

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
КОМПЛЕКСА ПРЕДУЗЕЋА "IMPEX - PROMET"
У НИШУ - НАСЕЉЕ "РАТКО ЈОВИЋ"

I

Планом детаљне регулације ближе се дефинишу услови уређења простора и изградње пословних, стамбених и стамбено - пословних објеката са укупном инфраструктуром, у складу са наменама и другим условима из Генералног плана Ниша 1995-2010 ("Службени лист града Ниша", број 13/95 и 2/2002) и Регулационог плана Месне канцеларије Ратко Јовић ("Службени лист града Ниша" бр. 14/98).

План детаљне регулације обухвата подручје површине 2,65 ха.

Планом детаљне регулације разрађује се подручје од 2,65 ха у границама: са севера јужна регулациона линија јужне паралелне саобраћајнице Аутопута Београд - Софија (М.1.12.), са истока: регулациона линија Прилаза ул. 25. мај, са запада: источном границом к.п.бр. 8961/3 К.О. Ниш - Црвени Крст и са југа северном границом грађевинских парцела постојеће стамбене изградње у ул. 25. мај у насељу "Ратко Јовић".

II

Саставни делови елабората Плана детаљне регулације су:

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

1.0. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

1.1. ОПШТИ УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ

План детаљне регулације комплекса Предузећа "IMPEX - PROMET" у Нишу - насеље "Ратко Јовић" (у даљем тексту: План детаљне регулације), базиран је на актуелној правној регулативи (чл. 45. Закона о планирању и изградњи, - "Службени гласник РС", број 47/03) и планској регулативи (Генерални план Ниша "Службени лист града Ниша", бр. 13/95 и 2/2002 Регулациони план "Ратко Јовић" ("Сл.лист града Ниша", бр. 14/98).

За подручје Плана детаљне регулације ГП-ом и РП "Ратко Јовић" је предвиђено становање густине насељености 200-250 ст/ха и пословни простор (комерцијалне делатности). Подручје је у источном делу изграђено објектима предузећа "IMPEX-PROMET".

299.

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

Скупштина града Ниша, на седници од 8. јула 2004.године донела је

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

1.2. ПОДЕЛА ПОВРШИНЕ ОБУХВАЋЕНЕ ПЛАНОМ НА ГРАЂЕВИНСКИ РЕОН

На земљиште предвиђено за изградњу пешачких и колских саобраћајница и инфраструктуре примењиваће се режим јавног грађевинског земљишта на земљиште са другим наменама примењиваће се режим "осталог грађевинског земљишта".

1.3. ПОДЕЛА ГРАЂЕВИНСКОГ РЕОНА НА ЈАВНО И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

1.3.1. Јавно грађевинско земљиште

У простору Плана издвајају се као јавно грађевинско земљиште површине саобраћајница. Јавно грађевинско земљиште обухвата следеће катастарске парцеле и делове катастарских парцела:

- део к.п. бр. 1981/1; 1985/1; 1986/1; 1987/2; 1997/5; 1998/1; 2005/1 и 2004/1, све у К.О. Ниш - Доњи Комрен и део к.п. бр. 5822/27 и 34; 8583/2,4,10,20 и 21 и 8582/6 све у К.О. Ниш Црвени Крст.

1.3.2. Остало грађевинско земљиште

Остало грађевинско земљиште обухвата површине намењене комерцијалним делатностима и породичном становању са или без пословања, чији су нормативи и стандарди условљени Генералним планом Ниша ("Сл.лист града Ниша", бр. 13/95 и 2/2002) и Правилником о општим условима о парцелацији и изградњи.. ("Службени гласник РС", бр. 75/2003).

1.4. ЦЕЛИНЕ ОДРЕЂЕНЕ ПЛАНОМ ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Цело подручје Плана детаљне регулације чини једну зону (стамбено - пословну). По принципу типичних карактеристика је подељена на 2 блока (за које су утврђени урбанистички показатељи):

1. Блок А "Запад" - стамбено - пословни блок са наменама: становање, стамбено - пословне и пословне функције;

2. Блок Б "Исток" - пословни блок Предузећа "IMPEX - PROMET" са наменама: пословне функције, смештај и одржавање возног парка; новопланирани комплекси комерцијалне намене

1.5. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ И ЈАВНЕ ОБЈЕКТЕ

За потребе спровођења овог плана није неопходна израда урбанистичких пројеката за јавне површине и објекте. Јавном површином и објектом сматра се новопроектована стамбена улица са једним смером кретања возила.

1.6. ОДРЕДБЕ О ИНФРАСТРУКТУРНИМ ОБЈЕКТИМА И МРЕЖАМА

1.6.1. Регулација мрежа саобраћајних површина

1.6.1.1. Елементи саобраћајног решења из Генералног плана и актуелни и очекивани саобраћајни токови

Према Генералном плану Ниша 1995 - 2010 изграђена је јужна паралелна саобраћајница аутопуту Београд Софија (примарна саобраћајница градске саобраћајне мреже). Предметни комплекс је планиран са различитим наменама и функцијама. Очекивани саобраћајни токови које ће производити садржаји на овом простору оствариће се преко ове саобраћајнице и других саобраћајница у Насељу "Ратко Јовић".

1.6.1.2. Техничке карактеристике саобраћајница

Према Регулационом плану месне канцеларије "Ратко Јовић" у Нишу на подручју овог плана, планирана је стамбена улица са једним смером кретања возила. Профил ове саобраћајнице је 5,5м. (тротоар 1,5м, коловоз 3,5м и заштитни појас - банкина 0,5м).

1.6.1.3. Посебне обавезе коридора и улица према јавном саобраћају, бицикличком саобраћају и кретању пешака

На северној граници Плана је ул. јужна паралелна саобраћајница аутопуту Београд Софија која у важећем плану има посебну саобраћајну траку за јавни градски саобраћај. У вези са тим планира се организовање већег броја линија аутобуског саобраћаја за јавни превоз путника.

У оквиру попречног профила ове улице, планиране су бицикличка стаза са разделним острвом.

Кретање пешака се планира на тротоарским површинама и обележеним пешачким прелазима на коловозу. Регулациона ширина тротоара је одређена у зависности од ранга саобраћајница и очекиване фреквенције пешачких кретања.

1.6.1.4. Посебне обавезе према кретању хендикепираних

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

1.6.1.5.Регулација мирујућег саобраћаја

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

При дефинисању површина за стационирање путничких возила препоручују се следећи нормативи у зависности од намене објеката:

1. Власници породичних објеката обезбеђују на грађевинској парцели једно паркинг - гаражно место на један стан.

2. За користан продајни простор и администрацију 1 ПМ на 70м² бруто површине.

3. За складишта и магацине 1 ПМ на 4 запослена радника.

Број места за стационирање теретних возила корисник обезбеђује на парцели према својој потреби.

Паркирање се не предвиђа на јавним површинама већ унутар комплекса. На планираним паркинг површинама предвидети асфалтни застор или застор од префабрикованих елемената бетон - трава (БТ плоче). Димензије паркинг места на отвореним паркиралиштима су 2,30 x 5,00м.

1.6.1.6. Нивелациона решења

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

Апсолутне вредности кота нивелете темена, подужни нагиби и дужине на којима су нагиби дефинисани су приказани на одговарајућем графичком прилогу.

1.6.2. Електроенергетска мрежа

У захвату плана не постоји ниједна трафостаница 10/0.4 kV. а типа МБТС.

За потребе снабдевања електричном енергијом нових потрошача у захвату плана изгради ће се нова трафостаница 10/0,4 kV, грађевински снаге 630 kVA. Локација трафостанице је утврђена и Регулационим планом насеља "Ратко Јовић" ("Службени лист града Ниша", број 14/98). Ова трафостаница ће се везати на постојећу трафостаницу 10/0.4 kV "Нови Комрен 5" кабловским водом 10 kV.

Све мреже (10 kV, 0,4 kV и осветљење) у комплексу разраде у првој фази се задржавају

као мешовите, а у другој извешће се као кабловске.

1.6.3. Телефонска мрежа

Подручје разраде спада у конзумно подручје аутоматске телефонске централе "Ратко Јовић".

За потребе корисника у захвату разраде извршиће се полагање претплатничког кабла капацитета 200 парица кроз кабловску тт канализацију.

Прикључна тт мрежа у комплексу извешће се као кабловска.

1.6.4. Гасификациона мрежа

Подручје обухваћено планом је планирано као подручје (зона) гасификације. Потрошачи са подручја плана снабдеваће се природним гасом из мерно - регулационе станице "Ратко Јовић", која је планирана Регулационим планом примарне градске гасоводне мреже са мернорегулационим станицама ("Службени лист града Ниша", бр.12/ 94) јужно од подручја разраде.

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

Са ових гасовода ће се вршити прикључивање објеката у захвату плана.

1.6.5. Водоводна мрежа

Подручје Плана припада I зони водоснабдевања. У источном делу комплекса постоји изграђена водоводна мрежа пречника Ø100 мм. Планира се изградња јавне водоводне мреже у свим планираним саобраћајницама која треба да задовољи потребе становништва за санитарном водом као и потребе противпожарне заштите.

Укупне потребе насеља за санитарном водом, рачунате са специфичном потрошњом од $q_s=200$ л/ст/дан износе $Q_{maxh}=2.55$ л/сек, а за потребе противпожарне заштите $Q_{pp}=10$ л/сек.

Минималан профил водоводне мреже је Ø150 мм.

1.6.6. Канализациона мрежа

Канализациона мрежа у оквиру границе Плана планирана је као сепаратна.

Употребљене воде сакупљају се дуж планираних саобраћајница и усмеравају у постојећу канализацију у улици 25. мај и одатле ка колектору у улици 12. фебруар. Дужина секундарне мреже износи око 460 м. Количина употребљених вода износи $Q_{maxh}=2.04$ л/сек.

Атмосферске воде оријентисане су ка планираној канализацији за атмосферске воде у новопланираној саобраћајници и јужној паралелној (сервисној) саобраћајници аутопуту Е-80 и даље ка Рујничком потоку. Дужина

секундарне мреже износи око 1030 м. Укупна количина атмосферских вода са подручја Плана, рачуната за специфичан прилив од $q=120$ л/сек/ха износи $Q_{atm}=160$ л/сек.

Минимални профил канализације за употребљене воде је $\varnothing 300$ мм, а канализације за атмосферске воде је $\varnothing 400$ мм.

1.6.7. Систем прикупљања и евакуације отпадака

За скупљање отпадака састава кућног смећа поставити судове - контејнере, на локацијама које ће бити прецизиране у пројекту уређења слободних површина. Ове локације треба да су:

- максимално удаљене од улаза за припадајући објекат је 25 м, а минимално 5 м за вишепородичне објекте

- минимално 3м за породичне објекте,

- подлога за гурање контејнера мора бити од чврстог материјала (бетон - асфалт) без иједног степеника и са највећим дозвољеним успоном од 3% при чему је максимално гурање контејнера 15м,

- судови визуелно скривени зеленилом или у боксовима заштићени од атмосферских падавина.

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

1.6.8. Регулација мрежа озелењених, слободних и рекреационих површина

Зеленило у оквиру Регулационог плана је решено без крутих класификација, као линеарно зеленило.

Партерно зеленило планирано је као атрактивна зелена површина са платоима за пасиван одмор и платоима за игру деце.

На поменутих површинама претежно се користи аутохтона вегетација, средњег раста лишћарских врста.

Од лишћарских врста заступљене су: *Acer sp.* и *Cercis siliquastrum*, као физичка преграда између објеката и коловозних површина, а од жбунастих су заступљени *Berberis thunbergii* и *Juniperus horizontalis*.

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

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

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

- На основу правила регулације и прописаних параметара могућа је доградња, надградња и адаптација постојећих стамбених, стамбено-пословних и пословних објеката. Предвиђена је могућа доградња анекса као проширења капацитета основне намене објеката.

- За остало грађевинско земљиште када су у потпуности примењена правила и параметри утврђени Планом могуће је извршити корекцију облика парцеле или формирати нову ако не постоји сукоб интереса заинтересованих корисника путем урбанистичког пројекта.

- Нови, реконструисани, дограђени, надграђени објекти морају својим изгледом, габаритом, спратношћу, материјалима и односом према регулационој и грађевинској линији бити уклопљени у постојећу урбану матрицу и позитивне амбијенталне и архитектонске карактеристике окружења.

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

1.6.10. Амбијенталне целине од културно - историјско или урбанистичког значаја

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

1.6.11. Услови заштите

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

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

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

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

превентивних просторних и грађевинских мера заштите.

Планом се предвиђа унапређење површина зеленила и уређење нових.

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

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

Ради заштите од пожара обезбеђена је могућност за рад интервентних возила (ватрогасна возила, хитна помоћ, милицијска кола), планирањем ширине саобраћајнице: за двосмерни саобраћај 6,0 м; за једносмерна 3,5 м., са потребним радијусом мин. 7,0 м и обезбеђивањем удаљености саобраћајница омогућена је интервенција до планираних објекта са платоа за гашење од 5,5 м. Са ових саобраћајница омогућена интервенција до планираних објеката, јер удаљеност истих не прелази макс. дужину од 25 м., а према Правилнику о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара ("Сл. лист СФРЈ", бр. 7/84).

1.6.11.1. Услови заштите од елементарних и других већих непогода

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

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

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

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

1.6.11.2. Услови заштите од ратних разарања

У вези са цивилном заштитом, у смислу изградње заштитних објеката за склањање становништва, на предметном подручју планирају се двонаменска склоништа у новопланираним објектима.

1.6.11.3. Услови и мере за заштиту и унапређење животне средине

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

- Уклонити све објекте лошег бонитета;
- Планирати посебне урбанистичке дендролошке и грађевинско-техничке мере за заштиту стамбених објеката од буке у улицама;
- Избор пословних делатности мора бити у складу са карактером подручја и не сме умањити квалитет животне средине начином коришћења, одржавања, буком и осталим врстама загађења.
- Све саобраћајнице, пешачке стазе и паркиралишта прописно осветлити и опремити одговарајућом сигнализацијом.

1.6.12. Биланси површина

Табела 1.

Максимална нето развијена површина објекта (м2)		
Породично становање		2.800 м2
Вишепородично становање		5.600 м2
Мешовита намена	комерцијална делатност	3.700 м2
	становање	410 м2
Комерцијална делатност		3.656 м2

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

2.1. Врста и намена објеката

Подручје Плана детаљне регулације је у саставу грађевинског реона утврђеног Генералним планом Ниша 1995 - 2010 и изграђено је грађевинско земљиште, намењено за изградњу објеката јавног карактера, становања и пословања (комерцијалне делатности):

- јавне површине које служе општој употреби (саобраћајнице) трафостанице и зеленило);

б) грађевинске парцеле намењене за изградњу и редовну употребу објекта.

2.1.1. Средњорочни програм уређивања јавног грађевинског земљишта

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

2.1.2. Грађевинске парцеле

У циљу стварања грађевинске парцеле катастарска парцела се може делити до минимума или укрупнити до максимума што ће се утврдити урбанистичким пројектом, ако су испуњени услови регулације и намене из овог Плана.

2.1.2.1. Парцеле за породично становање (са или без пословања)

За постојећу и нову породичну (индивидуалну) стамбену изградњу утврђују се следећи услови:

- величина грађевинске парцеле: 190-500 м² - зависно од типа изградње (слободно стојећи објекат и двојни објекти), односно других регулационих и просторних услова:

- величина најмање грађевинске парцеле за слободностојећи објекат 280,00 м², двојни 380,00 (2х190) м²,

- величина највеће грађевинске парцеле. за слободностојећи објекат 500,00 м², двојни 650,00 (2х325) м²,

- најмање дозвољена ширина грађевинске парцеле (улични тракт) за слободностојећи објекат 12,00 м, двојни 16,00 (2х8,00) м,

2.1.2.2. Парцеле за вишепородично становање (са или без пословања)

За вишепородичну стамбену изградњу величину грађевинске парцеле је минимум 600,00м², а најмање дозвољена ширина парцеле је 14м.

2.1.2.3. Парцеле за мешовиту изградњу (становање и комерцијалне делатности)

Однос бруто површина за становање и комерцијалу може бити у односу 5 - 10% становања, 90 - 95% пословања.

Минимална површина парцеле 800м² а максимална 1.200м².

2.1.2.2. Парцеле за комерцијалне делатности

Минимална површина парцеле 1.000м² а максимална 4.000м².

2.2. ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛАМА

2.2.1. БЛОК Б - "ИСТОК"

Мешовита изградња (пословање 90 - 95%, становање 5 -10%)

2.2.1.1. Могуће је градити објекте или објекат:

- пословно- комерцијалне,
- здравствени објекат -(станица)

2.2.1.2.Забрана градње

Забрањена је изградња отворених складишта и поднастрешницом и производних објекта који стварају већу буку и загађења од прописаних (столарске и браварске радионице, ливнице, лакирнице, галванизација,)

2.2.1.3.Положај објекта

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

2.2.1.4.Највећи дозвољени индекси

- индекс изграђености1,5
- индекс искоришћености60%

2.2.1.5.Највећа дозвољена спратност

- за све објекте П+М+Пк (са или без подрума)

2.2.1.6.Услови изградње других објеката:

- уколико је потребна ТС 10/0,4kV градиће се као самосталан објекат

2.2.1.7. Обезбеђење приступа парцели и простора за паркирање

Грађевинска парцела и сви објекти имају директан приступ пешака и противпожарних возила са околних - ободних саобраћајница.

Економски прилаз објекту и паркинг простору условљен је са пројектоване ободнесекундарне саобраћајнице.

2.2.1.8.Простор за паркирање

- минимум једно паркинг место на 75м² корисне (радне) површине објекта не рачунајући комуникације и помоћне просторије или на 5 радника 1ПМ.

- на један стан једно ПМ.

2.2.2. Комерцијалне делатности (БЛОК-а Б - "ИСТОК")

Правила изградње

2.2.2.1. Могуће је градити објекте или објекат који садржи:

- трговину, услужно производно занатство и угоститељство

2.2.2.2.Забрана градње

Забрањена је изградња некомерцијалних објекта и комерцијалних као што су отворена и наткривена складишта гасне и бензинске станице, мернорегулационе станице и продаја плина за домаћинство

2.2.2.3.Положај објекта

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

2.2.2.4. Највећи дозвољени индекси

- индекс изграђености 1
- индекс искоришћености 35%

2.2.2.5. Највећа дозвољена спратност

- за објекте По+П+2

2.2.2.6. Услови изградње других објеката:

- ТС 10/0,4kV у објекту или у виду анекса.

2.2.2.7. Обезбеђење приступа парцели и простора за паркирање

Грађевинска парцела и објект имају директан приступ пешака и противпожарних возила са околних - ободних саобраћајница.

2.2.2.8. Простор за паркирање - гаражирање

- на 70м² корисног продајног простора једно паркинг место (ПМ) или гаражно место. (ГМ)
- на 5 запошљена једно ПМ или ГМ.
- за угоститељство: на 10м² сале ресторана једно ПМ.

2.2.3. Правила изградње и доградње објеката на парцелама за породично становање са и без пословања (БЛОК А - "ЗАПАД")

Поред услова из Правилника о општим правилима о парцелацији и изградњи..., утврђују се правила:

2.2.3.1. Објект поставити на грађевинску линију формирану положајем постојећих објеката поштујући минимално удаљење од границе са суседном парцелом од 1,5 м, сем у случајевима где постоји изграђен објект на међи;

2.2.3.2. Спратност објекта од По+П+1+Пк до максимално По+П+2+Пк;

2.2.3.3. Степен или индекс изграђености на парцели мах. 1,6;

2.2.3.4. Степен или индекс заузетости на парцели мах. 50%;

2.2.3.5. Уколико је објект мешовите намене (становање са пословањем) минимална површина пословног простора је 20% од бруто површине објекта, а максимална 40%.

2.2.3.6. Стационарање возила, према нормативу за сваки стан мин. 1 паркинг место и на 70м² пословног корисног простора такође 1 паркинг место, решити у оквиру припадајуће парцеле (у саставу објекта, као посебан објект на парцели, на отвореном простору у оквиру парцеле);

2.2.3.7. Уз поштовање наведених урбанистичких показатеља могуће је у оквиру објекта, ули у анексу уз постојећи објект планирати простор за пословање. Избор делатности мора у потпуности бити у складу са карактером подручја и не сме умањити постојећи

квалитет животне средине (начином коришћења, одржавања, буком, загађењем и др.);

2.2.3.8. Објекте радити од трајних и квалитетних материјала;

2.2.4. Правила изградње и доградње објеката на парцелама за вишепородично становање са и без пословања (БЛОК А - "ЗАПАД")

Поред услова из Правилника о општим правилима о парцелацији и изградњи..., утврђују се правила:

2.2.4.1. Објект поставити на грађевинску линију формирану положајем постојећих објеката поштујући минимално удаљење од границе са суседном парцелом од 2,5 м, сем у случајевима где постоји изграђен објект на међи;

2.2.4.2. Спратност објекта од По+П+2+Пк до По+П+3;

2.2.4.3. Степен или индекс изграђености на парцели мах. 1,6;

2.2.4.4. Степен или индекс заузетости на парцели мах. 50%;

2.2.4.5. Уколико је објект мешовите намене (становање са пословањем) минимална површина пословног простора је 20% од бруто површине објекта, а максимална 40%.

2.2.4.6. Стационарање возила, према нормативу за сваки стан мин. 1 паркинг место и на 70м² пословног корисног простора такође 1 паркинг место, решити у оквиру припадајуће парцеле (у саставу објекта, као посебан објект на парцели, на отвореном простору у оквиру парцеле);

2.2.4.7. Уз поштовање наведених урбанистичких показатеља могуће је у оквиру објекта, ули у анексу уз постојећи објект планирати простор за пословање. Избор делатности мора у потпуности бити у складу са карактером подручја и не сме умањити постојећи квалитет животне средине (начином коришћења, одржавања, буком, загађењем и др.);

2.2.4.8. Објекте радити од трајних и квалитетних материјала;

2.2.5. Остала правила изградње

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

2.2.5.2. Површина постојећих и дограђених делова објекта може бити већа за 20% од мах. дозвољене површине планиране за изградњу, стим да се не повећава степен или индекс изграђености.

2.2.5.3. Обезбеђење суседних објеката - у току извођења радова (и при експлоатацији) водити рачуна о техничким и еколошким

условима на суседним парцелама и о безбедности објеката изграђених на њима (при копању темељних зидова, одводњавању површинске воде, гаражирању возила, изношењу шута, смећа и др.)

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

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

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

2.2.5.7. Објекте пројектовати са архитектуром која ствара модеран амбијент.

2.2.6. Доградња изграђених објеката са грађевинском дозволом и одобрењем за изградњу утврђеним овим планом

Доградња постојећих објеката може се утврдити под следећим условима:

2.2.6.1. Ако се не мењају параметри утврђени у тачки 2.2.3. и тачки 2.2.9. овог Плана;

2.2.6.2. Ако се објекат налази на грађевинској парцели;

2.2.6.3. Ако се предвиђеном доградњом могу постићи потребна одстојања од изграђених објеката на предметној и суседним парцелама;

2.2.6.4. Ако се доградњом не повређује простор између регулационе и грађевинске линије;

2.2.6.5. Ако постоји могућност прикључивања на све комуналне инсталације.

2.2.6.6. У случају доградње инвеститор је дужан да поштује:

2.2.6.7. Грађевинску линију;

2.2.6.8. Дозвољену површину за градњу планирану Планом (коэффицијент изграђености парцеле);

2.2.6.9. Планирану намену површина;

2.2.6.10. Прописану спратност;

2.2.6.11. Прописану висину објекта;

2.2.6.12. Прописан степен или индекс изграђености земљишта;

2.2.6.13. Прописан степен или индекс заузетости земљишта.

НАПОМЕНА: при прорачунавању степена или индекса изграђености и степена или индекса заузетости за предметну парцелу, узети у обзир површину дограђеног објекта и објеката који се задржавају.

2.2.7. Општи услови хоризонталне урбанистичке регулације:

2.2.7.1. Положај објекта у односу на грађевинску линију може бити такав да објекат или делови објекта могу бити на већем одстојању од дефинисане грађевинске линије.

2.2.7.2. Међусобна удаљеност објеката износи мин. 0,3 висине вишљег објекта.

2.2.7.3. Минимално растојање грађевинске од регулационе линије је 5м.

2.2.8. Општи услови вертикалне урбанистичке регулације:

2.2.8.1. Спратност објеката су дефинисане тачком 2.2.1; 2.2.2.; и 2.2.3.

Сваки новопланирани објекат може имати подрумске или сутеренске просторије уколико не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.

2.2.8.2. Висина објеката преставља растојање од нулте коте до коте слемена (за објекте са косим кровом) и овим правилима се не дефинише.

2.2.8.3. Кота приземља се одређује на следећи начин:

- кота приземља нових објеката не може бити нижа од коте нивелете јавног пута,

- кота приземља за стамбене објекте може бити највише 1,2м. виша од нулте коте, а за пословне објекте највише 0,60 мерено од коте тротоара.

Пројекат изградње инфраструктурних мрежа мора садржати снимак постојеће мреже.

2.3. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

2.3.1. 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.

Изградњи инфраструктурне мреже не може се приступити уколико није снимљена постојећа мрежа (подземни катастар). Пројекат извођења инфраструктурне мреже мора садржати снимак постојеће мреже.

2.3.2. Услови прикључења на јавне инфраструктурне мреже

2.3.2.1. Електроенергетска мрежа

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

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

2.3.2.2.. Телефонска мрежа

Прикључивање објеката на телефонску мрежу извршиће се полагањем телефонских каблова одговарајућих капацитета од кабловских окана кабловске тт канализације 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.

2.3.2.4. Гасоводна мрежа

За прикључивање објеката у захвату разраде на гасоводну мрежу изградиће се секундарна гасоводна мрежа притиска до 3 бара, према условима овлашћеног дистрибутера природног гаса.

Дубина полагања цевовода гасоводне мреже у тротоару износи 1,0 м до горње ивице цеви у односу на коту тротоара и у коловозу 1,3 м до горње ивице цеви у односу на коту тротоара.

2.3.2.5. Водоводна мрежа

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

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

Радни притисак је обезбеђен до свих 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.

2.3.2.6. Канализациона мрежа

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

У случају прикључивања групе објеката (комплекси : пословно-стамбени, пословни)

изградити секундарну канализациону мрежу која ће се прикључити преко ревизионог силаза, а у случају појединачних прикључака исти ће се извести директним укључењем у цевовод јавне канализационе мреже (на 2/3 од коте дна цевовода).

Прикључивање објеката извешће ЈКП за водовод и канализацију "Naissus" Ниш.

3. ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Графички део плана детаљне регулације састоји се из следећих графичких приказа:

- лист 1 : постојеће стање - катастарска подлога са границом захвата..... 1:1 000
- лист 2 : функционално решење организације простора (извод из ГП-а) 1 : 1 0000
- лист 3 : намена површина и режим коришћења грађевинског земљишта 1 : 1 000
- лист 4 : план саобраћајница, нивелације и регулације 1 : 1 000
- лист 5 : план мреже и објеката инфраструктуре 1 : 1 000

4. ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО

Документациони део Плана садржи:

- одлуку о изради плана са Програмом и образложењем;
- услове и документацију надлежних институција и завода;
- документацију и податке о обављеној стручној контроли и јавном увиду;
- образложење плана са ставом обрађивача и Комисије о достављеним примедбама на план.

III

ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

План детаљне регулације је оверен потписом председника и печатом Скупштине града Ниша и урађен је у седам примерака од којих се по два примерка налазе у 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 имају правна и физичка лица, на начин и под условима које ближе прописује министар надлежан за послове урбанизма.

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

Број: 06-229/2004-13/3
У Нишу, 8. јул 2004. године

СКУПШТИНА ГРАДА НИША

Председник
Горан Ћирић, с.р.