком прилогу ако инвеститор обезбеди документацију предвиђену чланом 145. Закона.

2.6.3. Топлификациона мрежа

Топловод изградити од црних, челичних бешавних предизолованих цеви са сензорима за детекцију влаге. Уколико је неопходно, топовод се може поставити и у постојећи бетонски канал, из кога се уклања постојећи топовод, али у складу са техничким условима за пројектовање, прикључење и коришћење топлотне енергије издатих од стране Јавног комуналног предузећа за производњу и дистрибуцију топлотне енергије "Градска Топлана", Ниш, и важећим прописима. 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 топовода од енергетског кабла не сме бити мања од 0.7m (35kV), односно 0.6m за остале каблове, мерено од спољне ивице канала. У случајевима да се не могу постићи минимална растојања, примењују се додатне мере да утицај топовода на каблу не буде већи од 20°C. При укрштању топовод се води испод енергетског кабла.

- Најмање дозвољено растојање топовода од подземних ТТ каблова је 0.8m.

- Растојање топовода 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 одваздушвање и одмуљивање се пројектују и изводе искључиво у шахтама, сходно ЕН 488, ИСО 6561.

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 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 топоводне 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 топовод мора да буде заштићен заштитном цевом.

При укрштању или паралелном вођењу топоводних цеви са осталим инфраструктурним мрежама и објектима потребно је уважити захтеве власника инсталација.

Компензација топовода врши се компензационим лирама, самокомпензацијом или у изузетним случајевима аксијалним компензаторима.

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

2.6.4. 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 Ø100mm 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 "Наиссус" Ниш.

2.6.5. Канализациона мрежа

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

Забрањено је упуштање употребљених вода у канализацију за атмосферске воде.

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

3. С М Е Р Н И Ц Е З А С П Р О В О Ћ Е Њ Е

Овај План представља правни и плански основ за издавање информације о локацији и локацијске дозволе, за уређење површина јавне намене, формирање парцела јавне намене и израду пројеката парцелације и препарцелације у складу са Законом. Уколико се у току спровођења Плана укаже потреба, даља урбанистичка разрада (израда урбанистичког пројекта или архитектонског конкурса) се неће сматрати изменом овог Плана.

За планиране интервенције у подручју Плана, потребно је извршити геолошка истраживања у складу са Законом о геолошким истраживањима („Службени гласник РС“, бр. 44/95).

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ:

Карта 1 - Постојећа функционална организација простора са поделом на зоне .	P 1: 500
Карта 2 - Граница плана и планирана намена површина са поделом на зоне и целине	P 1: 500
Карта 3 - Препарцелација	P 1: 500
Карта 4 - Саобраћајно решење са урбанистичком регулацијом и површинама јавне намене	P 1: 500
Карта 5 - Мреже и објекти јавне комуналне инфраструктуре	P 1: 500
5.1 - Електроенергетика и телекомуникациона мрежа	
5.2 - Топлификација	
5.3 - Водовод и канализација	

КЊИГА II – ДОКУМЕНТАЦИЈА:

1. Иницијатива Управе за планирање и изградњу за покретање поступка израде планског документа (бр. 814/2013-06);
2. Одлука о изради Плана детаљне регулације блока "Б4" у појасу реке Нишаве у Нишу бр. 06-579/2013-6-02, (Службени лист града Ниша", бр. 73/13);
3. Услови и сагласности надлежних институција и предузећа;
4. Концепт Плана;
5. Извештај о извршеној стручној контроли Концепта плана;
6. Извештај о извршеној стручној контроли Нацрта плана;
7. Новински оглас;
8. Став обрађивача;
9. Извештај након сумирања јавног увида;
10. Образложење плана.

УСЛОВИ И САГЛАСНОСТИ:

1. ЈП Склоништа, бр. 42-47/13-1 од 26.11.2013.
2. ЈКП „Градска топлана“ Ниш, II бр. 378/2 од 28.11.2013.
3. ЈКП „Naissus“ Ниш, 20843/2 од 02.12.2013.
4. „Телеком Србија“, Регија Ниш, извршна јединица Ниш, бр. 7131-387447/4-2013 од 10.12.2013.
5. РС, Завод за заштиту природе Србије, 03 бр.020-446/2 од 24.12.2013
6. РС, Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Нишу, бр. 217-944/13 од 25.12.2013
7. Југоросгаз, Предузеће за изградњу гасоводних система, транспорт и промет природног гаса а.д. број. 1184 од 26.12.2013.
8. Министарство одбране бр. 3638-2 од 04.12.2013. , бр. 272-19 од 26.12.2013. и бр. 3638-6/13 од 01.04.2014.

ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

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

Републичком геодетском заводу доставља се прилог регулационо-нивелационог решења улица и јавних површина са елементима за обележавање на геодетској подлози.

Текстуални део Плана се објављује у „Службеном листу Града Ниша“, а План се у целости (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, 2014. год.

СКУПШТИНА ГРАДА НИША

Председник,

Проф. др Миле Илић