

На основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" број 47/2003) и члана 34. тачка 5. Статута града Ниша ("Службени лист града Ниша", бр. 26/2002),

Скупштина града Ниша, на седници од 24.12.2004 године донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СЕВЕРНОГ ДЕЛА НАСЕЉА "ДУВАНИШТЕ III" У НИШУ

I

Планом детаљне регулације северног дела насеља "Дуваниште III" у Нишу (у даљем тексту: План детаљне регулације) ближе се прецизирају правила регулације и градње из Генералног плана Ниша 1995-2010 (у даљем тексту: Генерални план "Службени лист града Ниша" бр. 13/95 и 2/2002) ради утврђивања услова просторног уређења, регулације и грађења у границама обухвата плана детаљне регулације.

Подручје Плана детаљне регулације граничи се са севера продужетком улице Патриса Лумубе, прати границу суседног плана (РП Дела појаса Нишаве од Булевара Медијана до улице Пролетерске у Нишу, дуж Византијског булевар), са југа улицом Ђердапском; са запада улицом Димитрија Драговића и са истока Булеваром Медијана. Границе планског подручја дефинисане су на графичком прилогу: "Ажурна геодетска подлога" (лист бр. 1.)

План детаљне регулације обухвата подручје површине 15,67 ха.

II

Саставни делови елабората Плана детаљне регулације су:

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

1.0. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Правила уређења садрже опис и објашњење графичког дела плана, услове уређења јавног грађевинског земљишта, урбанистичке услове за уређење и просторну организацију насеља и потребне елементе, које налаже Закона о планирању и изградњи ("Службени лист РС" бр. 47/2003) члан 45. став 3, а према Пројектном задатку за израду Регулационог плана северног дела насеља "Дуваниште III".

Графички део плана приказује подручје обухвата плана и даје предлог решења према конкретно наведеним захтевима у Пројектном задатку за израду регулационог плана, као и на основу анализа постојећег стања изграђености и просторних могућности разматраног обухвата северног дела насеља "Дуваниште III".

Сагледавањем постојећег стања изграђености овог простора, провером постојећих просторних параметара и усклађивањем истих према важећим из Генералног плана дефинисани су плански просторни параметри и наслеђени урбанистички услови издати за низ објеката на овом простору.

Графичким приказом план даје решење саобраћајне мреже и мирујућег саобраћаја. Решава мрежу и објекте целокупне инфраструктуре и озелењавање слободног - неизграђеног простора.

План детаљне регулације даје графички приказ линија које дефинишу регулационе линије саобраћајница, грађевинске линије објеката и осовинске линије саобраћајница.

Дефинише се режим коришћења земљишта - подела на јавно и остало грађевинско земљиште, приказују зоне одређених намена и поделу на физички дефинисане целине - блокове.

Планом детаљне регулације приказани су просторни параметри који дефинишу планирано стање простора а на основу којих ће се издавати потребни услови за израду одобрења за изградњу грађевинских објеката високоградње, нискоградње и инфраструктуре до коначне реализације грађевинског реона овог дела насеља.

1.1. ОПШТИ УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ

1.1.1. Правни основ

Правни основ за израду и доношење Плана детаљне регулације садржан је у:

- Одредбама Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" број 47/2003) ;
- Одлуци о изради регулационог плана северног дела насеља "Дуваниште III" у Нишу ("Службени лист града Ниша" број 3/2002).

План детаљне регулације доноси Скупштина града Ниша по претходно спроведеном поступку јавног увида на предлог Комисије за планове града Ниша, у свему према одредбама Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 47/2003).

1.1.2. Плански основ

Плански основ за израду и доношење Плана детаљне регулације чини Генерални план града Ниша 1995-2010. године ("Сл. лист града Ниша", бр. 13/95 и 2/2002).

1.1.3. Циљ израде Плана детаљне регулације

Циљ израде Плана детаљне регулације је да реши више просторно задатих услова Пројектним задатком за израду Регулационог плана, постојећим изграђеним стањем, стеченим урбанистичким обавезама, просторним могућностима, и применом прописаних норматива и законских одредби.

Циљ израде плана чине следеће конкретне ставке:

- решити простор у складу са Генералним планом
- уградити стечене урбанистичке обавезе,
- проверити и исправити стање просторних параметара према важећим нормативима и законским одредбама,
- комплекс обданишта решити према (УТ условима), потребама становника насеља у складу са просторним могућностима локације,
- Основној школи "Душан Радовић" додати вишенаменску Спортско - рекреативну халу према издатим УТ условима,
- Капацитет гледалишта је 1000 места,
- обезбедити склоништа допунске заштите на основу посебне законске одредбе за потребе овог дела насеља,
- побољшати квалитет живота и рада,
- преиспитати капацитет целина у циљу рационалног коришћења градског грађевинског земљишта,
- инфраструктурну мрежу предвидети према коначним - повећаним капацитетима,
- обезбедити побољшање квалитета грађевинског фонда,
- дефинисати функционалну организацију уличне мреже,
- регулисати паркинг простор са одговарајућим капацитетом на основу потребе корисника у складу са урбанистичким нормативима, (50% паркирање на отвореном и 50% паркирање у гаражама)
- уређење слободних и зелених површина,
- омогућити обезбеђење урбанистичких и других услова изградње стамбених објеката, стамбено-пословних објеката, објеката друштвеног стандарда, односно за све објекте високо градње и све објекте нискоградње-обезбедити просторну организацију насеља која пружа квалитетније животне услове,
- допунити постојеће и створити нове урбане вредности,
- ускладити изградњу инфраструктуре и комплетно уређење јавног грађевинског земљишта,
- обезбедити очување и унапређење постојеће изградње и створених вредности насеља,
- утврдити услове просторног уређења, регулације и грађења у границама обухвата плана детаљне регулације (ради издавања услова за изградњу на овом простору),

1.1.4. Извод из Генералног плана

Генералним планом за подручје плана детаљне регулације дефинисани су општи урбанистички услови:

- градско становање густине насељености 200-250 ст/ха (на нивоу просторне целине) или до 450 ст/ха, за један односно више стамбених блокова,

- 20м² стамбеног простора по становнику нето или 30м² бруто по становнику,
- просечна површина стана 60м² нето или 90м² бруто ,
- капацитет паркинг простора 1 паркинг место по стану ,
- комплекс школе 7м² за објекат и 25-30м² за комплекс по ученику ,
- комплекс обданишта 7м² за објекат и 15м² за комплекс по детету,
- вишенаменски центар насеља.

1.1.5. Статус земљишта и режим коришћења

Земљиште обухваћено границом плана детаљне регулације има статус градског грађевинског земљишта. Тај статус земљиште је добило на основу Закона о одређивању грађевинског земљишта у градовима и насељима градског карактера ("Службени гласник СР Србије" број 32/68, 29/69, 19/71, 16/72, 24/73 и 39/73).

Земљиште на простору овог плана је изграђено градско грађевинско земљиште (грађено према правилима из Детаљног урбанистичког плана "Дуваниште III"), са стеченом урбанистичком документацијом - обавезама.

Градско грађевинско земљиште према основној подели садржи:

- грађевинске парцеле на јавном грађевинском земљишту,
- грађевинске парцеле на осталом грађевинском земљишту.

1.2. ПОДЕЛА ГРАЂЕВИНСКОГ РЕОНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НА ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

Простор у границама плана детаљне регулације у целости преставља један грађевински реон .

На основу важећег Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр. 47/2003), грађевински реон на простору плана дели се на две основне целине:

- 1) Јавно грађевинско земљиште,
- 2) Остало грађевинско земљиште.

Грађевински реон плана детаљне регулације захвата површину од 15,67 ха што износи 100% од укупно разматраног простора плана, од тога јавном грађевинском земљишту припада 6,01 ха или 38,33% а осталом грађевинском земљишту 9,97 ха или 61,67 % .

1.2.1. Јавно грађевинско земљиште

Јавно грађевинско земљиште захвата површину која је намењена за лоцирање јавних садржаја у овом делу насеља. Укупна површина јавног грађевинског земљишта у границама плана детаљне регулације износи 6,01 ха ил 38,33% од укупно разматраног простора у границама плана . Изградњу овог јавног грађевинског земљишта финансира град.

Границе јавног грађевинског земљишта дефинишу простор за изградњу јавних садржаја. Елементи за обележавање граница јавног грађевинског земљишта

дефинисани су графички и аналитички на графичком прилогу Режим коришћења земљишта - подела на јавно и остало грађевинско земљиште (лист број 4) .

Земљиште које се Планом проглашава **јавним грађевинским земљиштем** захвата површину сачињену уједињавањем следећих катастарских парцела К.О.НИШ - Пантелеј :

Делова К.П. 1366/3 ; 1368/4 ; 1369/13, 1369/4 ; 1365/4, 1365/7 ; 1364/4, 1364/6 ; 1363/4, 1363/1 ; 1362/4, 1362/1 ; 1258/4, 1258/1 ; 1257/4 ; 1255/31, 1255/18, 1255/42, 1255/2 ; 1362/6 ; 1370/1, 1370/3, 1370/4, 1370/5, 1370/7, 1370/8 ; 1373/1, 1373/4, 1373/2 ; 1372/2 ; 1376/1, 1376/3 ; 1382/1, 1382/3 ; 1383/1,3 ; 1418/1, 1418/3, 1418/4 ; 1417/1, 1417/3, 1417/4 ; 1416/1, 1416/2, 1416/6, 1416/9, 1416/7, 1416/8 ; 1415/8, 1415/7, 1415/4, 1415/5, 1415/9 ; 1414/2 ; 1593/2 ; 1572/2 ; 1598/2 ; 1600/2, 1600/3 ; 1601/4 ; 1601/2 ; 1411/3, 1411/2, 1411/11, 1411/8 ; 1410/3, 1410/2 ; 1409/4, 1409/3, 1409/2 ; 1408/3, 1408/2 ; 1406/5, 1408/1408/3, 1408/4 ; 1390/2 ; 1403/3, 1403/4 ; 1402/3, 1402/34 ; 1401/10, 1401/9, 1401/1, 1401/7 ; 1400/2, 1400/3 ; 1399/4 ; 1397/3, 1397/4 ; 1396/2 ; 1391/2 ; 1390/3 ; 1389/4 ; 1387/4 ; 1386/4 ; 1378/2, 1378/5 ; 1381/4, 1381/3 ; 1379/1, 1379/3, 1379/2 ; 1378/1 ; 1379/1, 1379/2 ; 1353/1, 1353/2 ; 1355/1 ; 1356/2 ; и 1357/2 .

Овде припадају следеће зоне са јавним садржајима:

- Зона саобраћаја,
- Зона образовно васпитних установа ,
- Зона станице полиције ,
- Зона јавног зеленила,

Јавно грађевинско земљиште, дефинисано је преломним граничним карактеристичним координатним тачкама, чиме се тачно фискира положај истих у Државном координатном систему. Координатне тачке нижу се у затвореном полигону почев од најсеверније почетне координатне тачке у смеру кретања казаљки сата.

НАПОМЕНА : Подела површина дефинисана је графички и аналитички. У случају неслагања меродаван је графички прилог.

1.2.1.1. Зона саобраћаја

Полигон границе зоне саобраћаја захвата површину од 6,28 ха или 40,06 % од укупне површине која се планом разматра, дефинисан је графички и аналитички на графичким прилозима: "Режим коришћења земљишта - подела на јавно и остало грађевинско земљиште" (лист број 4), "Намена површина-подела по зонама" (лист број 5), "Намена простора-подела по блоковима" (лист бр. 6) и на графичком прилогу "Саобраћај, нивелација и регулација" (лист број 7) .

Површина која припада зони саобраћаја, а Планом се проглашава **јавним грађевинским земљиштем**, сачињена је уједињавањем следећих катастарских парцела К.О.НИШ-Пантелеј :

делова К.П. 1255/2, 1255/42; 1256/1; 1258/1; 1362/1; 1363/1; 1364/1, 1364/5, 1364/6; 1365/1, 1365/7; 1357/2; 1356/2; 1355/1; 1354/2; 1370/1; 1353/1, 1353/2; 1369/1; 1370/1, 1370/5; 1372/2; 1373/1; 1375/6; 1379/1,3; 1381/4, 1381/3; 1397/1; 1396/2; 1389/4; 1387/4, 1387/3; 1386/4; 1390/3, 1390/2; 1417/3, 1417/1; 1418/3, 1418/1; 1416/1, 1416/2, 1416/3, 1416/6, 1416/9 , 1416/7; 1415/9, 1415/8, 1415/7, 1415/6, 1415/5, 1415/4; 1591/1; 1414/2; 1593/1; 1597/2; 1600/2; 1601/4;

1411/2; 1410/2; 1409/2; 1408/2; 1406/3; 1403/3; 1402/3; 1401/6, 1415/9,10; 1400/2; 1399/3, 1399/4; 1397/3; 1369/4; 1365/4; 1364/4; 1363/4; 1362/4; 1258/4.

Карактеристичне преломне координатне тачке граница-регулационе линије полигона **зоне саобраћаја** нижу се у смеру кретања казаљки на сату почев од најсеверније почетне тачке и затвара се са почетном координатном тачком .

1.2.1.2. Зона образовно васпитних садржаја

Полигон границе захвата површину од 2,64 ха или 16,83 % од површине која се планом разматра, дефинисан је графички и аналитички на графичким прилозима: "Режим коришћења земљишта - подела на јавно и остало грађевинско земљиште" (лист број 4), "Намена површина-подела по зонама" (лист број 5), "Намена површина-подела по блоковима" (лист бр. 6) и на графичком прилогу "Саобраћај, нивелација и регулација" (лист број 7). Простор заузима физичку целину блока Б8, који чине две подцелине Б8а(школа) и Б8б (обданиште).

Површина која припада зони образовно васпитних садржаја а Планом се проглашава **јавним грађевинским земљиштем**, сачињена је уједињавањем следећих катстарских парцела К.О.НИШ-Пантелеј :

целих К.П. 1366/3

делова К.П. 1362/3; 1368/4; 1369/1, 1363/3, 1363/13; 1370/1, 1370/7, 1370/8, 1370/5.

Карактеристичне преломне координатне тачке граница-регулационе линије полигона **зоне образовно васпитних садржаја** нижу се у смеру кретања казаљки на сату почев од најсеверније почетне тачке и затвара се са почетном координатном тачком .

1.2.1.3. Зона станице полиције

Полигон границе зоне станице милиције захвата површину од 0,03ха или 0,19 % од површине која се планом разматра, дефинисане графички и аналитички на графичким прилозима: "Режим коришћења земљишта - подела на јавно и остало грађевинско земљиште" (лист број 4), "Намена површина-подела по зонама" (лист број 5), "Намена површина-подела по блоковима" (лист бр. 6) и на графичком прилогу "Саобраћај, нивелација и регулација" (лист број 7).

Површина која припада зони **станице полиције** а Планом се проглашава **јавним грађевинским земљиштем** налазе се следеће катастарске парцеле К.О.НИШ - Пантелеј :

делови КП 1381/3

Карактеристичне преломне координатне тачке граница-регулационе линије полигона **зоне саобраћаја** нижу се у смеру кретања казаљки на сату, почев од најсеверније почетне тачке и затвара се са почетном координатном тачком .

1.2.1.3. Зона јавног зеленила

Полигони граница зоне јавног зеленила захватају површину од 0,44 ха или 2,81% од површине која се планом разматра, дефинисани су графички и аналитички на графичким прилозима: "Режим коришћења земљишта - подела на јавно и остало грађевинско земљиште" (лист број 4), "Намена површина-подела по зонама" (лист број 5), "Намена простора-подела по блоковима" (лист бр. 6) и на графичком прилогу "Саобраћај, нивелација и регулација" (лист број 7).

Површина која припада зони јавног зеленила, а Планом се проглашава **јавним грађевинским земљиштем** обухвата следеће катастарске парцеле К.О.НИШ - Пантелеј :

делови К.П. 1257/4; 1258/4; 1362/4; 1363/4; 1364/4; 1365/4; 1354/1, 1354/2, 1383/5, 1383/2; 1370/3; 1373/1; 1416/1, 1416/6; 1418/2; 1362/3.

Карактеристичне преломне координатне тачке граница-регулационе линије полигона **зоне јавног зеленила** нижу се у смеру кретања казaљки на сату почев од најсеверније почетне тачке и затвара се са почетном координатном тачком .

1.2.2. Остало грађевинско земљиште

Простор осталог грађевинског земљишта садржи уже интересне намене, са одређеним корисницима, са карактером индивидуалности и не припада јавним садржајима. Изградњу на овом простору финансирају крајњи индивидуални корисници. Површина овог простора је 9,67 ха или 61,67 % од укупне површине подручја плана .

Површина која припада осталим наменама садржи следеће блоковске целине и подцелине: Б1, Б2, Б3, Б4, Б5, Б6, Б7 (Б7а, Б7б), и Б9(Б9а,Б9б,Б9ц). Планом се ова површина проглашава осталим грађевинским земљиштем, а сачињавају је следеће катастарске парцеле К.О.НИШ - Пантелеј :

целe КП 1254/1, 1254/49, 1254/50, 1254/51, 1254/52, 1254/53, 1254/54, 1254/65, 1254/64, 1254/63, 1254/55, 1254/56, 1254/57, 1254/58, 1254/59, 1254/60, 1254/61, 1254/46, 1254/47, 1254/48, 1254/37 ; 1255/40, 1255/41, 1255/32 ; 1256/3 ; 1362/1 ; 1362/5 ; 1361/ ; 1360/1, 1360/2 ; 1258/5 ; 1367/3 ; 1354/2 ; 1412/4, 1412/3 ; 1414/3, 1414/4, 1414/5 и 1415/5, 1415/6 .

део КП 1254/40, 1254/43, 1254/14 ; 1255/1-- ; 1251/17, 1251/18 ; 1361/5 ; 1364/6, 1364/5 ; 1365/1, 1365/7 ; 1356/2 ; 1355/1 ; 1370/1 ; 1379/3 ; 1379/1 ; 1378/1 ; 1378/2 ; 1372/2 ; 1373/2, 1373/6, 1373/7 ; 1381/4 ; 1397/1 ; 1397/4 ; 1396/2, 1396/3 ; 1391/2 ; 1389/4, 1389/5 ; 1387/4, 1387/5 ; 1390/3 ; 1400/3 ; 1401/7, 1401/8. 1401/11 ; 1402/4 ; 1403/4 ; 1406/6, 1406/5 ; 1408/3, 1408/4 ; 1409/3, 1409/4 ; 1390/2 ; 1416/7 ; 1416/8 ; 1419/4 ; 1418/4 ; 1412/2 ; 1598/3 ; 1373/1 ; 1375/3 ; 1376/1 ; 1382/1 ; 1383/1 ; 1418/1 ; 1417/1 и 1416/1.

Карактеристичне преломне координатне тачке граница полигона осталог грађевинског земљишта нижу се у смеру кретања казaљки на сату почев од најсеверније почетне тачке и затвара се са почетном координатном тачком. Графички приказ "Режим коришћења земљишта-подела на јавно и остало грађевинско земљиште" (лист број 4) садржи графички обележене и табеларно приказане координатне тачке које дефинишу простор јавног грађевинског земљишта у Државном координатном систему.

Овде припадају следеће зоне на осталом грађевинском земљишту:

- Зона становања
- Део зоне саобраћаја,
- Зона центра насеља,

Остало грађевинско земљиште, дефинисано је преломним граничним карактеристичним координатним тачкама чиме се тачно фиксира положај истих у Државном координатном систему. Координатне тачке нижу се у затвореном полигону почев од најсеверније почетне координатне тачке у смеру кретања казаљки сата.

1.2.2.1. Зона становања

Простор осталог грађевинског земљишта кје припада зони становања са пословним простором садржи блоковске целине и блоковске подцелине. Зони становања припадају укупно десет блоковских целина и блоковских подцелина са одређеним режимом изградње а које су дефинисане - ограничене регулационим линијама (границом зоне саобраћајна) а исте чине и границу блоковских целина и подцелина .

Границе блоковских целина и подцелина дефинисане су графички и аналитички а приказане на графичким прилозима "Намена површина-подела по зонама"(лист број 5), "Намена површина-подела по блоковима" (лист број 6) и "Саобраћај, нивелација и регулација " (лист број 7).

Зону становања са пословним простором чине следеће блоковске целине и подцелине : Б1, Б2, Б3, Б4, Б5, Б6, Б7а, Б9а и Б9ц .

Грађевинске парцеле, претходно набројани блокови и њихове подцелине, прихватају постојећу и ново планирану високоградњу. Овај простор намењен је за изградњу стамбених и стамбено-пословних објеката.

Границе-регулационе линије блокова и њихових подцелина захватају одговарајуће катастарске парцеле (на осталом грађевинском земљишту) К.О.Ниш-Пантелеј, дефинисане карактеристичним преломним граничним координатним тачкама у Државном координатном систему.

Графички прилог "Саобраћај, нивелација и регулација" (лист број 7) садржи графичке и аналитичке податке (табеларни приказ - карактеристичних координатних тачака) за обележавање граница-регулационих линија.

Карактеристичне преломне координатне тачке граница-регулационе линије **зоне становања** (блоковских целина и подцелина Б1, Б2, Б3, Б4, Б5, Б6, Б7а, Б9а и Б9ц) нижу се у смеру кретања казаљки на сату почев од најсеверније почетне тачке и затвара се са почетном координатном тачком .

1.2.2.2. Део зоне саобраћаја

Део зоне саобраћаја на осталом грађевинском земљишту намењеном за изградњу **дела јавних садржаја** (паркинга, тротоара, подземних и етажних надземних гаража) чију изградњу ће финансирати заинтересовани инвеститори-корисници односно **део зоне саобраћаја** за инвестирања тржишно-индивидуално-приватног карактера .

На површини која припада јавним садржајима на делу **зоне саобраћаја** а Планом се проглашава **осталим грађевинским земљиштем** налазе се следеће катастарске парцеле К.О.НИШ - Пантелеј :

делови КП 1255/1, 1255/32, 1255/41; 1256/1; 1258/1; 1361/1; 1362/1, 1362/5; 1363/1; 1360/2; 1359/1; 1358/1; 1365/1, 1365/7; 1355/1; 1354/2; 1370/1; 1354/2; 1353/3; 1354/1; 1379/3, 1379/1; 1383/5; 1381/4; 1379/1, 1379/2; 1378/5; 1373/7, 1373/6, 1373/2; 1378/5; 1381/4; 1385/3; 1397/1; 1397/4; 1396/2; 1400/3; 1401/7,8,11; 1403/4; 1406/4,5; 1408/3,4; 1409/3, 1409/4; 1410/3; 1411/3; 1412/2, 1412/3, 1412/4; 1600/3; 1390/2; 1415/2; 1593/3; 1414/4, 1414/5; 1415/5, 1415/6, 1415/9; 1416/9; 1417/3, 1376/3.

Карактеристичне преломне координатне тачке граница-регулационе линије полигона **зоне саобраћаја** нижу се у смеру кретања казавки на сату почев од најсеверније почетне тачкеи затвара се са почетном координатном тачком .

1.2.2.3. Зона центра насеља

Полигон границе зоне центра насеља захвата површину од 0,17 ха или 1,20% од површине која се планом разматра, дефинисан је графички и аналитички на графичким прилозима: "Режим коришћења земљишта - подела на јавно и остало грађевинско земљиште" (лист број 4), "Намена површина-подела по зонама" (лист број 5), "Намена површина-подела по блоковима" (лист бр. 6) и на графичком прилогу "Саобраћај, нивелација и регулација" (лист број 7).

На површини која припада зони **центра насеља** а Планом се проглашава осталим грађевинским земљиштем налазе се следеће катастарске парцеле К.О.НИШ - Пантелеј :

део К.П. 1381/1.

Карактеристичне преломне координатне тачке граница-регулационе линије полигона **центра насеља зоне саобраћаја** нижу се у смеру кретања казавки на сату почев од најсеверније почетне тачкеи затвара се са почетном координатном тачком .

1.3. ОСНОВНА КОНЦЕПЦИЈА И УРЕЂЕЊЕ ПРОСТОРА

1.3.1. Основна концепција плана

Подручје овог плана детаљне регулације саставни је део стамбеног насеља "Дуваниште III". Основна концепција предложеног коначног решења плана детаљне регулације је вишепородично становање, блоковске вишеспратне изградње, основном школом, децјом установом, центром насеља са комплетном сабраћајном и комуналном инфраструктуром.

1.3.1.1. Зона становања - простор намењен стамбено - пословним садржајима

Зони становања припада укупно 6,14 ха или 39,20 % од површине подручја плана. У овој зони је:

- вишепородично становање у постојећим стамбеним објектима,
- вишепородично становање у ново планираним објектима,
- индивидуално становање у постојећим стамбено-пословним објектима, и
- индивидуално становање у новопланираним стамбено-пословним објектима.

1.3.1.1.1. Вишепородично становање у постојећим стамбеним објектима

Изграђени-постојећи стамбени објекти за више породично становање изведени су у виду доминантних дужих низова чије подужне осовине заузимају правац: север - југ тако да су стамбене јединице оријентисане око 40% према западу, 40% према истоку 10% према југу и 10% према северу.

Спратност вишепородичних објеката је од П+4+Пк до П+9+Пк.

1.3.1.1.2 Вишепородично становање у ново планираним објектима

Становање у ново планираним вишепородичним стамбеним објектима је у стамбено - пословном блоку Б7, захвата простор подцелине Б7а са наменом вишепородичног становања и саставни је део зоне становања . На површини од 0,69 ха лоцирана су два стамбена објекта спратности По+П+6+Пк према конкурсном решењу.

1.3.1.1.3. Индивидуално становање у постојећим стамбено-пословним низовима

Индивидуално становање заступљено је у стамбено - пословним објектима типа низ. Спратност ових објеката је П+1 до П+2+Пк. Становање је у вишљим етажама а пословни простор у приземљу. Пословни простор може да буде и у вишљим етажама.

Приступ објектима је са пешачких прилаза који су обострано постављени. Овим прилазима допушта се приступ возилима искључиво само за допремање робе ,усељење-исељење, хитне интервенције и као против пожарни пут. Моторна путничка возила паркираће се на отвореном паркинг простору или у гаражама. Специфичност ових стамбених низова састоји се у томе што свака стамбено-пословна јединица има индивидуални улаз и двориште а колективне - заједничке пешачке прилазе и зеленило. Стамбене јединице низа за индивидуално становање у склопу центра насеља (блок Б9а и Б9ц) имају индивидуална дворишта.

1.3.1.1.4 Занатско услужни центар

Према Детаљном урбанистичком плану стамбеног насеља "Дуваниште III" ("Међуопштински службени лист" бр. 30/91) простор Занатско-услужног центра(блок Б7б) је дефинисан, парцелисан и уступљен крајњим корисницима путем конкурса.

Овим планом детаљне регулације простор (делимично реализован) намењен занатско-услужном центру је просторно и функционално преиспитан у новонасталим просторним условима блиског окружења.

Планом детаљне регулације одређена су правила грађења којима се омогућава надградња постојећих објеката на следећи начин:

- доградњу спрата извршити са еркерним проширењем према северозападу не већим од 1,00 м.

- . Спратност објеката је П+1, намена пословна, без становања на спрату.

Простор у приземљу је на нивоу пешачких стаза, односно, подигнут за један степеник и намењен је пословању, као и први спрат.

Занатски услужни центар формира се из низа индивидуалних породичних пословних објеката са ширином фронта од 8 м. Карактеристика овог низа је да објекти заузимају 100% од расположиве парцеле, имају индивидуалне улазе који су директно приступни преко обострано постављених колективних пешачких прилаза и немају индивидуална дворишта.

1.3.1.2. Простор намењен јавним садржајима

Простор намењен јавним садржајима приказан је на графичким прилозима: "Намена простора подела по зонама" (лист број 5) и "Намена простора подела по блоковима" (лист број 6). Овде припадају следећи јавни садржаји: саобраћајнице (стамбене улице и део булевара), паркинг простор (паркирање на нивоу терена, подземне гараже и етажне гараже); комплекс основне школе са спортско рекреативном халом; дечије обданиште, станица полиције, јавне зелене површине и центар насеља. Површина овог простора је 9,53 ха или 60,80 % од површине плана.

1.3.1.2.1. Јавни садржаји за васпитно образовне активности

Јавни садржаји за васпитно образовне активности на овом простору захватају простор који припада блоку Б8 (Б8а и Б8б) са површином од 2,64 ха или 16,83 % од укупне површине захвата плана.

1.3.1.2.1.1. Основна школа

Основна школа "Душко Радовић" налази се у блоковској подцелини Б8а са површином школског комплекса од 2,32 ха или 14,79 % од укупне површине подручја плана.

Број ученика на простору целокупног насеља је укупно око 1.500 који похађају наставу у две школске смене. Од овог броја ученика 589 припада простору разраде плана. Површина комплекса школе задовољава педагошке нормативе.

Објекат школе је делимично изведен са капацитетом који може да задовољи рад школе организован у две смене.

Школско двориште износи 2,08 ха (27,71м²/ученику), овде припада и део ван ограде школе (мали школски трг и паркинг простор) са ког се прилази школи, обданишту и вишенаменској хали за 1.000 гледаоца. Површина школског трга износи око 1.150м² и обезбеђује амортизацију пешачког кретања у време коришћења овог вишенаменског простора за потребе јавних садржаја и активности у овом делу насеља .

Површина паркинг простор износи 1.620м² и садржи 64 паркинг места.

Ограђени део школског дворишта износи око 2,08 ха што износи 27,71м²/ученику. Ван ограде школског дворишту припада површина од 2 410 м²,од тога 1 620 м² за паркинг и 790 м² за мали школски трг.

1.3.1.2.1.2. Дечије обданиште

Дечије обданиште налази се на блоковској подцелини Б8б са површином комплекса од 0,56 ха или 3,58% од укупне површине захвата плана .

Број предшколске деце на простору разраде овог плана износи 262. Број предшколске деце у целокупном насељу која гравитирају овом обданишту износи 667 . Број деце која ће бити смештена у обданишту износи 374-400 детета.

Објекат обданишта је типа полуатријума са максималним искоришћавањем инсолације и заштитите простора за игру на отвореном. Планом детаљне регулације утврђује се могућност фазне градње.

1.3.1.2.2. Јавно зеленило

Јавно зеленило чине Зона јавног зеленила, део зоне саобраћаја и део блоковских целина(Б9а,Б9,Б8а,Б8б) у виду зелених - травнатих површина, високог, средњег и ниског зеленила. Укупна површина за јавно зеленило износи 0, 90 ха или 6,12% од површине подручја плана.

1.3.1.2.3. Јавни саобраћајни садржаји

Простор зоне саобраћаја заузима површину од 6.30 ха или 40,06%од укупно разматраног простора. Зона саобраћаја садрж: под коловозом има 1,80 ха, под тротоарима 1,37 ха , паркинг простором 2,30 ха, габарите етажних гаража 0,60 ха, развијену површину етажних гаража 1,80 ха и габарит подземне гараже од 0,41 х.а

1.3.1.2.4. Центар насеља

Центар насеља представља јавни садржај на осталом грађевинском земљишту, те изградња истог, припада индивидуалним-тржишним интересима . Овај вишенаменски центар планиран је на површини парцеле од 0,17 ха, која прихвата изградњу објекта са површином габарита од 0,16 ха и бруто развијеном површином од 0,79 ха .

Зона центра насеља заузима део блока Б9 који садржи три подцелине. Центру насеља припада подцелини Б9б. На овом простору планом детаљне регулације предвиђен је вишенаменски објекат, који се уклапа са налеглим садржајима, пружа транспарентност постојећег кретања и представља простор који прихвата већи број функција, које чине садржај центра насеља (комерцијално - услужне, административне, културно-образовне и рекреативне активности) .

1.4. ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ ОДРЕЂЕНЕ ПЛАНОМ ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

1.4.1. Подела на посебне целине, подцелине и зоне према плану детаљне регулације

Подручје детаљне регулације плана садржи изграђене и неизграђене површине. Групише се по зонама, према наменама простора. Сваку зону карактерише одређена намена. Зоне садрже мање целине-блокове, који представљају основне просторне целине за које се утврђују правила регулације и дефинишу урбанистички параметри. Принципи поделе подручја на блокове остварен је кроз идентификацију и груписање истих.

Блокови претстављају минималне компактне просторне целине дефинисане саобраћајницама. Поједини блокови подељени су на мање подцелине у зависности од тога колико намена садрже .

Подела простора приказана је на графичким прилозима: "Намена површина-подела по зонама" (лист број 5) и "Намена површина - подела по блоковима" (лист број 6).

1.4.1.1. Намена простора - подела по зонама

Простор који се разматра Планом детаљне регулације према Генералном плану припада делу стамбеног насеља и садржи следеће намене:

- Зона становања,
- Зона образовно- васпитних садржаја ,
- Зона центра насеља,
- Зона саобраћаја,
- Зона јавног зеленила,
- Зона станице полиције.

1.4.1.1.1. Зона становања

Зона становања садржи простор намењен становању у вишепородичним и породичним-индивидуалним стамбеним објектима са пословним простором у приземљу .

Зону становања са пословним простором чине следеће блоковске целине и подцелине : Б1, Б2, Б3, Б4, Б5, Б6, Б7а, Б9а и Б9ц .

1.4.1.1.2. Зона образовно-васпитних садржаја

Зона образовно-васпитних садржаја прихвата простор који је намењен за изградњу основне школе и дечије установе .Ове образовно-васпитне установе заузимају блок Б8а и Б8б . Простор блока Б8а припада школском компексу а простор блока Б8б припада комплексу обданишта.

1.4.1.1.3. Зона центра насеља

Зона центра насеља заузима део блока Б9 који садржи три подцелине. Центру насеља припада подцелина Б9б. На овом простору планом детаљне регулације предвиђен је вишенаменски објекат, који се уклапа са налеглим садржајима , пружа транспарентност постојећег кретања и обезбеђује , који прихвата већи број функција које чине садржај центра насеља (комерцијално-услугне,културно-образовне и рекреативне активности) .

1.4.1.1.4. Зона саобраћаја

Зона саобраћаја је дефинисана и приказана на графичким прилозима лист бррој 5, 6 и 7 . Зона саобраћаја садржи: саобраћајнице, тротоаре, паркинг простор на нивоу терена, подземне гараже, етажне надземне гараже и улазе-излазе за исте. У зони саобраћаја део простора за паркирање (поземне гараже, надземне етажне гараже, наткривени и отворени паркинг простор), припада јавном грађевинском земљишту (2,93 ха) и део који припада осталом грађевинском земљишту (3,36 ха), што укупно износи 6.29 ха.

1.4.1.1.5. Зона јавног зеленила

Зона јавног зеленила преставља простор намењен јавним зеленим површинама са високоим иниским одговарајућим врстама зеленила на јавном грађевинском земљишту. Површина Зона јавног зеленил износи 0,44 ха или 2.81% од укупне планом разматране површине.

1.4.1.1.6. Зона станице милиције

Зона станице милиције преставља простор намењен за лоцирање - дислоцирање планираног габарита на делу простора суседног плана (РП Дела појаса Нишаве од Булевара Медијана до улице Пролетерске у Нишу). који залази у зону саобраћаја овог плана детаљне регулације.Ради регулисања саобраћајне мреже у северном делу насеља неопходно је дислоцирати габарит објекта на нову локацију која је одређена овим планом детаљне регулације .

1.4.1.2. Намена простора - подела по блоковима

Планом детаљне регулације дефинишу се укупно четрнаест основних блоковских целина са одговарајућим припадајућим подцелинама и простор зоне саобраћаја. Ове блоковске целине саставни су део зона образовно васпитних садржаја, зоне јавног зеленила, зоне за лоцирање станице полиције и зоне центра насеља. Графички прилог "Намена површина - подела на блоковске целине и подцелине" (лист број 6) приказује следеће:

- **Вишепородично становање** захвата површине следећих блоковских целина и подцелина : Б1, Б2, Б3, Б4, Б5, Б6 и Б7а.
- **Вишепородично становање са пословним простором** захвата површине следећих блоковских целина: Б1, Б2, Б3, Б5 и Б6.
- **Индивидуално становање са пословним простором** захвата површине следећи блоковских целина и подцелина : Б9а и Б9ц.
- **Занатско услужни центар** захвата подцелину Б7б.
- **Школа за осмогодишње образовање**, захвата површну дела блока Б8 односно блоковску подцелину : **Б8а.**
- **Обданиште-дечија установа** захвата површну дела блока Б8 односно блоковску подцелину : **Б8б.**
- **Центар насеља** захвата површину дела блока Б9, тачније налази се на подцелини **Б9б.**
- **Станица полиције** захвата површину блока **Б10.**

1.5. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ И ЈАВНЕ ОБЈЕКТЕ

Јавне површине и јавни објекти планирани на простору јавног грађевинског земљишта и на делу осталог грађевинског земљишта, су од општег јавног интереса. Реализацију на јавном грађевинском земљишту спроводи и финансира град а на делу који припада осталом грађевинском земљишту реализација припада-подлеже индивидуалним-тржишним интересима. Овде припадају површине и објекти у склопу следећих зона :

- Зона саобраћајних садржаја,
- Зона образовно-васпитних садржаја,
- Зона јавног зеленила.
- Зона центра насеља,
- Зона станице милиције

1.5.1. Зона саобраћаја

Зона саобраћаја садржи :

- коловозе,
- тротоаре,
- паркинг простор е на отвореном простору,
- прилазе подземним гаражама,
- прилазе етажним гаражама,
- подземне гараже,
- габарите етажних гаража,
- улазе-излазе за гараже
- јавно зеленило у склопу саобраћајних садржаја (дрвореди).

Саобраћајнице су дефинисане осовинским линијама,регулационим линијама и њиховим профилима. Пешачки простор прати практично све саобраћајнице тротоарима а преко тротоара приступа се до свих пешачких стаза на неизграђеним површинама у овом делу насеља.

Паркирање на овом простору се условљава двостраним паркирањем под углом од 90°, да би се постигло рационално и ефектно решење које пружа макс. капацитет паркинг места. Паркинг место за лака путничка возила износи 5 м дужине и ширине мин. 2,30 - макс. 2,5 м. Број постигнутих паркинг места износи од 2 481 (за ширине 2,50 м) или највише до 2697 (ширине 2,30 м) . Паркинг простор належе директно на стамбене и сабирне саобраћајнице , или је на посебним површинама .

Прилазе подземним гаражама и етажним надземним гаражама решени су рампама са падом од 12%, максимално на отвореном простору и до 15% у затвореном простору .

Габарити објеката етажних надземних гаража дефинисани су на графичком прилогу "Саобраћај, нивелација и регулација" (лист број 7) ,

Габарити објеката подземних гаража дефинисани су на графичком прилогу "Саобраћај, нивелација и регулација" (лист број 7) ,

Сви садржаји дефинисани су и графички представљени на графичком прилогу "Саобраћај, нивелација и регулација" (лист број 7) , "Намена површина- подела по зонама" (лист број 5) и "Намена површина- подела по блоковима" (лист број 6).

1.5.2. Зона образовно-васпитних садржаја

Зона образовно-васпитних садржаја сачињена је од два основна садржаја који су дефинисани и приказани преко блоковских подцелина Б8а (комплекс основне) и Б8б (комплекс обданишта). На овом простору постављањем оgrade унутар поменутих комплекса оставља се простор за формирање малог школског трга чиме се регулише

амортизација пешачког саобраћаја, пружа безбедност, угодност као и естетско-функционално коришћење овог простора .

1.5.2.1. Комплекс основне школе

Комплексу школе припада укупно површина од 2,32 ха од тога ван ограде (за паркинг и трг), остаје 0,24ха,а ограђени део дворишта износи 2,08 ха.Карактеристични објекти у склопу школског комплекса су следећи:

- Школски објекат је у употреби са капацитетом од 750 уеника у једној смени.
- Простор за спорт на отвореном садржи терене за фудбал, рукомет, кошарку, одбојку и друге спортске активности са малим спортским трибинама за гледалиште- ученике.

- Вишенаменска спортска хала повезана је топлом везом за објекат школе и захвата простор школског комплекса. Површина хале за (учеснике и публику) износи 1780м² са 1 000 места у гледалишту. Главни приступ објекту омогућен је преко малог школског трга (ширег отвореног простора), који се фомира од дела школског комплекса, дела комплекса обданишта и дела површине зоне саобраћаја.

- Комплекс оградити металном транспарентном оградом и жбунастом структуром зеленила, која прати ограду са унутрашње стране дворишта. Висина ограде је 1,40м изузев поред спортских отворених терена где је потребно поставити високу прописну заштитну транспарентну ограду од жичане мреже са 3,5 м висине.

Граница комплекса школе дефинисана је графички и аналитички на графичком прилогу "Намена површина- подела по блоковима" (лист број 6) и прилогу "Саобраћај, нивелације и регулације" (лист број 7)

1.5.2.2. Комплекс децјег обданишта

Комплекс децјег обданишта има површину од 0,56 ха. Позиција објекта регулисана је грађевинским линијама. Капацитет за смештај деце од 1- 6 година у овом делу насеља износи 374 - 400 детета.

Собзиром да је површина дворишта, мала а потребе за смештај деце велике, предлага се полуотворени атријумски објекат, отворен са источне стране. Ово би дало заштиту полуотвореног атријума од непожељног утицаја саобраћајница и продувавања ветрова, а пружа се повољна инсолација простора. Унутрашњи корисни простор за боравак деце има јужну и источну оријентацију .

- Прилаз објекту је са сабирне стамбене улице и преко малог школског трга .
- Комплекс оградити металном транспарентном оградом и жбунастом структуром зеленила која прати ограду са унутрашње стране дворишта. Висина ограде од 1,40 м;
- Спратност објекта П+1+Пк и П+Пк;
- На делу са висином П (изнад ауле) на кровној површини оформити простор са настрешницама и зеленилом са простором за игру на отворено, као надокнаду-допуну простора за игру у дворишту.
- Парцелацијом блокова Б8а и Б8б постоји могућност да се површина комплекса обданишта прошири за 0,07 ха (на рачун школског комплекса, што би дало испрвнију расподелу простора за потребе ових јавних установа. Овом препарцелацијом комплекс обданишта добија површину од 0,56 ха(15м2/детету), а школском комплексу остаје 2,08 ха(27,7м2/ученику).

Граница комплекса школе дефинисана је на графичком прилогу "Намена површина- подела по блоковима" (лист број 6) и прилогу "Саобраћај, нивелација и регулација" (лист број 7) .

1.5.3. Зона Центра насеља

Простор намењен изградњи центра насеља прихвата вишенаменски објекат спратности П+2+Пк . Приземни део објекта је на коти терена , флуидно повезан са постојећим пешачким комуникацијама а прихвата трговинско , услужне и комерцијалне садржаје што се у потпуности уклапа са постојећим садржајима пословног простора у приземљу суседних налегних постојећих стамбено-пословних низова .

Спратне етаже и поткровље решити галеријски са природним-зенитним осветљењем и природним вентилирањем простора .Овде се могу сместити многобројне функције-садржаји који сачињавају центар насеља(трговина,услуге,пошта,банка, биоскоп,вишенаменска сала, забав ,ракреација администрација и друге сличне активности).

Простор центра насеља налази се на осталом грађевинском земљишту које прихвата један вишенаменски јавни садржај .

Граница комплекса школе дефинисана је графички и аналитички на графичком прилогу "Намена површина- подела по блокови" (лист број 6) и прилогу "Саобраћај, нивелација и регулација" (лист број 7) .

1.5.4. Површине под зеленилом укупно - Зона зеленила

Површине под зеленилом на подручју плана провлаче се кроз све садржаје чији су саставни део, те на основу намене и припадности зеленило се може поделити на следеће основне подцелине :

- зона јавног зеленила /јавне зелене површине /,
- зеленило у блоковима вишепородичног становања /колективно зеленило/,
- зеленило у блоковима породичног становања /индивидуално зеленило/ , и
- зеленило у склопу саобраћајних садржаја /дрвореди-јавно зеленило/,
- зеленило у склопу образовно васпитних садржаја /јавно зеленило/ .

1.6. ОДРЕДБЕ О ИНФРАСТРУКТУРНИМ МРЕЖАМА ОБЈЕКТИМА И ПОСТРОЈЕЊИМА

1.6.1. Регулација мреже саобраћајних површина

У саобраћајном погледу предметни плански документ је ослоњен по ободима на следеће саобраћајнице и то : са северне стране Булевар Византијски Булевар, са источне стране новопланирани Булевар Медијана, са јужне улица Ђердапска а са западне улица Димитрија Драговића. У путној мрежи града Ниша ове две булеварске саобраћајнице представљају део примарне путне мреже, Булевар Медијана као градска магистрала а Булевар Византијски Булевар као градска саобраћајница. Улице Ђердапска и Димитрија

Драговића су део локалне путне мреже и оне су у рангу сабирних улица. Све саобраћајнице унутар захвата плана су приступне улице стамбеног типа.

1.6.1.1. Организација саобраћаја

Овим Планом планирају се нове улице којима се обезбеђује приступ стамбеним целинама као и новопланираној спортској хали у оквиру школског комплекса.

Организација саобраћаја приступних улица одвија се кружно због ефикаснијег протока саобраћаја.

Везе између улица истог ранга као и различитог остварују се преко површинских раскрсница са одговарајућом хоризонталном, вертикалном и светлосном сигнализацијом.

У источном делу захвата плана паралелно са Булеваром Медијана простире се улица Мајаковског којој се укида излаз на Византијски, а отвара се прилаз новопланираној саобраћајници, која иде северним ободом плана и излази на улицу Радоја Дакића. Разлог за ово решење је близина новопланиране површинске четворокраке раскрснице (укрштај Булевара Медијана и Византијског Булевара).

Све саобраћајне површине рачунајући ту коловозне површине, тротоаре и јавне паркинг просторе су на јавном грађевинском земљишту.

1.6.1.2. Коловозне површине

Минимална ширина коловоза у мрежи приступних саобраћајница за: једносмерне улице је 5,00м а за двосмерне 5,50м. Коловозну конструкцију новопројектованих или предвиђених за реконструкцију саобраћајних површина обавезно утврдити на основу димензионисања у односу на важеће прописе, при чему предвидети коловозни застор од асфалт бетона.

Нивелационо решење новопланираних саобраћајница условљено је постојећим ободним саобраћајницама, изграђеним објектима, као и постојећим саобраћајницама у захвату плана.

Попречне нагибе коловозних површина ускладити са прописима и омогућити несметано одводњавање.

Елементи ситуационог плана саобраћајница дефинисани су и приказани на графичком прилогу "Саобраћај, нивелација и регулација" (лист број 7).

1.6.1.3 Пешачки и бициклички саобраћај

Пешачки саобраћај је предвиђен на пешачким стазама - тротоарима који су углавном раздвојени од коловозне површине паркирним простором.

Бициклички саобраћај ће се одвијати на бицикличким стазама у оквиру Булевара Медијана и Византијског булевара, док се у оквиру плана не предвиђају посебне површине за кретање бициклиста. Према томе, бициклички саобраћај ће се одвијати на коловозним површинама са осталим учесницима у саобраћају према општим правилима кретања у саобраћају.

1.6.1.4. Паркирање

Посебну проблематику овог плана представља мирујући саобраћај. Планирањем нових стамбених вишеспратних објеката као и спортске хале, повећава се број потребних паркинг места. Проблем се делимично решава планирањем паркинг места дуж саобраћајнице као и на наменским паркинг просторима. Паркирање је углавном управно а на мањи број места подужно у односу на осовину саобраћајнице. На планираним паркинг површинама предвидети асфалтни застор или застор од префабрикованих елемената бетон-трава (БТ плоче). Димензије паркинг места на отвореним паркиралиштима су 2,30м - 2,50м x 5,00м.

Вишетажно паркирање предвиђено је на две локације и то између блока Б9 и блокова Б3 и Б4, као и блока Б4 и Б5. Због ограничености простора гараже треба рационално организовати. Конструкција је скелетна са парапетима. При пројектовању гаража користити следеће димензије:

- ширина прилазне саобраћајнице 4,00 м до 6,00м,
- паркинг места 2,30м -2,50м x 5,00м,
- слободна висина етажес минимум 2,30м,
- подужни осовински нагиб рампи не сме бити већи од:
12% за спољне рампе и
15% за унутрашње рампе.

1.6.1.5. Систем јавног градског превоза путника

Одвијање јавног градског превоза путника планира се ободним саобраћајницама Булеваром Медијана и Византијским булеваром, као и улицама Ђердапском и Димитрија Драговића.

1.6.1.6. Обезбеђење противпожарних услова

У погледу испуњености противпожарних прописа потребно је напоменути да је приступ противпожарног возила омогућен свим објектима. Такође је испоштован и пропис о неопходности формирања проточности, односно кружног саобраћајног тока око сваког блока. Заштиту од пожара у затвореном гаражном простору (подземне и етажних гаража), обезбедити просторним решењем са применом прописаних елемената противпожарне заштите за објекте овог типа.

1.6.1.7. Услови за несметано кретање инвалидних лица

У предметном комплексу омогућити неометано и континуално кретање инвалидних лица у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Службени гласник Републике Србије", бр.18/97).

Тротоари и пешачке стазе, пешачки прелази су у простору повезани и са нагибима од максимално 1:20. Највиши попречни нагиб уличних тротоара и пешачких стаза управно на правац кретања, износи 2%.

Делови зграда као што су балкони, еркери, висице рекламе и сл., као и доњи делови крошњи дрвећа, који се налазе непосредно уз пешачке коридоре, уздигнути су најмање 2,50 м у односу на површину по којој се пешак креће.

Пешачке прелазе поставити под правим углом према тротоару.

За савладавање висинске разлике између тротоара и коловоза могу се користити закошени ивичњаци, са ширином закошеног дела од најмање 45цм.

1.6.1.8. Нивелација

Нивелационо решење у плану детаљне регулације даје коте нивелта свих саобраћајница односно апсолутним котама дефинишу се све преломне нивелете по осовинама и на свим тачкама укрштања.

1.6.2. Регулација мреже комуналних система и инсталација

1.6.2.1. Водоводне мреже и инсталације

Подручје Плана припада I зони водоснабдевања и опремљено је комплетном водоводном мрежом према претходној планској документацији. Анализом постојеће мреже, методом пресека, утврђено је да она задовољава и планске потребе насеља, као и максимално могућу изградњу, тако да се не предвиђају никакве активности у погледу водоснабдевања, осим редовног одржавања мреже.

Кроз све саобраћајнице изведена је дистрибутивна водоводна мрежа са које ће се вршити појединачни прикључци.

1.6.2.2. Канализационе мреже и инсталације

Канализациона мрежа у оквиру границе Плана изведена је као сепаратна.

Употребљене воде сакупљају се дуж попречних саобраћајница у колектор у Ђердапској улици. Атмосферске воде оријентисане су ка колектору у улици Мајаковског и даље ка Нишави. Минимални профил канализације за употребљене воде је Ø300 мм, а канализације за атмосферске воде је Ø400 мм.

У блоку Б7а планирано је укидање изведене канализације за употребљене воде, односно њено изменштење у паркинг простор блока. За локале у блоку Б7б издати су урбанистичко-технички услови за изградњу канализационе мреже бр. 586-у/1 (од 28.01.2003. год.) и уграђени у план као преузета обавеза.

У свим новопланираним саобраћајницама планирана је канализација за атмосферске воде. Положај мреже дефинисан је на графичком прилогу.

1.6.2.3. Електроенергетске мреже и инсталације

У захвату плана изграђене се следеће трафостанице 10/0.4 kV:

- "Дуваниште 3", снаге 1 x 630 kVA, у објекту,
- "Дуваниште 4", снаге 1 x 630 kVA, у објекту
- "Дуваниште 5", снаге 2x 630 kVA, у објекту,

- "Дуваниште 6", снаге 2 x 630 kVA, у објекту,
- "Дуваниште 7", снаге 2 x 630 kVA, у објекту,
- "Ђердапска 2", снаге 1 x 630 kVA, типа МБТС,
- "Дуваниште -Дуванска индустрија", снаге 1 x 630 kVA, типа МБТС.

У налеглим просторима изграђене су следеће трафостанице 10/0,4 kV и из којих се врши снабдевање објеката у комплексу разраде:

- "Ђеле Кула 5", снаге 1 x 630 kVA, типа МБТС,
- "Промо", снаге 2 x 630 kVA, типа МБТС.

Све ове трафостанице су везане на дистрибутивну 10 kV-ну мрежу ТС 35/10 kVA "Медиана". Мрежа 10 kV је кабловска.

Кроз захват плана пролазе два кабловска вода 35 kV и то :

- КВ од ТС 110/35/10 kV "Ниш 13 - Врежина" - ТС 35/10 kV "Медиана" улицом Мајаковског у источном тротоару,

- КВ од ТС 35/10 kV "Медиана" -ТС 35/10 kV "Ђеле Кула", улицом Мајаковског у источном тротоару и улицом Ђердапском у јужном тротоару.

На основу ових прорачуна за потребе снабдевања електричном енергијом нових потрошача у захвату плана изградиће се нова трафостаница 10/0,4 kV, "Дуваниште - Ниш експрес", снаге 1 x 630 kVA и извршиће се проширење постојеће трафостанице 10/0,4 kV "Ђердапска 2" са 1 x 630 kVA на 2 x 630 kVA.

За повезивање постојећих и нових трафостаница 10/0,4 kV ће се положити нови 10 kV-ни водови из трафостанице 110/35/10 kV "Ниш 13 - Врежина" везати на дистрибутивну 10 kV-ну мрежу ТС 35/10 "Црвени Крст".

На графичком прилогу су дате трасе (постојеће и планиране) по којима је могуће полагање кабловских водова 10 kV, а овакав предлог омогућава да свако техничко решење буде реализовано без додатних утврђивања траса. Начин повезивања (техничко решење) трафостаница биће условљен редоследом градње и условима "Електродистрибуције" Ниш.

Трасе кабловских водова 10 kV су у тротоарском делу саобраћајница.

Све мреже (0,4 kV и осветљење) у комплексу разраде извешће се као кабловске. Мрежу 0,4 kV пројектовати као "антенску" са прихватањем објеката преко кабловских прикључних кутија (КПК) "улаз-излаз" на овим објектима.

Улично осветљење радити као и мрежу 0,4 kV, тј. као кабловску. Инсталацију осветљења изводити на цевастим етажним или канделабр стубовима и јачине светиљки које задовољавају светлотехничке захтеве за одговарајући тип саобраћајнице.

1.6.2.4. Телефонска мрежа

Постојећа телефонска мрежа у комплексу "Дуваништа" изведена је из реонске телефонске централе "Синђелић".

Међутим због промене организације телефонске мреже на подручју града, у оквиру комплекса, тј. захвата плана изградиће се истурени комутациони степен "Дуваниште".

За повезивање истуреног комутационог степена "Дуваниште" са осталим истуреним степенима оптичким кабловима у прстен и полагања претплатничке мреже изграђена је кабловска тт канализација, како је дато на графичком прилогу.

Постојећа телефонска мрежа ће се превезати на истурени комутациони степен "Дуваниште", а за потребе нових корисника положиће се нови каблови.

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

1.6.2.5. Топлификациона мрежа и инсталације

Простор обухваћен планом припада конзумном подручју топлане "Криви Вир". Постојећи објекти су прикључени на постојећу топловодну мрежу која улази у захват разраде из правца улице Ђердапске. Ова мрежа је изведена до свих објеката у централном и источном делу захвата Плана.

Обезбеђење топлотне енергије за објекте у северозападном делу комплекса извршиће се преко магистралног топловода у Византијском булевару, са кога улази (са јужне стране) у Блок 3 ("Магдон", "Доминг" и "Промо") и завршава се у улици Радоје Дакић - наставак из које ће се прикључити новопланирани објекти у северозападном делу захвата плана.

1.6.2.6. Мрежа опреме за сакупљање отпада

Систем комуналне хигијене уграђен је у општа планска решења. Пројектом уређења слободних површина прецизирати локације за одлагање контејнера-судова за одлагање кућног отпада. Све друге отпаде евакуисати према одређеним начинима уз сагласност санитарне инспекције.

Опремање кућног и пословног чврстог отпада треба временом довести на виши ниво у вишеструком смислу на основу наших стечених искустава као и других напреднијих средина.

1.6.3. Регулација мрежа озелењених, слободних и рекреационих површина

1.6.3.1. Концепција мреже зелених и слободних површина и начин одржавања

У складу са општом концепцијом организације уређења и коришћења простора у комплексу-блоку који се планом разрађује, функције зеленила третиране су према следећим условима:

- очување постојеће квалитетне вегетације (односи се углавном на зеленило где је становање): у целинама Б1, Б2, Б3, Б4, Б5, Б6 и Б7, и у подцелинама Б7а, Б7б и Б9ц, као и зеленило где је школа (подцелина Б8а) и обданиште (подцелина Б8б);

- повећање површина под зеленилом у односу на постојеће стање;

- повећање квалитета зелених површина избором адекватних врста зеленила;

- обезбеђење повољних санитарно-хигијенских услова простора у целом блоку, нарочито повећање заштитне функције зеленила према улици Патриса Лумумбе, Димитрија Драговића и Ђердапској, као и према Византијском булевару и Булевару Медијана;

- обогаћивање простора у функционалном и естетском смислу у делу предвиђеном за вишепородично становање (целина Б4), затим у делу предвиђеном за вишепородично становање са пословним простором (целине Б2 и Б3) и у делу, такође предвиђеном за вишепородично становање (подцелина Б7а), где је смештен занатски центар са пословањем (подцелина Б7б), и најзад, у делу предвиђеном за породично становање са пословним простором и центром насеља (подцелина Б9а, Б9б и Б9ц);

- обезбеђење погодних услова за формирање и одржавање вегетације.

1.6.3.2. Врсте зелених и слободних површина

У складу са Законом о подизању и одржавању зелених површина са биолошким основом по значају на подручју Плана, уређење зеленила посматрано је као значајан аспект укупног уређења простора, где се формирају:

- јавне зелене површине: зеленило уз брзе саобраћајнице и стамбене улице, дрвореди, травњаци;
- заштитни појасеви насеља и појединих зона;
- зелене површине центра насеља и слободне површине школског комплекса (зелене површине за рекреацију, за игру деце, спортски терени и рекреациона подручја).

1.6.3.3. Регулациони услови за поједине врсте зелених, слободних и рекреационих површина

Предвиђа се формирање следећих зелених слободних и рекреативних површина:

- у оквиру блокова за вишепородично становање са колективним вишеспратним објектима (озелењени тргови и скверови, интерни паркови, спортска игралишта-предвидети шетне стазе, одморишта и опремити са клупама за седење) и заштитно зеленило;

- у оквиру саобраћајница, паркинг простора (дрвореди, зелене траке у уличном профилу) и јавних површина;

- у комплексима јавних функција-банка, пошта, трговине, биоскопска сала.

Ефекат ће се постићи при стварању специјалних, двоетажних дрвенастих и жбунастих засада против буке, дуж Византијског булевара и Булевара Медијана, у којима шибље у потпуности покрива простор између стабала дрвећа.

На поменутих површинама претежно се користи аутохтона вегетација, високог и средњег раста, како лишћарских тако и четинарских стубастих врста.

При стварању таквих појасева целисходно је употребити дрвеће са густом круном, које поседује велику лисну масу, а то су: *Acer sp.*(јавор), *Fraxinus sp.*(јасен), *Tilia sp.*(липа), *Aesculus hippocastanum* (дивљи кестен) и *Cercis siliquastrum* (Јудино дрво). Од четинарских врста, као намена засада у зони, која штити становнике од неповољних утицаја са саобраћајница, заступљене су: *Pinus nigra*, *Picea excelsa*, *Cedrus deodara*, *Abies alba* и *Thuja orientalis*, а од жбунастих су заступљени *Berberis thunbergi*, *Phylladelphus coronarius*, *Juniperus horizontalis* и *Juniperus sabina f. prostrata*.

Важно је истаћи да се у основи пројектовања око спортских терена и терена за рекреацију, у оквиру саобраћајница, јавних површина, у комплексима јавних функција, налази травњак, који чини већи део зеленила на површинама које се овим планом разрађују.

Избор и количина садног материјала дефинисаће се кроз израду пројекта уређења слободних простора, који се даје према условима из овог Плана детаљне регулације - у свему према адекватном графичком приказу.

1.7. ПОСЕБНИ ЗАХТЕВИ, УСЛОВИ И ПРОПИСИ ЗА ИЗДАВАЊЕ ОДОБРЕЊА ЗА ИЗГРАДЊУ- СМЕРНИЦА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

План детаљне регулације преставља урбанистичко - правни основ за израду извода из урбанистичког плана и издавање одобрења за изградњу по захтеву легитимних корисника земљишта.

Извод из урбанистичког плана ради се у складу са чланом 56. Закона о планирању и изградњи (Службени гласник РС бр.47/2003) и Правилником о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини условима у поступку издавања аката о урбанистичким условима за објекте за које одобрење за изградњу издаје општинска односно градска управа ("Службени гласник РС", бр. 75/2003).

Приликом израде извода из урбанистичког плана обавезна је примена уредбе о организовању и функционисању цивилне заштите ("Службени гласник РС", бр. 21/92).

При издавању одобрења за изградњу објеката посебно треба обратити пажњу на подземне и етажне гараже у зони саобраћајних садржаја. Положај подземних гаража дефинисан је грађевинским линијама за подземну изградњу објекта. Позиција подземне грађевинске линије приказана је на графичком прилогу:" Саобраћај, нивелација и регулација "(лист бр.7), као и положај надземних етажних гаража (дефинисан је грађевинском линијом за надземну изградњу објеката и делова објеката).

Присуство високих подземних вода захтева високи степен техничке заштите од продора воде у подземне грађевинске објекте , као и у укопане делове објеката високо градње.

Проветравање подземних гаража обезбедити природним путем, као и осветљење преко одговарајуће динамике распореда отвора за вентилацију и осветљење укупног простора подземних гаража. При пројектовању ових објеката посебно пажњу обратити да се постигне добро проветравање и осветљавање (природним путем).

С обзиром да је овај део насеља углавном изграђен грађевински простор и да је неопходна санација затеченог стања, као и изградња и уређење преосталог неизграђеног простора, потребно је обратити посебну пажњу на следеће захтеве, услове и прописе при издавању одобрења за изградњу за следеће садржаје :

Изградња занатско-услужног центра.

Парцеле за изградњу ових објеката су истовремено и габарит истих у приземљу. Спратност ових објеката је П+1, (без становања на спрату).

Пословни простор је планиран и у приземљу и на првом спрату.

Етажне надземне гараже дефинисане су графички и аналитички фиксираним габаритима на простору зоне саобраћајних садржаја, која припада јавном-осталом грађевинском земљишту, приказано на графичком прилогу "Саобраћај, нивелација и регулација" (лист број 7). Етажне надземне гараже имају два (2) спрата и поткровље са чистом спратном-пролазном висином мин. 230 м.

Кровна површина етажних гаража може се користити за постављање соларних колектора ради искоришћавања сунчеве енергије за потребе загревања топле воде - у овом делу насеља.

Гаражни простор решити као двострано паркирање под углом од деведесет степени, природно осветљен и проветрен.

Наткривени простор приземља користи се као отворени паркинг простор - настрешница на нивоу терена паркинг простора.

Отворени паркинг простор засенити дрворедима где је то могуће или постављањем настрешница и засењавање извести пузавицама.

Реализација изградње одвија ће се по фазама-етапама а под условом да исте представљају просторну, функционалну или грађевинску целину. Обезбедити да се при њиховој реализацији не угрози коришћење предметног простора, удобност живота, безбедност људи и постојећих објеката за време изградње, као и рационалну реализацију изградње овог грађевинског реона.

1.8. АМБИЈЕНТАЛНЕ ЦЕЛИНЕ ОД КУЛТУРНО ИСТОРИЈСКОГ ИЛИ УРБАНИСТИЧКОГ ЗНАЧАЈА

На подручју предметног плана детаљне регулације нема садржаја од културно историјских важности и знаменитости. Ако се у току изградње наиђе на локалитет поменутих садржаја обавестити надлежне институције и органе

На простору разраде плана детаљне регулације постоје објекти високоградње за становање као и објекти нискоградње и инфраструктуре. Постојеће формиране зелене површине, групације средњег и високог зеленила као и дрвореди који су саставни део постојеће урбанизоване и амбијенталне целине овог дела насеља. Планом детаљне регулације у целости се прихвата постојећа урбана структура уз незнатне промене ради уклапања у коначни концепт просторног решења.

1.10. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ

1.10.1. Услови и мере заштите простора

Просторно - плански услови заштите и унапређења животне средине, заштите од техничких катастрофа и ратних разарања уграђени су у укупни концепт планског решења. Реализација планских решења пружи ће квалитетно и безбедно коришћење простора овог дела насеља, а корисницима простора омогући ће да уживају у конфорном безбедном становању, раду и свеукупном боравку на овом простору

Намене објеката и површина у оквиру овог дела насеља не смеју штетно утицати на квалитет животне средине, односно на тло, воду, ваздух и ниво буке у ужом и ширем окружењу овог дела града.

1.10.2. Услови и мере заштите непокретних културних добара

На простору обухвата План детаљне регулације нема проглашених и евидентираних непокретних културних добара. Постојећи грађевински фонд припада новоградњи савременог стваралаштва, обликовања и реализације објеката са пратећим уређењем неизграђених површина. Постојећа реализација објеката и уређење пратећег неизграђеног простора представља стваралаштво савремено обликованог простора на овом делу насеља .

1.10.3. Заштита од елементарних непогода и других опасности у миру и рату

При изградњи нових стамбеих, пословних, јавних зграда и комуналних објеката, обавезна је примена свих прописа, смерница и стручних искустава на заштити људи и материјалних добара. У поступку спровођења Плана детаљне регулације, приликом израде урбанистичких пројеката и издавања одобрења за изградњу обавезна је примена Уредбе о организовању и функционисању цивилне заштите ("Службени гласник РС", број 21/92).

Поштујући Закон о одбрани ("Службени гласник РС" број 45/91). Уредба о критеријумима за утврђивање података значајних за одбрану земље, који се морају чувати као државна или службена тајна и о утврђивању задатака и послова од посебног значаја за одбрану земље, које треба штитити применом посебних мера безбедности ("Службени лист СРЈ", број 54/94) и Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 47/ 2003) предвиђена је изградња следећих типова склоништа :

- вишепородична склоништа,
- кућна склоништа,
- блоковска склоништа.

Капацитет и положај блоковских склоништа утврђују се посебним актом урбанистичко - техничким условима који су саставни део одобрења за изградњу.

Објекти морају бити изведени у складу са чланом 4. Правилника о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима ("Службени лист СФРЈ", бр. 31/71.....52/90).

У смислу заштите од пожара треба спречити ширење пожара, сагласно важећим прописима из ове области и Закона о заштити од пожара ("Службени гласник СР Србије" бр. 37/88).

Новопланираним објектима и површинама, потребно је омогућити приступ за интервентна возила, према Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице... ("Сл. лист СРЈ", бр. 8/95).

1.11. БИЛАНСИ ПОВРШИНА И УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

1.11.1. Биланс површина и урбанистички параметри за целокупни простор у границама Плана детаљне регулације

| | |
|--|-----------|
| - Површина у границама разраде Плана | 15, 67 ха |
| - Нето површина простора у границама разраде | 14, 50 ха |
| - Површина примарних ободних саобраћајница | 1, 17 ха |
| - Изграђена површина укупно | 9, 37 ха |
| - Под објектима високо градње | 3, 73 ха |
| - Под објектима нискоградње - саобраћајни садржаји | 5, 93 ха |
| - Неизграђена површина | 6, 31 ха |
| - Пешачке површине укупно | 4, 46 ха |
| - Пешачке стазе | 3, 26 ха |
| - Дечија игралишта | 0, 43 ха |
| - Зеленило укупно | 3, 29 ха |
| - Индивидуално зеленило | 0, 30 ха |
| - Колективно зеленило | 2, 03 ха |
| - Јавно зеленило | 0, 97 ха |
| - Развијена корисна површина укупно | 26,55 ха |
| - Површина за стамбени простор укупно | 15,30 ха |
| - Површина за пословни простор укупно | 20, 61 ха |
| - Површина за школски простор укупно | 0, 53 ха |
| - Површина за спорт и рекреацију | 0, 18 ха |
| - Површина за простор обданишта укупно | 0, 41 ха |
| - Површина за простор центар насеља укупно | 0,79 ха |
| - Површина за простор зоне саобраћаја укупно | 8,09 ха |
| - Површина за простор етажних надземних гаража укупно | 1,81 ха |
| - Површина за подземне гараже укупно | 0,41 ха |
| - Површина за отворени паркинг простор укупно | 1,94 ха |
| - Површина за наткривени паркинг простор | 0, 31 ха |
| - Површина за паркинг простор укупно | 4,47 ха |
| - Паркинг места постигнуто укупно | 2 500 |
| - Број паркинг места на отвореном простору | 1 508 |
| - Број паркинг места у гаражном простору етажне гараже | 604 |
| - Број паркинг места у гаражном простору подземне гараже | 138 |
| - Број паркинг места испод настрешнице | 250 |

- Паркинг места потребно укупно _____ 2 592
- Паркинг места недостаје укупно _____ 47
- Број објеката -габарита укупно _____ 22+2
- Број вишепородичних јединица укупно _____ 160
- Број породичних јединица укупно _____ 55
- Број основних стамбених јединица / станова / укупно _____ 1 695
- Број становника укупно _____ 5 085
- Број деце од 6 до 14 година укупно _____ 573
- Број деце од 1 до 6 година укупно _____ 255
- Број запошљених укупно _____ 633
- Број учioniца _____ 30
- Број боравака _____ 26
- Број локала _____ 249
- Густина насељености нето укупно _____ 351 ст/ха
- Густина насељености бруто укупно _____ 325 ст/ха
- Степен - индекс изграђености укупно _____ 1,67
- Степен - индекс заузетости укупно _____ 58,87%
- Јавно грађевинско земљиште укупно _____ 6,01 ха
- Остало грађевинско земљиште укупно _____ 9,67 ха
- Просечна спратност _____ П+6+Пк (од П+4+Пк до П+9+Пк)
- Тип крова _____ косе кровне равни

1.11.2. Табеларни приказ биланса површина и урбанистичких параметара целокупног простора и мањих појединачних просторних целина у границама Плана детаљне регулације

| Број | Подброј | Назив | БЛОКОВСКЕ ЦЕЛИНЕ И ПОДЦЕЛИНЕ | | | | | | | | | | | | | | Зона саобраћаја а | Зона јавног зеленила | Целокупни грађевински реон | |
|------|---------|---------------------------|------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------------------------|----------------------------|----------------------------------|---------|
| | | | Б1 | Б2 | Б3 | Б4 | Б5 | Б6 | Б7 | | Б8 | | Б9 | | | Б10 | | | | |
| | | | | | | | | | Б7.а | Б7.б | Б8.а | Б8.б | Б9.а | Б9.с | Б9.б | | | | | |
| 1 | 0 | Нето површина | 3.896 | 2.407 | 13.824 | 11.022 | 6.781 | 4.387 | 6.867 | 2.973 | 20.778 | 5.610 | 3.056 | 5.469 | 1.719 | | 62.794 | 4.409 | 155.992 | 100% |
| 2 | 0 | Проценат учешћа | 2,50 | 1,54 | 8,86 | 7,07 | 4,35 | 2,81 | 4,40 | 1,91 | 13,32 | 3,60 | 1,96 | 3,51 | 1,10 | | 40,25 | 2,81 | 99,98 | 100% |
| 3 | 0 | Изграђена површина | 800 | 816 | 4.896 | 2.790 | 3.274 | 2.440 | 2.000 | 1.144 | 5.660 | 2.025 | 1.386 | 2.002 | 1.650 | | 62.794 | 0 | 93.677 | 59,76% |
| 4 | 0 | Развијена површина | 4.800 | 4.896 | 44.064 | 27.900 | 29.466 | 21.960 | 16.000 | 2.288 | 7.140 | 4.050 | 5.544 | 8.008 | 7.856 | | 80.869 | 0 | 264.841 | / |
| | 1 | Стамбени простор | 4.000 | 4.080 | 41.564 | 27.900 | 27.829 | 20.560 | 16.000 | 0 | 80 | 80 | 4.158 | 6.006 | 80 | | 0 | 0 | 152.337 | / |
| | 2 | Пословни простор | 800 | 816 | 2.500 | 0 | 1.637 | 1.400 | 0 | 2.288 | 0 | 0 | 1.386 | 2.002 | 7.856 | | 0 | 0 | 20.685 | / |
| | 3 | Простор школе | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5.208 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 0 | 0 | 5.208 | / |
| | 4 | Простор спорт.рек дворане | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1.780 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 0 | 0 | 1.780 | / |
| | 5 | Простор обданишта | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4.050 | 0 | 0 | 0 | | 0 | 0 | 4.050 | / |
| | 6 | Простор више нам.објекта | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 7.856 | | 0 | 0 | 7.856 | / |
| | 7 | Простор саобраћаја | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 62.794 | 4.409 | | / |
| 5 | 0 | Саоб. Површ. блокова | 1.184 | 1.184 | 12.153 | 8.155 | 8.155 | 6.024 | 4.683 | 1.184 | 8.769 | 3.946 | 1.210 | 1.763 | 4.384 | | 0 | 0 | 62.794 | 40,06% |
| 6 | 0 | Бруто површина блокова | 5.080 | 3.591 | 25.977 | 19.177 | 14.936 | 10.411 | 11.550 | 4.921 | 29.547 | 9.556 | 4.266 | 7.232 | 6.103 | | 0 | 3 | 152.350 | 97,19% |
| 7 | 0 | Нето површ.блокова | 3.896 | 2.407 | 13.824 | 11.022 | 6.781 | 4.387 | 6.867 | 3.728 | 20.778 | 5.610 | 3.056 | 5.469 | 1.719 | | 0 | 0 | 89.544 | 55,21% |
| 8 | 0 | Спратност | П+4+Пк | П+4+Пк | П+7+Пк | П+8+Пк | П+7+Пк | П+7+Пк | П+6+Пк | П+1 | П+2+Пк | П+1+Пк | П+2+Пк | П+2+Пк | П+2+Пк | П+2+Пк | Па+2+Пк | 0 | П+5+Пк | / |
| 9 | 0 | Неизграђена површина | 3.096 | 1.591 | 8.928 | 8.232 | 3.507 | 1.947 | 4.867 | 1.829 | 15.118 | 3.585 | 1.670 | 3.469 | 69 | | 0 | 4.409 | 62.317 | 40,24% |
| | 1 | Индивидуална површина | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1.670 | 3.469 | 0 | | 0 | 0 | 5.139 | 3,28% |
| | 2 | Колективна површина | 3.096 | 1.591 | 8.928 | 8.232 | 3.507 | 1.947 | 4.867 | 1.829 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 0 | 0 | 33.997 | 22,17% |
| | 3 | Јавна површина | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 15.118 | 3.585 | 0 | 0 | 69 | | 0 | 4.409 | 23.181 | 2,81% |
| 10 | 0 | Пешачке површине | 940 | 432 | 4.163 | 3.336 | 1.380 | 1.140 | 1.958 | 1.064 | 12.317 | 1.200 | 917 | 1.201 | 69 | | 13.680 | 800 | 44.597 | 28,45% |
| | 1 | Пешачке стазе | 490 | 432 | 3.364 | 1.331 | 1.170 | 830 | 1.508 | 1.064 | 5.507 | 200 | 917 | 1.201 | 95 | | 13.680 | 800 | 32.589 | 20,79% |
| | 2 | Дечија игралишта | 450 | 0 | 799 | 1.117 | 210 | 280 | 457 | 0 | 0 | 1000 | 0 | 0 | 0 | | 0 | 0 | 4.313 | 2,75 |
| | 3 | Спортски терени | 0 | 0 | 0 | 888 | 0 | 0 | 0 | 0 | 6.810 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 0 | 0 | 7.698 | 4,91% |
| 11 | 0 | Јвне површине | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 20.778 | 5.610 | 0 | 0 | 1.719 | | 62.794 | 4.409 | 95.310 | 60,80% |
| | 1 | Јавне изграђена површине | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5.660 | 2.025 | 0 | 0 | 1.650 | | 62.794 | 0 | 72.129 | 46,02% |
| | 2 | Јавне развијене површине | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 7.140 | 4.050 | 0 | 0 | 7.856 | | 80.869 | 0 | 99.915 | / |
| 12 | 0 | Грађевински реон | 3.896 | 2.407 | 13.824 | 11.022 | 6.781 | 4.387 | 6.867 | 2.973 | 20.778 | 5.610 | 3.056 | 5.469 | 1.719 | | 62.794 | 4.409 | 155.992 | 100,00% |
| | 1 | Јавно грађ. земљиште | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 20.778 | 5.610 | 0 | 0 | 0 | | 29.277 | 4.409 | 60.074 | 38,33% |
| | 2 | Остало грађ. земљиште | 3.896 | 2.407 | 13.824 | 11.022 | 6.781 | 4.387 | 6.867 | 2.973 | 0 | 0 | 3.056 | 5.469 | 1.719 | | 33.517 | 0 | 95.918 | 61,67% |
| 13 | 0 | Зона становања | 3.896 | 2.407 | 13.824 | 11.022 | 6.781 | 4.387 | 6.867 | 0 | 0 | 0 | 3.056 | 5.469 | 0 | | 0 | 0 | 57.709 | 39,20% |
| | 1 | Колективно сстановање | 3.896 | 2.407 | 13.824 | 11.022 | 6.781 | 4.387 | 6.867 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 0 | 0 | 49.184 | 31,38% |
| | 2 | Идидуално становање | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3.056 | 5.469 | 0 | | 0 | 0 | 8.525 | 7,82% |
| 14 | 0 | Зона зеленила | 2.156 | 1.159 | 4.765 | 4.896 | 2.127 | 807 | 2.909 | 765 | 2.801 | 2.385 | 753 | 2.268 | 0 | | 0 | 4.409 | 32.200 | 21,02% |
| | 1 | индивидуално зеленило | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 753 | 2.268 | 0 | | 0 | 0 | 3.021 | 1,93% |
| | 2 | Колективно зеленило | 2.156 | 1.159 | 4.765 | 4.896 | 2.127 | 807 | 2.909 | 765 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 0 | 0 | 19.584 | 12,98% |
| | 3 | Јавно зеленило | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2.801 | 2.385 | 0 | 0 | 0 | | 0 | 4.409 | 9595 | 6,12% |

| Број | Подброј | Назив | БЛОКОВСКЕ ЦЕЛИНЕ И ПОДЦЕЛИНЕ | | | | | | | | | | | | | Зона саобраћаја | Зона јавног зеленила | Целокупни грађевински реон | |
|------|---------|-------------------------------|------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-------|---------|-------|-------|-------|-------|-----------------|----------------------|----------------------------|--------|
| | | | Б1 | Б2 | Б3 | Б4 | Б5 | Б6 | Б7 | | Б8 | | Б9 | | | | | | Б10 |
| | | | | | | | | | Б7.а | Б7.б | Б8.а | Б8.б | Б9.а | Б9.с | Б9.б | | | | |
| 15 | 0 | Зона саобраћаја | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 62.794 | 0 | 62.794 | 40,06% |
| | 1 | Колвоз | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 17.572 | 0 | 17.572 | 11,21% |
| | 2 | Тртоар | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 13.680 | 0 | 13.680 | 8,73% |
| | 3 | Отворени паркинг | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 19.413 | 0 | 19.413 | 12,38% |
| | 4 | Надкривени паркинг | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3.125 | 0 | 3.125 | 1,99% |
| | 5 | Подземне гараже | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4.140 | 0 | 4.140 | 2,64% |
| | 6 | Етажне гараже изграђ.повр. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 6.025 | 0 | 6.025 | 3,84 |
| | 7 | Раз.повр. Ета.гараже | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 18.075 | 0 | 18.082 | 11,54% |
| 16 | 0 | Укупно потребно п.места | 55 | 55 | 582 | 310 | 310 | 339 | 178 | 45 | 351 | 101 | 92 | 134 | 131 | 0 | 0 | 2.637 | 100% |
| | 1 | Стамбени | 45 | 45 | 462 | 310 | 310 | 229 | 178 | 0 | 1 | 1 | 46 | 67 | 1 | 0 | 0 | 1.695 | / |
| | 2 | Пословни | 10 | 10 | 120 | 0 | 0 | 10 | 0 | 45 | 50 | 30 | 46 | 67 | 130 | 0 | 0 | 518 | / |
| | 3 | Школска I sport.rekr.dvoranaa | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 300 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 300 | / |
| | 4 | Обданиште | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 70 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 70 | / |
| 17 | 0 | Укупно постигнуто п.места | 52 | 52 | 547 | 293 | 293 | 319 | 167 | 85 | 330 | 95 | 87 | 126 | 123 | 0 | 0 | 2.481 | 94,08% |
| | 1 | Отворени паркинг | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1.553 | 0 | 1.553 | / |
| | 2 | Надкривени паркинг | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 250 | 0 | 250 | / |
| | 3 | Подземне гараже | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 138 | 0 | 138 | / |
| | 4 | Етажне гараже | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 604 | 0 | 604 | / |
| 18 | 0 | Укупно недостаје п.места | 3 | 3 | 35 | 17 | 17 | 20 | 11 | 5 | 21 | 6 | 5 | 8 | 8 | 0 | 0 | 156 | 5,92% |
| 19 | 0 | Зона обратзовно васп.садж. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 20.778 | 5.610 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 26.388 | 16,84% |
| | 1 | Комплекс школе | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 20.778 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 20.778 | 13,26% |
| | 2 | Објекат школе | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3.880 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3.880 | / |
| | 3 | Спортска хала | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1.780 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1.780 | / |
| | 4 | Комплекс обданишта | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5.610 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5.610 | 3,58% |
| | 5 | Објекат обданишта | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2.025 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2.025 | / |
| 20 | 0 | Зона центра насеља | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1.719 | 0 | 0 | 1.719 | 1,10% |
| | 1 | Вишенаменси објекат | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 7.856 | 0 | 0 | 7.856 | / |
| 21 | 0 | Број објеката /габарита/ | 1 | 1 | 2 | 1 | 1 | 1 | 2 | 1 | 2 | 1 | 2 | 2 | 1 | 4 | 0 | 22 | / |
| 22 | 0 | Број стамбених јединица | 2 | 2 | 12 | 7 | 7 | 5 | 4 | 0 | | | 18 | 26 | 0 | 0 | 0 | 83 | / |
| 23 | 0 | Број korisnika по blokovima | 135 | 135 | 1.386 | 930 | 930 | 687 | 534 | 135 | 1000 | 450 | 138 | 201 | 500 | 0 | 0 | 7.161 | / |
| 24 | 0 | Број станова | 45 | 45 | 462 | 310 | 310 | 229 | 178 | 0 | 1 | 1 | 46 | 67 | 1 | 0 | 0 | 1.695 | / |
| 25 | 0 | Број локала | 5 | 5 | 60 | 0 | 5 | 3 | 0 | 26 | 1 | 1 | 36 | 52 | 100 | 0 | 0 | 294 | / |
| 26 | 0 | Број становника | 135 | 135 | 1.386 | 930 | 930 | 687 | 534 | 0 | 3 | 3 | 138 | 201 | 3 | 0 | 0 | 5.085 | / |
| 27 | 0 | Број запошљених | 20 | 20 | 122 | 0 | 20 | 12 | 0 | 104 | 60 | 60 | 144 | 208 | 130 | 20 | 20 | 940 | / |
| 28 | 0 | Бр места у спорт.рек.дворани | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1.000 | / |
| 29 | 0 | Број деце од 2 до 5 година | 7 | 7 | 69 | 47 | 47 | 34 | 27 | 0 | 0 | 0 | 7 | 10 | 0 | 0 | 0 | 255 | / |
| 30 | 0 | Број деце од 6 до14 год | 16 | 16 | 156 | 104 | 104 | 77 | 60 | 16 | 0 | 0 | 16 | 24 | 0 | 0 | 0 | 589 | / |
| 31 | 0 | Степен-Индекс изграђености | 1,23 | 2,02 | 3,19 | 2,53 | 4,35 | 5,00 | 2,32 | 0,77 | 0,34 | 0,72 | 1,81 | 1,46 | 4,57 | 1,28 | 0 | 1,67 | / |
| 32 | 0 | Степен-Индекс заузетости | 20,53 | 33,90 | 35,42 | 25,31 | 48,28 | 55,59 | 29,12 | 38,00 | 27,24 | 36,10 | 45,35 | 36,60 | 95,98 | 100 | 0 | 58,87 | / |
| 33 | 0 | Густина насељен.-НЕТО | 347 | 561 | 1.003 | 844 | 1.371 | 2.250 | 790 | 0 | 481 | 802 | 452 | 368 | 2.909 | 0 | 0 | 360 | / |
| 34 | 0 | Густина насељен -БРУТО | 260 | 376 | 564 | 485 | 623 | 660 | 462 | 0 | 338 | 471 | 323 | 278 | 819 | 0 | 0 | 457 | / |
| 35 | 0 | Густина насељ по ГП -BRUTO | 200-250 | 200-250 | 200-250 | 200-250 | 200-250 | 200-250 | 200-250 | 0 | 200-250 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 200-250 | / |
| 36 | 0 | Густина насељ по ГП -NETO | 450 | 450 | 450 | 450 | 450 | 450 | 450 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 450 | / |

План детаљне регулације северног дела насеља "ДУВАНИШТЕ III" у Нишу

1.12. СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂЕЊА ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

План детаљне регулације садржи и податке за средњорочни програм уређења грађевинског земљишта и изворе финансирања предвиђених радова на захвату грађевинског реона, а на основу логичног градитељског приоритета редоследа извођења:

- а/ Изградња саобраћајница и отвореног паркинг простора,
- б/ Изградња подземне гараже,
- в/ Изградња етажних гаража,
- г/ Уређење партерних решења,
- д/ Обданишта,
- ђ/ Уређење школског дворишта са:
 - вишенаменском спортско-рекреативном салом,
 - спортским теренима са малим трибинама/до три реда/,
 - зеленилом, као и уређење
 - школског трга,
- е/ Изградња вишенаменског објекта центра насеља

1.13. ИЗВОРИ ФИНАНСИРАЊА ПРЕДВИЂЕНИХ ПРИОРИТЕТНИХ РАДОВА НА УРЕЂЕЊУ ЗЕМЉИШТА

Финансирање изградње овог простора дели се у зависности ком делу грађевинског реона припада одређени садржај. Логично је према томе да се на јавном грађевинском земљишту граде објекти и уређује неизграђени простор јавних саджаја. Носиоц реализације-изградње свих јавних саджаја као и организатор начина финансира је град (градска управа) преко Дирекције за изградњу града Ниша и то:

- спортска хала _____ град
- обданиште _____ град
- саобраћајнице _____ град
- тротоари _____ град и тржишно
- уређење школског комплекса _____ град
- уређење комплекса обданишта _____ град
- уређење јавног зеленила _____ град
- центар насеља _____ тржишно
- подземне гараже _____ тржишно
- етажне надземне гараже _____ тржишно
- паркинг простор _____ тржишно и град

Изградња на осталом грађевинском земљишту има индивидуални карактер ,те су и извори финансирања индивидуални (подземне и надземне етаже гараже, центар насеља, паркинг простори).

Реализацију свих јавних саджаја финансира град преко Дирекције за изградњу града.

2.0. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Правила грађења примењују се за укупан обухват плана, тако да се за обухваћено грађевинско земљиште може издати извод из урбанистичког плана ради добијања одобрења за изградњу.

Правила грађења садрже услове којима се дефинише изградња свих објекта високо градље, саобраћајница, подземних гаража, склоништа, инфраструктуре и уређење неизграђеног простора по зонама, по блоковима и блоковским подцелинама у складу са специфичностима овог дела насеља и решења Плана детаљне регулације.

2.1. ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА

2.1.1. У зони становања

Становање је основна намена простора у границама захвата Плана. Доминира становање у вишепородичним стамбеним објектима са пословним простором у приземљу појединих објеката (Б1, Б2, Б3, Б4, Б5, Б6 и Б7а).

Становање у индивидуалним стамбено-пословним објектима је специфично припада индивидуалним стамбено-пословним низовима са пословним простором у приземљу (блок Б9а и Б9ц).

2.1.2. У зони образовно-васпитних садржаја

Објекти школског комплекса и комплекса дечијег обданишта припадају образовно - васпитној намени и саставни су део јавних садржаја овог дела насеља (Б8а и Б8б).

2.1.3. У зони центра насеља

Вишенаменски објекат са јавним садржајима припада центру насеља и садржи комерцијално - продајни простор, простор за јавна окупљања са биоскопском двораном, библиотеком, и простором са разним активностима рекреативно - забавног карактера и административно- пословни простор за потребе становника овог насеља, као и за потребе окупљања у вишенаменској дворани.

2.1.4. У зони занатско-услужног центра

Занатски центар садржи објекте пословног низа. Призмље и први спрат ових објеката намењени су пословном простору (Б7б).

2.1.5. У зони саобраћајних садржаја

Гараже су саставни део саобраћајне зоне које обезбеђују простор за мирујући саобраћај са укупно 742 паркинг места.

Изградња објеката надземних етажних гаража на простору саобраћајне зоне је специфичност изградње нових гаражних објеката изнад изграђене површине постојећег отвореног паркинг простора. Етажне гараже решене су у два посебна објекта са укупним капацитетом паркирања од 604 паркинг места.

Изградњом подземних колективних гаража за паркирање лаких путничких возила задовољава се потреба за гаражирањем - паркирањем возила на овом делу насеља од 138 паркинг места.

Подземни објекат ове гараже треба заштити од високих подземних вода и омогућити природно осветљавање и проветравање овог простора. Обезбедити улазе - излазе за аутомобиле и пешаке према прописаним условима за дистанце, безбедност и угодност коришћења у овом простору.

Објекте нискоградње чине саобраћајнице са коловозима, тротоарима, бициклистичким стазама, отворени паркинг простор за паркирање лаких путничких возила и подземне гараже .

2.2. ГРАЂЕЊЕ ПОД УСЛОВИМА ОДРЕЂЕНИМ ПЛАНОМ ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Планом детаљне регулације задржавају се сви постојећи објекти на простору грађевинског реона. Овде спадају стамбени објекти (од П+4+Пк до П+9+Пк) за вишеспородично становање, стамбено-пословни нивози (П+2+Пк за Б9а и Б9ц)) за индивидуално становање као и комплекс основне школе.

Концептом решења плана детаљне регулације преузима се постојеће стање изграђености, даје се доградња и изградња нових објеката и уређење слободних површина у складу са потребама корисника, расположивог простора и правилима које диктира Генерални план града Ниша 1995-2010.год.

Новопланирани објекти високоградње и нискоградње, на простору саобраћајне зоне, као и новопланирани објекти на простору свих блоковских целина дефинишу се на графичком прилогу: "Саобраћај, нивелација и регулација" (лист број 7.).

Планом детаљне регулације одређени су услови грађења за простор зоне саобраћаја и појединачно за сваку блоковску целину у склопу грађевинског реона, који припада предмету разраде овог плана. На графичком прилогу "Намена површина-подела по блоковима " (лист број 6).

Дозвољена је изградња објеката високоградње и нискоградње у складу са планираном наменом, а под условима дефинисаним овим планом детаљне регулације.

2.3. ГРАЂЕЊЕ ПОД ПОСЕБНИМ УСЛОВИМА

Грађевинско земљиште на овом простору стамбеног насеља је равно и налази се у близини реке Нишаве. Присуство високих подземних вода је битна карактеристика која утиче на изградњу подземних објеката и подземних делова објекта високоградње. Ниво високих подземних вода износи од 1,40м до 2,00м испод нивоа терена.

Изградња и заштита објекта на простору са високим подземним водама захтева посебни-одговарајући третман при пројектовању и изузетно квалитетно извођење радова на грађевинским објектима.

2.4. ЗАБРАЊЕНА ИЗГРАДЊА

- У зони саобраћаја забрањена је било каква друга изградња осим оне која је планом детаљне регулације прецизирана.
- Забрањена је изградња привремених и помоћних објеката који по намени не припадају структурама које план детаљне регулације предвиђа на овом делу стамбеног насеља.
- Забрањена је изградња на простору планом предвиђеним за јавно зеленило рекреативне површине и на површинама за колско - пешачки саобраћај.
- Забрањена је изградња објеката који би могли да угрозе животну и радну средину овог стамбеног насеља, као и сигурност суседних садржаја.
- Забрањена је доградња и надградња постојећих објеката за вишепородично становање

2.5. УСЛОВИ - ПРАВИЛА ЗА ОБРАЗОВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА

Парцелација грађевинских парцела и њихових подцелина, дефинисана је преломним граничним карактеристичним координатним тачкама чиме се тачно фиксира положај истих у Државном координатном систему. Координатне тачке грађевинских парцела нижу се у затвореном полигону почев од најсеверније почетне координатне тачке у смеру кретања казальки сата.

Свака грађевинска парцела која се формира овим планом детаљне регулације носи одговарајућу ознаку, а садржи и табеларни приказ свих граничних карактеристичних преломних координатних тачака. Свака ново планирана парцела може се обележити на терену, ради формирања истих и изградње грађевинских објеката на њима. Графички прилог: "Саобраћај, нивелација и регулација" (лист број 7) садржи графичке и аналитичке податке за обележавање граница грађевинских парцела.

Парцелација грађевинских парцела прати основну поделу грађевинског земљишта на јавно и остало грађевинско земљиште. На основу ове поделе имамо две основне групације - целине грађевинских парцела према припадности, те имамо следеће:

- грађевинске парцеле на јавном грађевинском земљишту (за јавне намене - садржаје),
- грађевинске парцеле на осталом грађевинском земљишту (за остале намене - садржаје).

2.5.1. Образовање грађевинских парцела на јавном грађевинском земљишту

На површини јавног грађевинског земљишта могу се набројати следеће парцеле на којима је планом детаљне регулације предвиђена изградња јавних садржаја. Овде се могу набројати :

- Грађевинска парцела зоне саобраћаја
- Грађевинска парцела школског комплекса
- Грађевинска парцела комплекса обданишта

2.5.1.1. Грађевинска парцела Зоне саобраћаја

Грађевинска парцела за изградњу целокупног садржаја Зоне саобраћаја је новоформирана грађевинска парцела. На овој грађевинској парцели планирани су следећи садржаји : саобраћајнице, тротоари ,отворени јавни паркинг простори,подземне гараже, етажне надземне гараже и зеленило у склопу саобраћаја .

Ова грађевинска парцела на **јавном грађевинском земљишту** и заузима површину. сачињену уједињавањем следећих катстарских парцела К.О.НИШ - Пантелеј :

делова К.П 1255/2, 1255/42; 1256/1; 1258/1; 1362/1; 1363/1; 1364/1, 1364/51364/6; 1365/1, 1365/7; 1357/2; 1356/2; 13551; 1354/2; 1370/1; 1353/1, 1353/2; 1369/1; 1370/1, 1370/5; 1372/2; 1373/1; 1375/6; 1379/1,3; 1381/4, 1381/3; 1397/1; 1396/2; 1389/4; 1387/4, 1387/3; 1386/4; 1390/3, 1390/2; 1417/3, 1417/1; 1418/3, 1418/1; 1416/1, 1416/2, 1416/3, 1416/6, 1416/9 , 1416/7; 1415/9, 1415/8, 1415/71415/6, 1415/5, 1415/4; 1591/1; 1414/2; 1593/1; 1597/2; 1600/2; 1601/4; 1411/2; 1410/2; 1409/2; 1408/2; 1406/3; 1403/3; 1402/3; 1401/6, 1415/9,10; 1400/2; 1399/3, 1399/4; 1397/3; 1369/4; 1365/4; 1364/4; 1363/4; 1362/4; 1258/4.

У склопу зоне саобраћаја предлаже се да поједини делови овог јавног садржаја буду третирани као **остало грађевинско земљиште**. Овде се могу набројати следеће катастарске парцеле К.О.НИШ - Пантелеј :

делови КП 1255/1, 1255/32, 1255/41; 1256/1; 1258/1; 1361/1; 1362/1, 1362/5; 1363/1; 1360/2; 1359/1; 1358/1; 1365/1, 1365/7; 1355/1; 1354/2; 1370/1; 1354/2; 1353/3; 1354/1; 1379/3, 1379/1; 1383/5; 1381/4; 1379/1, 1379/2; 1378/5; 1373/7, 1373/6, 1373/2; 1378/5; 1381/4; 1385/3; 1397/1; 1397/4; 1396/2; 1400/3; 1401/7,8,11; 1403/4; 1406/4,5; 1408/3,4; 1409/3, 1409/4; 1410/3; 1411/3; 1412/2, 1412/3, 1412/4; 1600/3; 1390/2; 1415/2; 1593/3; 1414/4, 1414/5; 1415/5, 1415/6, 1415/9; 1416/9; 1417/3, 1376/3.

Грађевинска парцела зоне саобраћаја дефинисана је карактеристичним преломним граничним координатним тачкама у Државном координатном систему.

Графички прилог "Саобраћај, нивелација и регулација" (лист број 7) садржи графичке и аналитичке податке (табеларни приказ - карактеристичних координатних тачака) за обележавање граница грађевинске парцеле .

2.5.1.2. Грађевинска парцела школског комплекса - Б8а

Грађевинска парцела школског комплекса носи ознаку Б8а и захвата површину од 2,08 ха катастарске парцеле број 1362/3 К.О.НИШ - Пантелеј, сачињену уједињавањем више катастарских парцела .

Грађевинска парцела школског комплекса Б8а дефинисана је карактеристичним преломним граничним координатним тачкама у Државном координатном систему.

Графички прилог "Саобраћај, нивелација и регулација" (лист број 7) садржи графичке и аналитичке податке и табеларни приказ - карактеристичних координатних тачака, који дају потребне податке за обележавање граница грађевинске парцеле .

2.5.1.3. Грађевинска парцела комплекса обданишта - Б8б

Грађевинска парцела комплекса дечијег обданишта носи ознаку Б8б и захвата површину од 0,57 ха. Сачињена је уједињавањем следећих катастарских парцела К.О.НИШ - Пантелеј:

делова К.П 1366/3; 1368/4; 1369/3, 1369/13; 1370/1, 1370/5, 1370/8 и 1369/4.

Грађевинска парцела комплекса обданишта дефинисана је карактеристичним преломним граничним координатним тачкама у Државном координатном систему.

Графички прилог "Саобраћај, нивелација и регулација" (лист број 7) садржи графичке и аналитичке податке и табеларни приказ карактеристичних координатних тачака за обележавање граница грађевинских парцела .

2.5.2. Парцелација мањих просторних целина осталог грађевинског земљишта

Остало грађевинско земљиште сачињавају блоковске целине и подцелине ограничене зоном саобраћајних садржаја. Парцелација сваког појединачног блока и њихових подцелина дефинишу грађевинске парцеле истих, диспозиција и габарити грађевинских објеката. Грађевинске парцеле имају своју ознаку - број и тачно су дефинисане у Државном координатном систему карактеристичним граничним преломним координатним тачкама граница парцела.

Парцелација мањих просторних целина осталог грађевинског земљишта садржи : парцелацију блокова, блоковских подцелина и габарита појединих објеката, који су преузети, као стечена урбанистичка обавеза.

Површина која припада грађевинским парцелама блокова на осталом грађевинском земљишту у овом делу насеља садржи следеће блоковске целине и подцелине: Б1, Б2, Б3, Б4, Б5, Б6, Б7 (Б7а, Б7б), и Б9(Б9а,Б9б,Б9ц).

Грађевинске парцеле претходно набројаних блокова и њихових подцелина, прихватају постојећу и ново планирану високоградњу. Овај простор намењен је за изградњу стамбених, стамбено-пословних и пословних објеката.

Грађевинске парцеле блокова и њихових подцелина сачињавају одговарајуће катастарске парцеле К.О.Ниш-Пантелеј, дефинисане су карактеристичним преломним граничним координатним тачкама у Државном координатном систему.

Графички прилог "Саобраћај, нивелација и регулација" (лист број 7) садржи графичке и аналитичке податке и табеларни приказ - карактеристичних координатних тачака за обележавање граница грађевинске парцеле .

2.5.3. Правила за ограђивање парцела

Ограђивање појединих парцела допуштено је у складу са потребама појединих функција које се на њима одвијају, просторно-архитектонском окружењу пратећи линије парцелације и регулације .

Комплекс школе и комплекс обданишта оградити транспарентном оградом висине од 1,40 м . Отворене спортске терене заштити високом транспарентном оградом од 3,5 м.

Мали школски трг формира се повлачењем ограде школског комплекса и комплекса обданишта што је представљено на графичком прилогу "Саобраћај, нивелација и регулација" (лист број 7).

Становање у индивидуалним стамбено-пословним објектима у склопу блокова Б9а и Б9ц има индивидуалне дворишне површине које се могу оградити искључиво ниском зеленом оградом са висином до 0,50 м .

Забрањује се ограђивање на простору вишепородичног становања, као и на простору занатско-услужног центра.

2.6. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИЈУ, НА ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА И ПОСТОЈЕЋИХ ГРАЂЕВИНСКО - АРХИТЕКТОНСКИХ ОБЈЕКТА

У зависности од типа објекта који су планирани планом детаљне регулације на графичком прилогу Саобраћај, нивелација и регулација (лист број 7) приказане су грађевинске линије на нивоу терена (за приземље објекта), грађевинске линије испод нивоа терена (за укопане - подземне објекте) као и грађевинске линије за објекте - делове објекта изнад терена, које дефинишу положај еркерних испуста и објекта изнад терена .

Регулационе линије регулишу појас саобраћајница и саобраћајну зону са свим њеним садржајима.Регулационе линије регулишу, одређују границе нето површина свих блоковских целина и подцелина.

Грађевинске линије свих објекта високоградње, као и услови на основу Правилника о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини, условима и поступку издавања акта о урбанистичким условима за објекте за које одобрење за изградњу издаје општина, односно градска управа ("Службени гласник РС", бр. 75/03), дефинишу положај објекта на простору овог плана.

Парцеле за габарите објекта занатско-услужног центра припадају индивидуалним власницима, који су путем конкурса добили парцеле(то су габарити објекта) за изградњу пословног простора на основу ДУП-а "Дуваниште III" (" Службени лист града Ниша", бр .)

Планом детаљне регулације простор у блоку Б7б (занатско-услужни центар) има третман пословне намене, чиме се постиже рационалније коришћење грађевинског земљишта.

На првом спрату испустити еркере на северозападној фасади за 1,0 м. Овим се пословни простор на нивоу спрата повећава, а приземље добија настрешницу испред локала.

Спратност објеката прераста од П+Г на П+1 у блоку Б7б, (и све је пословно), до П+2+Пк у блоковима Б9а и Б9ц, са пословним простором на нивоу приземља, а на горњим етажама планира се индивидуално становање.

2.7. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКСИ ЗАУЗЕТОСТИ И ИНДЕКСИ ИЗГРАЂЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Планом детаљне регулације постиже се просечна вредност индекса заузетости и индекса изграђености грађевинског земљишта за целокупни простор подручја плана који износе:

- индекс изграђености _____ 1,67
- индекс-степен заузетости _____ 58,87%

Највећи дозвољени индекси заузетости и индекси изграђености грађевинске парцеле приказани су табеларно за сваку блоковску целину и подцелину. Табела је приказана на графичком прилогу лист број 6 (Намена површина-подела по блоковима).

2.8. НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКАТА

Највећа дозвољена спратност објеката за вишепородично становање је П+6+Пк (изузетак чине већ изведени постојећи објекти до П+9+Пк).

Кота приземља у овим објектима је од + 0,1 м до + 1,20 м изнад нивоа терена. Висина стамбених етажа је 2,9 - 3,1 м. Корисна висина од пода до плафона је од 2.6 -2.8м

Највећа дозвољена висина венца новопланираних вишепородичних објеката је 25,00 м и слемена до 32,00 м.

Највећа дозвољена спратност објеката у низу за индивидуално становање са пословним простором износи за Б9а и Б9ц П+2+Пк. Кота приземља је вишља за 0,10 м од коте нивелете тротоара-пешачких прилаза.

Пословни простор у објектима низа за индивидуално становање са пословањем конструктивне је висини од 3,6 - 4,0м. Конструктивна висина стамбених етажа је 2,9 - 3,1 м. Највећа дозвољена висина венца износи мах. 13 м. а висина слемена мах. 17 м од нивоа пешачких стаза.

2.9. НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКАТА

Најмања дозвољена спратност објеката за вишепородично становање је П+4+Пк са висином венца од 19 м. и висином слемена 26 м. изнад коте терена.

Најмања дозвољена спратност објеката занатско-услужног центра је П+1, са висином венца до 7,0 м. и висином слемена до 10,0 м.

2.10. НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА МЕЂУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКАТА

Најмању удаљеност између објеката дефинисати према условима из Правилника о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини условима у поступку издавања акта о урбанистичким условима за објекте за које одобрење за изградњу издаје општина односно градска управа ("Службени гласник РС", бр. 75/03) који је Министар урбанизма и грађевина донео на основу чл. 60. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 47/2003) .

2.11. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКАТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

Планом детаљне регулације не допушта се изградња помоћних, привремених или било којих објеката, осим основних објеката, који су планом предвиђени.

2.12. УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂИВАЊА ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ПРОСТОРУ ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА

Приступ свим грађевинским парцелама и објектима је преко јавних површина саобраћајне зоне. Пешачким стазама приступа се до улазних партија вишепородичних стамбених објеката, као и пословном простору у приземљу истих.

Објекти за индивидуално становање у блоку "Б9" у склопу центра насеља имају приступ преко пешачко - колских стаза, којима се пружа приступ станарима, корисницима пословног простора и привремено моторним возилима (ради допремања) за потребе радног и стамбеног простора.

Објекти за индивидуално пословање у занатско-услугном центру имају приступ са пешачко - колских стаза ширине 5м .

Паркирање у зони индивидуалног пословања у објектима типа пословног низа, ради специфичности њиховог пласирања у овом простору и функционисања свих активности пословања, предлаже се паркирање моторних возила у склопу јавног паркинга простора или у јавним гаражама.

Планом детаљне регулације дефинисан је режим саобраћаја у овом делу насеља. Сабирним насељским улицама приступа се до стамбених улица. Паркинг простор на отвореном прати претходно поменуте саобраћајнице, а на одређеним просторима где је то могуће, формирају се површине за паркирање. У склопу грађевинског земљишта саобраћајне зоне лоцирани су објекти подземних гаража и етажних надземних гаража. Приступ овим објектима обезбеђен је преко колских , које треба да обезбеде удобан и безбедан приступ возилима до гаражних места, као и кретање пешака у јавним гаражама.

Дистанце улаза - излаза пројектовати према условима о безбедности коришћења у оваквим јавним објектима за гаражирање лаких моторних возила.

2.1.3. Услови заштите суседних објеката

Основна функција на овом простору је становање. Делатности које ће се обављати у пословном простору могу бити само оне радне активности које се обављају без буке и без загађивања животне и радне средине.

Предвидети прописну заштиту јавног гаражног простора и суседних стамбених објеката. Подземне и етажне гараже морају имати улазно - излазне рампе на прописном међусобном растојању од 50-60 м и да имају увек обострано лоциране улазе - излазе ради безбедности од пожара односно да се обезбеди увек обостран излаз из објекта. Гараже опремити уређајима за детекцију угљен монооксида, обезбедити вентилацију простора, хидрантну мрежу, расвету у циљу угодног и безбедности коришћења простора овог садржаја у склопу стамбеног насеља, обезбедити природно осветљавање и проветравање гаражног простора.

2.14. АРХИТЕКТОНСКО, ОДНОСНО ЕСТЕТСКО ОБЛИКОВАЊЕ ПОЈЕДИНИХ ЕЛЕМЕНАТА ОБЈЕКТА

Све објекте за становање покрити косим кровним површинама, а простор крова користити за изградњу корисног простора поткровља.

У приземним деловима стамбених објеката обезбедити настрешнице ради заштите улазних партија стамбених садржаја, као и настрешнице за потребе пословног простора.

Архитектонско - естетско обликовање објеката у целости препушта се пројектантима и инвеститорима истих.

Кровну површину етажних гаража користи за постављање соларних колектора.

2.15. УСЛОВИ ПРИКЉУЧИВАЊА НА КОМУНАЛНУ И ОСТАЛУ ИНФРАСКТУРУ

2.15.1. Општи услови изградње инфраструктуре

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

2.15.2. Услови прикључења на јавне инфраструктурне мреже

2.15.2.1. Услови прикључења на водоводну мрежу

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

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

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

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

2.15.2.2. Услови прикључења на канализациону мрежу

Прикључивање објекта извршиће се на јавну уличну мрежу према којој су оријентисани, односно висински гравитирају, преко граничног ревизионог шахта лоцираног на 1.5 м у односу на регулациону линију, ка парцели.

У случају прикључивања групе објеката (комплекси: пословно - стамбени, пословни) изградити секундарну канализациону мрежу која ће се прикључити преко ревизионог силаза на јавној мрежи, а у случају појединачних прикључака исти ће се извести директним укључењем у цевовод јавне канализационе мреже (на 2/3 од коте дна цевовода).

Прикључивање објеката извршиће ЈКП за водовод и канализацију "Наиссус" Ниш.

2.15.2.3. Услови прикључења на електроенергетску мрежу

Трафостанице 10/0,4 kV могу бити монтажни или зидани. Зидани или монтажни објекат ТС 10/0,4 kV је површине од 25м² до 35 м².

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

Димензије рова за полагање електроенергетских водова (35 kV, 10 kV и 0,4 kV) су: ширина 0,4-0,95 м и дубине 0,8-1,0 м. У исти ров дозвољено је полагање каблова 35 kV, 10 kV и каблова 0,4 kV.

2.15.2.4. Услови прикључења на телефонску мрежу

Прикључивање објеката на телефонску мрежу извршиће се полагањем телефонских каблова одговарајућих капацитета до телефонских концентрација у објектима, а према условима "Телеком Србија". Димензије рова за полагање телефонских каблова су: ширина 0,4 м и дубина 0,8 м.

2.16.2.5. Услови прикључења на мрежу - Топловодна мрежа

Прикључивање објеката у захвату разраде на топлификациону мрежу извршиће се изградњом прикључних топовода до подстаница у објектима.

Прикључне топоводе радити од предизолованих цеви полагањем слободно у земљани ров.

Димензије рова за полагање топовода зависно пречнике цеви износе:

- за пречник ДН 65 је 0,73 x 0,84,
- за пречник ДН 80 је 0,92 x 0,86 ,
- за пречник ДН 100 је 1,00 x 0,90 ,
- за пречник ДН 125 је 1,05 x 0,925,
- за пречник ДН 200 је 1,53 x 1,015.

3. ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

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

3.1. ГРАФИЧКИ ПРИКАЗ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Лист 1: Ажурна геодетска подлога _____ Р 1:1000

Лист 2: Постојеће стање са границом
плана детаљне регулације _____ Р 1:1000

3.2. ГРАФИЧКИ ПРИКАЗ ПЛАНИРАНОГ СТАЊА

Лист 3 : Извод из Генералног плана _____ Р 1:10 000

Лист 4 : Режим коришћења земљишта- подела
на јавно и остало грађевинско земљиште _____ Р 1:1000

Лист 5 : Намена површина - подела по зонама _____ Р 1:1000

Лист 6 : Намена површина - подела по блоковима _____ Р 1:1000

Лист 7 : Саобраћај, нивелација и регулација _____ Р 1:1000

Лист 8 : Инфраструктурне мреже и објекти- _____ Р 1:1000
Водовод и Канализација

Лист 9 : Инфраструктурне мреже и објекти- _____ Р 1:1000
Електрика, Телефонија и Топлификација

Лист 10 : Озелењавање јавних површина _____ Р 1:1000

Лист 11 : Синхрон приказ подземних инсталација и зеленила _____ Р 1:1000

4.0. ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО

Информациона и студијска основа на којој се заснива План детаљне регулације (Документациони део) урађен је у засебном делу и чини обавезни прилог урбанистичког плана. Документациони део садржи:

- Све захтеве надлежним органима, институцијама и заводима, упућене у току израде плана;
- Све услове и документацију надлежних органа, институција и завода, прикупљене у току израде плана;
- Оригиналне подлоге прибављене за израду плана;
- Пројектни задатак;
- Одлуку о изради плана;
- Документацију и податке о обављеној стручној контроли, јавном увиду и др. расправама о Плану;
- Образложење плана са ставом обрађивача и Комисије о свакој примедби на план.

III

Израда Плана је започета пре ступања на снагу Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 47/2003) доношењем Одлуке о изради Регулационог плана северног дела насеља "Дуваниште III" у Нишу, од 15.01.2002 године ("Службени лист града Ниша", број 3/2002).

Према одредби члана 170. став 3. Закона о планирању и изградњи поступак израде и доношења Регулационог плана је настављен по одредбама овог закона под насловом: План детаљне регулације северног дела насеља "Дуваниште III" у Нишу.

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

Право на непосредан увид у донети План детаљне регулације северног дела насеља "Дуваниште III" у Нишу имају правна и физичка лица, на начин и под условима које ближе прописује министар надлежан за послове урбанизма.

План детаљне регулације северног дела насеља "Дуваниште III" у Нишу ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу града Ниша".

БРОЈ: _____

НИШ, _____ 2004.г.

СКУПШТИНА ГРАДА НИША

ПРЕДСЕДНИК,

Владимир Домазет

О Б Р А З Л О Ж Е Њ Е

ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СЕВЕРНОГ ДЕЛА

НАСЕЉА "ДУВАНИШТЕ III" У НИШУ

Израда Плана је започета пре ступања на снагу Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 47/2003.) доношењем Одлуке о изради РП северног дела насеља "Дуваниште III" у Нишу ("Службени лист града Ниша", број 3/2002) дана 15.01.2002. године.

Према одредбама члана 175. став 3. Закона о планирању и изградњи, поступак израде и доношење Плана је настављен по одредбама овог закона под називом: План детаљне регулације северног дела насеља "Дуваниште III" у Нишу.

Носилац израде Плана детаљне регулације северног дела насеља "Дуваниште III" у Нишу је Градска управа града Ниша - Секретаријат за урбанизам и комуналне делатности. Израда плана поверена је ЈП Заводу за урбанизам Ниш, а средства за израду плана обезбеђује град Ниш преко ЈП Дирекције за изградњу града Ниша.

Простор обухваћен Планом детаљне регулације граничи се: са севера продужетком улице Патриса Лумумбе; прати границу суседног Плана (РП дела појаса Нишаве од Булевара Медијана до улице Пролетерске у Нишу) и Византијским булеваром; са југа улицом Ђердапском; са запада улицом Димитрија Драговића и са истока Булеваром Медијана. План детаљне регулације обухвата подручје површине 15ха 67ара 47 м².

Према Генералном плану Ниша 1995-2010 разматрани простор припада зони становања и саставни је део стамбеног насеља "Дуваниште" у Нишу са густином насељености од 200 до 250 ст/ха. Простор припада грађевинском реону града Ниша, ради се о изграђеном градском грађевинском земљишту (80%).

Простор за изградњу јавних и осталих садржаја дефинисан је по намени и по физичким целинама и подцелинама.

Основну поделу земљишта на основу Закона о планирању и изградњи чине групације на јавно и остало грађевинско земљиште.

Према функционалним целинама простор се групише на зоне, а према физичкој подели могу се уочити блоковске целине и подцелине са свим урбанистичким подацима потребним за издавање одобрења за изградњу овог грађевинског реона.

Режим коришћења по блоковима дефинисан је урбанистичким параметрима и грађевинским линијама, на основу чега се дају изводи из урбанистичког, а ради добијања одобрења за изградњу свих објеката нискоградње и високоградње.

Изградња овог дела насеља одвијаће се по предложеном решењу Плана детаљне регулације, који даје све потребне урбанистичке параметре и услове кроз текстуалне, табеларне и графичке прилоге. Планом детаљне регулације посебно се наглашавају: правила уређења и правила грађења.

Приказ активности које се односе на процедуру доношења:

- Одлука о изради Регулационог плана северног дела насеља "Дуваниште" у Нишу: 15.01.2002.год, објављена у "Службеном листу града Ниша", бр.3/2002 год;
- Стручна контрола (Нацрт): 13.07.2004.год. (Комисија за планове града Ниша,
- Оглашавање јавног увида: 24.07.2004. год. (Народне новине),
- Трајање јавног увида: од 27.07.2004.год. до 27.08.2004. год.
- Сумирање јавне расправе и утврђивање предлога на Комисији за планове града Ниша: 07.09.2004. год.

Извештај Комисије о обављеном јавном увиду је саставни део образложења плана(као саставни део Документационог дела плана).

ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ