

На основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" број 47/2003 и 34/2006) и члана 34. тачка 5. Статута града Ниша ("Службени лист града Ниша", бр. 26/2002, 92/2004 и 14/2008),
Скупштина града Ниша, на седници од 24.04.2008. године донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА "А" У НАСЕЉУ ДОЊА ВРЕЖИНА У НИШУ

I

Планом детаљне регулације Блока "А" у насељу Доња Врежина у Нишу (у даљем тексту: План детаљне регулације) ближе се прецизирају правила регулације и градње из Генералног плана Ниша 1995-2010 ("Службени лист града Ниша" бр. 13/95, 2/2002, 41/04 и 51/2007)) ради утврђивања услова просторног уређења, регулације и грађења у границама обухвата плана детаљне регулације.

План детаљне регулације обухвата подручје површине од 4,20 ха у границама:

Северна граница Плана је северна регулациона линија ул.9.мај, источна граница је западна регулатива Матејевачког потока, јужна граница је северна регулација улице Књажевачке, а са запада је источна регулациона линија улице: Липа (8. Конгрес).

Границе планског подручја дефинисане су на графичком прилогу лист бр.1: Постојеће стање са границом разраде 1 :1 000.

II

Саставни делови 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

1.1.1. Извод из Генералног плана

Генералним планом Ниша 1995-2010. ("Службени лист града Ниша", бр. 13/95, 2/2002, 41/2004 и 51/2007)) је за подручје обухваћено планом предвиђена основна намена: зона породичних стамбених објеката - индивидуална стамбена изградња малих густина - градско становање 100-200ст/ха.

Плански развој становања подразумева елиминацију бесправне изградње, санацију постојећих бесправно изграђених насеља, легализацију објеката који испуњавају услове и комунално опремање на укупном подручју.

Потребан број станова на предметном подручју може се обезбедити: реконструкцијом постојећих објеката, доградњом и надградњом у оквиру постојећих стамбених објеката у оквиру грађевинских парцела.

Паркирање и гаражирање возила, у оквиру комплекса треба да буде планирано са нормативом:

- 1 гаражно место по стану,
- спратност објекта: од мин.П+Пк (приземље и поткровље) до мах П+2 (приземље и два спрата).Ови објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије.

- степен изграђености минимум - максимум 1,6
- степен искоришћености земљишта максимум 60%
- у породичном стамбеном објекту или анексу могу се обављати еколошки и функционално могуће делатности према важећим прописима-заштита околине од загађења и буке а величина дела породичног стамбеног објекта за те намене не може бити већа од трећине бруто површине објекта.

Подручје обухваћено Планом дефинише се као део градског насеља. Основне принципе планске интервенције представља реконструкција постојећег грађевинског фонда уз максимално повећање површина намењених делатностима у објектима, поштовање постојеће уличне матрице, повећање степена искоришћености земљишта и коефицијента изграђености земљишта до нивоа прописаних ГП-ом Ниша и пратеће комунално и инфраструктурно опремање.

Планирано учешће стамбене површине у укупној површини објеката је 70%, а учешће пословне површине у укупној површини објеката на подручју Плана детаљне регулације је до 30%.

Планом детаљне регулације се утврђују услови под којима се планско подручје просторно и функционално дефинише. Концепција решења Плана одређена је на основу природних и стечених услова и дефинише генерална правила изградње и коришћења земљишта.

1.1.2. Циљ израде плана детаљне регулације

Циљ израде плана детаљне регулације је да реши више просторно задатих услова (пројектним програмом, постојећим изграђеним стањем, стеченим урбанистичким обавезама, просторним могућностима и применом прописаних норматива и законски одредби).

Циљ израде плана чине следеће конкретне ставке:

- решити простор у складу са ГП-ом
- уградити стечене урбанистичке обавезе,

- проверити и исправити стање просторних параметара према важећим нормативима и законским одредбама,
- 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,
- уређење слободних и зелених површина,
- омогућити обезбеђење урбанистичких и других услова за изградњу стамбених објеката .

1.2. Подела површине обухваћене планом на грађевински реон и остало земљиште

1.2.1. Постојеће стање изграђености и намена површина

Подручје Плана детаљне регулације обухвата комплекс површине од око 4,20 ха и у њему преовлађују индивидуални стамбени објекти породичног становања.

Предметно подручје је по намени претежно стамбено.

Продајни простор - делатности исказује се кроз локале у приземљу у неколико индивидуалних стамбених објеката.

У границама плана нема парковских површина осим зелене површине поред потока која ће овим планом добити третман уређеног зеленила као јавног земљишта.

Параметарски показатељи постојећег стања

Површина комплекса је 4,20ха

Укупна бруто површина под постојећим објектима је 7 263м²

- бруто развијена стамбена површина 9 850м²
- бруто површина стамбених објеката 4 724м²
- бруто површина помоћних објеката 2 539 м²
- бруто развијена површина за делатности 320 м²
- постојећи број становника износи 220
- постојећи број стамбених објеката је 59
- постојећи број станова је 65
- бруто густина становања је 53 ст./ха

У погледу изведених урбанистичких параметара добијени показатељи:

- степен изграђености земљишта износи 0,29
- степен искоришћености 17%

1.2.2. Постојећи објекти спратности П+2+Пк

На подручју плана постоји неколико изграђених објеката спратности П+2+Пк. Овим планом се њихова спратност задржава.

1.2.3. Објекти који се надзиђују

У оквиру комплекса могућа је надградња постојећих објеката до мах. спратности П+2.

1.2.4. Објекти предвиђени за рушење

Рушиће се сви објекти који нису условни за становање (објекти изграђени од тугле), објекти који су изграђени на правцу саобраћајница

и они објекти који су изграђени у међувремену, а не уклапају се у планиране услове и параметре прописане у Плану.

1.2.5. Планирана намена површина

Овим Планом се максимално уважава постојећи карактер предметног простора и диспозиција постојећих намена.

У простору Плана издвајају се као јавне површине: површине саобраћајница унутар комплекса и јавна зелена површина према Матејевачком потоку.

Намена по ГП-у Ниша: становање мале густине до 100-200 ст/ха.

- **Планирани карактер комплекса:** стамбени комплекс са делатностима у приземљу објеката.
- **Степен реконструкције:** тотална или делимична реконструкција објеката који то захтевају.
- **Намена:** породично становање са простором за делатности у приземљу објеката.
Укупна бруто површина под планираним објектима је: 13190м²
- **Број становника:**.....618
- **Број станова:**.....264
- **Густина становања - бруто:**.....147 ст./ха
- **Густина становања - нето:**.....199 ст./ха
- **Изграђена површина:**1,32ха
- **Неизграђена површина:**.....2,88ха
- **Степен искоришћености-бруто:**.....31,47%
- **Степен искоришћености-нето:**.....42,66 %
- **Степен изграђености-бруто:**.....1,17
- **Степен изграђености-нето:**.....1,60
- **Укупна површина испод објеката - бруто:**.....15730м²
- **Развијена стамбена површина - бруто:**.....49468м²
- **Развијена пословна површина - бруто:**.....5440м²
- **Учешће стамбене површ. у укупној површ. објеката:**70 %
- **Учешће пословне површ. у укупној површ. објеката:**30 %

1.3. Подела земљишта обухваћеног Планом детаљне регулације на јавно и остало грађевинско земљиште

1.3.1. Јавно градско грађевинско земљиште

Јавно градско грађевинско земљиште захвата површину која припада саобраћајној зони овог дела насеља. Саобраћајна зона садржи кат. парцеле које припадају КО Доња Врежина :

- делове кп.бр: 364; 366/1 ; 370/1 ; 370/2 ; 371 ; 374/1,2 ; 375/1,2 ; 376 ; 380/1,2,3 ; 381/3 ; 402/2,3,9,10 ; 403 ; 404/3,4,5,6,7,8,11,20 ; 405/1 ; 407 ; 409/4 ; 410/2,3,5 ; 411/1,2,3,4,5 ; 412/1,2,3,4,6,7,8,9,13 ;
- целе кп.бр: 366/2; 367/1,2; 368/1,2 ; 369/2; 381/1,4,5,6; 404/9; 412/5,6,10,11.
- стамбене улице: Липа (8.Конгрес), Шимшира, Љубичица, Каранфила, Ђурђевска и улица 29.новембра;
- тротоаре;
- саобраћајницу источно од комплекса и
- зеленило између саобраћајнице и потока.

1.3.2. Остало грађевинско земљиште

Остало грађевинско земљиште обухвата површине намењене становању чији су нормативи и стандарди условљени Генералним планом Ниша ("Сл.лист града Ниша", бр. 13/95, 2/2002, 41/2004 и 51/2007)).

1.4. Урбанистички услови за јавне површине и јавне објекте

Као јавне површине се издвајају саобраћајнице, тротоари и јавно зеленило.

Забрањено је постављање било каквих помоћних, монтажних и сталних објеката, киоска и сл. на тротоару испред дворишта објеката.

1.4.1. Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Дозвољава се изградња гаража спратности П (приземље) на свим парцелама (уколико постојећи објекат у свом саставу нема већ гаражу), као и изградња објеката за смеће.

Помоћни објекти се граде на линији суседне грађевинске парцеле уз обостране сагласности власника, односно корисника те парцеле.

1.4.2. Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

Свака парцела мора да има приступ са јавне површине, а новопланирани објекти се налазе на грађевинској линији.

1.5. Целине и зоне одређене Планом детаљне регулације

У оквиру комплекса укупна површина подељена је на:

- зону становања **А** (са подцелинама од **А 1-А 7**)
- зону саобраћаја
- зону заштитног зеленила према Матејевачком потоку.

1.6. Одредбе о постројењима и инфраструктурним објектима и мрежама по зонама - целинама

1.6.1. Саобраћајне површине

1.6.1.1. Путеви, улице и приступи

Предметни комплекс са јужне и источне стране одређују две примарне градске саобраћајнице предвиђене Генералним планом. Деоница ул. Књажевачке од ул. Осми конгрес до Матејевачког потока је граница плана према југу. Новопланирана улица на десној обали Матејевачког потока од ул. Књажевачке до ул. 9. маја је источна граница комплекса. Северну и западну границу плана чине ул. 9. маја и ул. Осми конгрес, саобраћајнице којима нису нивоа Генералног плана.

Деоница ул. Књажевачке (северна коловозна трака, разделна трака, јужна коловозна трака, зелена трака и јужни тротоар) и ул. Осми конгрес нису у захвату овог плана. Новопланирана улица на десној обали и ул. 9. мај су у захвату плана.

Предметни комплекс је изграђен стамбеним и помоћним објектима. У вези са овим су формиране саобраћајнице. Оне су веома узане и условљене положајем стамбених објеката. Све саобраћајнице, унутар комплекса, имају правац пружања север - југ и остварују везу са ул. Књажевачком.

Овим планом су генерално прихваћене постојеће трасе свих улица. Све су једносмерне и задовољавају минималне противпожарне захтеве. Ширина

коловоза је 3,50 м и обострано заштитни појас са ивичњаком 0,50. Изузетно, заштитни појас је мањи од 0,50 код угрожених стамбених објеката. Новопланирана улица на десној обали Матејевачког потока је регулационе ширине 13,00м. Садржај попречног профила чине: коловоз 7,00 м, бицикличка стаза 2,50 м, тротоар 3,00м и заштитни појас 0,50м. Садржај попречног профила ул. Књажевачке, у захвату плана, чине бицикличка стаза 2,50м и северни тротоар 3.00м ширине.

У захвату плана планиране саобраћајнице су пешачко - колског карактера сем Новопланиране улице на десној обали Матејевачког потока.

Пешачки саобраћај планира се на тротоарима у ул. Књажевачкој и Новопланираној на десној обали Матејевачког потока као и на коловозним површинама пешачко - колских саобраћајница у комплексу.

За бициклички саобраћај планиране су бицикличке стазе у ул. Књажевачкој и Новопланираној улици на десној обали Матејевачког потока. Код свих пешачко колских саобраћајница бициклички саобраћај одвијаће се на коловозним површинама са осталим учесницима у саобраћају.

У вези са предметним комплексом јавни градски саобраћај се предвиђа у ул. Књажевачкој.

Нивелационо решење улица је урађено према фактичком стању терена, изграђених објеката и улаза у дворишта.

Елементи ситуационог плана дефинисани су и приказани на графичком прилогу: листбр. 5 - "Саобраћајнице са регулационим нивелационим и аналитичко - геодетском елементима, 1:1000".

1.6.1.2. Обезбеђење противпожарних услова

У погледу испуњености противпожарних прописа потребно је напоменути да је приступ противпожарног возила омогућен свим објектима.

Противпожарни путеви су дефинисани на графичком прилогу: лист бр.5 - "Саобраћајнице са елементима регулације и геодетско-аналитичким елементима, 1:1000".

1.6.1.3. Услови за несметано кретање инвалидних лица

У предметном комплексу омогућити несметано 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%.

За савладавање висинске разлике између тротоара и коловоза могу се користити закошени ивичњаци, са ширином закошеног дела од најмање 45цм и максималним нагибом закошеног дела од 20% (1:5).

За савладавање висинске разлике између пешачке површине и прилаза до објекта обавезне су рампе за пешаке и инвалидска колица, за висинску разлику до 76цм; односно спољне степенице, степениште и подизне рампе, за висинску разлику већу од 76cm. Улаз у зграду прилагодити коришћењу лицима са посебним потребама у простору.

1.6.2. Електроенергетска мрежа

За снабдевање електричном енергијом објеката у комплексу разраде изграђена је трафостаница 10/0.4 кV, "Доња Врежина - 1", снаге 400 кVA, типа "кула".

Северозападно од комплекса разраде изграђена је трафостаница 10/0.4 кV "Доња Врежина - 3", снаге 630 кVA, типа МБТС.

Ове трафостанице су везана на дистрибутивну 10 кV-ну мрежу на трафостаницу 110/10 кV "Ниш 13 - Врежина". Сва мрежа 10 кV је кабловска. Мрежа 0,4 кV је изведена као ваздушна са светилкама уличног осветљења на стубовима мреже 0,4 кV.

За потребе снабдевања електричном енергијом постојећих и нових објеката постојећа трафостаница "Доња Врежина - 1", снаге 400 кVA, типа "кула", реконструисаће се на новој локацији (на саобраћајном острву северозападно од постојеће локације). Реконструисана трафостаница "Доња Врежина - 1", изградити грађевински за снагу 2 x 630 кVA. Поред ове трафостанице изградиће се још једна трафостаница 10/0.4 кV, снаге 1 x 630 кVA. Новопланирана трафостаница 10/0,4 кV ће бити слободностојећи објекат у североисточном делу захвата разраде (у улици 9 мај ка Матејевачком потоку).

Ове трафостанице ће се повезати на 10 кV-ну дистрибутивну мрежу трафостанице 110/10 кV "Ниш 13 - Врежина". На графичком прилогу су дате трасе по којима је могуће полагање кабловских водова 10 кV, 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 кV су у тротоарском делу саобраћајница. Мрежа 0,4 кV се задржава као ваздушна. Код изградње саобраћајница све стубове који ће се наћи у коловозној траси изместити у просторе тротоара.

1.6.3. Телефонска мрежа

Објекти у захвату плана повезани су на претплатничку мрежу ИКС "Доња Врежина", и то полагањем одговарајућих привода до извода (спољашњих на стубу или унутрашњих).

Прикључна и разводна 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 "Стеван Синђелић - север", која је планирана Регулационим планом примарне градске гасоводне мреже са мернорегулационим станицама ("Службени лист града Ниша", бр.12/ 94) са локацијом западно од комплекса разраде.

Гасоводна мрежа за широку потрошњу 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

Комплекс разраде се налази у I-ој висинској зони водоснабдевања. Прикључак је изведен је на цевовод \varnothing 300 mm, у улици Књажевачкој.

У захвату плана изведена је водоводна мрежа "гранастог" типа са прикључком на наведени цевовод у улици Књажевачкој. Водоводна мрежа изведена је цевоводима пречника од 150 mm.

Водоснабдевање блокова унутар границе захвата планира се изградњом прстенасте мреже минималног пречника \varnothing 150 mm. Траса водоводне мреже је у коловозу, на хоризонталном одстојању од 1,00 m у односу на ивицу коловоза.

1.6.6. Канализациона мрежа

Евакуација отпадних вода из захвата плана изводиће се сепаратним типом канализације.

У захвату плана изграђена је фекална канализација (канализација за употребљене воде) која употребљене воде из подручја плана одводи у постојећи цевовод у улици Књажевачкој. Траса канализације за употребљене воде је у коловозу (саобраћајнице) не пратећи осовину.

Одвођење атмосферских вода одвијаће се системом цевовода атмосферске канализације који ће се уливати у планирани цевовод у северној траци саобраћајнице Књажевачке са правцом улива у Матејевачки поток. Траса канализације за атмосферске воде је у коловозу на хоризонталном одстојању од 1,00 m у односу на ивицу коловоза, са стране супротне у односу на трасу водовода.

1.6.7. Услови за организацију слободних и зелених површина

Зона становања

Зелене површине предвиђене су као стилски јединствене целине са претежно партерним уређењем.

-Дворишта испред и иза објеката морају бити озелењена и уређена с тим што је избор биљних врста и њихово композиционо решење потпуно слободан и по могућности корисника грађевинских парцела.

1.6.8. Концепција уређења

Планом пејсажа на површини Плана формира се висока вегетација и то у делу према Матејевачком потоку. Врсте садница у оквиру ових површина треба да обезбеде санитарно - хигијенске, техничке и естетске услове.

Све саднице високе вегетације уклопити у околну окружење, тј. ускладити са граничном планском документацијом, тако да се усклађује избор врста на ширем подручју.

Од листопадног дрвећа, шире крошње, за засену од сунца и заштиту од ветра, користити саднице липе (*Tilia sp.*), јавора (*Acer sp.*), кестен (*Aesculus hippocastanum*).

1.7. Посебни захтеви, услови и прописи за издавање одобрења за изградњу

План детаљне регулације представља основ за издавање извода из плана.

При пројектовању 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 преосталог неизграђеног простора потребно је обратити пажњу на следеће посебне захтеве, услове и прописе при издавању одобрења за изградњу.

Уколико постоји просторна могућност препорука је обезбедити еркерне испусте обострано ових објеката ради проширења површине прве етаже која је намењена становању. Спратност ових објеката је П+1, до мах. П+2.

Приземље ових објеката је пословни простор који се може а не мора реализовати у сваком од објеката.

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

1.8. Амбијенталне целине од културно - историјског или урбанистичког значаја

Са аспекта заштите културно-историјских споменика нема евидентираних објеката и на предметном подручју се не очекују археолошки налази.

Постојеће формиране зелене површине, групације средњег и високог зеленила .

Планом детаљне регулације у целости се прихвата постојећа урбана структура уз незнатне промене ради уклапања у коначни концепт просторног решења.

1.9. Услови заштите

1.9.1. Заштита животне средине од различитих видова загађења

Приликом изградње планираних садржаја неопходно је поштовати следеће мере са аспекта заштите и унапређења животне средине:

- Забранили уступање и доделу простора унутар стамбених објеката за све делатности које могу бити извор загађења ваздуха и комуналне буке и вибрације, као и делатности при којима може доћи до деградације делова животне средине.
- Извршити садњу квалитетног високог зеленила дуж дела Матејевачког потока, ради апсорпције буке.
- Омогућити несметано кретање хендикепираних лица.
- Све саобраћајнице прописно осветлити и опремити одговарајућом сигнализацијом.

1.9.2. Заштита живота и здравља људи

Евакуације отпада састава као кућно смеће, примењена на овом простору је у судовима-контејнерима на свакој од појединачних парцела.

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

1.9.3. Заштита од пожара

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.

1.9.4. Заштита од 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).

Објекти морају бити реализовани у складу са Правилником за електроинсталације ниског напона ("Службени лист СФРЈ", бр. 28/95) и Правилником за заштиту објеката од атмосферског пражњења ("Службени лист СРЈ", бр. 11/96).

1.9.5. 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 пружиће квалитетно и безбедно коришћење простора овог дела насеља, а корисницима простора омогућиће да уживају у конфорном безбедном становању ради општег боравка на овом простору. План је урађен у складу са чл.10 Закона о заштити од пожара ("Сл. гласник СРС", бр. 37/88 и ("Сл. гласник СРС", бр. 48/94).

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 ужем и ширем окружењу овог дела града.

1.9.6. Услови и мере заштите непокретних културних добара

На подручју обухваћеном границама Плана детаљне регулације нема заштићених објеката или објеката у статусу претходне заштите.

Уколико се приликом изградње наиђе на непокретне археолошке објекте обавеза инвеститора је да поступи по чл.109. и 110. Закона о културним добрима ("Службени гласник РС", бр.71/94).

Кроз План детаљне регулације као меру заштите ствари и творевина на које се може наићи током извођења грађевинских радова потребно је прописати обавезу инвеститора да пре почетка земљаних радова о томе обавести Завод за заштиту споменика културе као и да омогући њихово несметано праћење. У случају наилазак на археолошке предмете, обавезује се извођач да без одлагања прекине радове, обавести Завод за заштиту споменика културе и предузме мере да се налаз не уништи, не оштети и сачува на месту и положају на коме је откривен. Инвеститор са обавезује да обезбеди средства за истраживање, заштиту, чување, публикување и презентацију добра које се открије приликом изградње инвестиционог објекта. За случај непоштовања прописаних обавеза предвиђена је прекршајна одговорност.

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

Приликом дефинисања концепције планских решења Регулационог плана решења при лоцирању објеката - зграда и конципирању система саобраћајница и инфраструктуре примењени су општи принципи заштите од елементарних непогода, природних катастрофа и ратних разарања.

У случају природних несрећа, техничких катастрофа и ратног разарања, људи и материјална добра склањају се у склоништа и друге заштитне објекте. При изградњи нових стамбених објеката, обавезна је примена свих прописа, смерница и стручних искустава на заштити људи и материјалних добара. У поступку спровођења Регулационог плана, приликом израде урбанистичких пројеката и издавања урбанистичких дозвола 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). Закон о планирању и уређењу простора и насеља ("Службени гласник РС", бр. 44/95, бр. 16/97, 46/98) у оквиру овог плана предвиђају се склоништа допунске заштите до 50kPa: - кућна склоништа.

Приликом реализације планских објеката и површина у простору комплекса, потребно је обезбедити услове запротивопожарну заштиту, сигурност од последица земљотреса и у случају ратних разарања.

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) као и објекат I категорије.

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).

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

1.10. Ограничења за извођење одређене врсте радова

1.10.1. Условљености при реализацији

У условима поштовања власништва и парцелације није могуће инсистирати, нити предвидети редослед активирања градње новопланираних објеката, тако да све зависи од финансијских могућности самих власника објеката.

У случају неслагања или недостатака аналитичких података меродавни су графички прикази Плана у дигиталном и аналогном облику.

1.11. Биланси површина

(приказ параметара на подручју целог плана)

б р	Намена површина	Површина (ха)	Учешће (%)
1	површина плана	4,20	100
2	становање	3,03	72,14
3	саобраћајне површине	1,16	27,61
4	зелене површине	0,01	0,25
	спратност објеката	од мин.П до мах.П+2	
а	број станова	264	100%
б	број становника	660	100%
	Изведени урбанистички параметри		-
а	брuto густина становања		157
б	нето густина становања		217
в	степен изграђености - брuto		1,17
г	степен изграђености - нето		1,60
д	степен искоришћености земљишта - брuto		31,47%
ђ	степен искоришћености земљишта - нето		42,66%

1.12. Средњорочни програм уређивања јавног грађевинског земљишта,

- Изградња саобраћајница.
- Рушење објеката који су у правцу пружања саобраћајница препрека за повезивање управних саобраћајница са улицом 9.мај.
- Уклонити објекте који сметају и углавном се не уклапају у функционално у естетску урбанистичку концепцију решења према плану детаљне регулације .

Реализовати:

- зеленило,
- доградња - надградња,
- ограда са главног улаза сваке грађевинске парцеле,
- јавно зеленило.

1.13. Извори финансирања предвиђених приоритетних радова на уређивању земљишта:

- гараже-индивидуални корисници,

- саобраћајнице - град и индивидуални корисници.

2.0. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

2.1. Врста и намена објекта

2.1.1. Грађење под условима одређеним Планом детаљне регулације

2.1.1.1. Општа правила

1. Објекти затечени испред грађевинске линије у тренутку израде плана не могу се реконструисати или надзиђивати до коначног привођења намени и регулацији дефинисаној у плану.
2. Сваки објект мора бити постављен предњом фасадом на постојећу грађевинску линију, осим оних објеката чија је нова грађевинска линија дефинисана овим планом, а где је до одступања дошло из функционалних, еколошких или естетских разлога.
3. Међусобно одстојање новопланираних објеката на суседним парцелама не може бити мање од 4м ако један од зидова објеката садржи отворе за дневно осветљење.
4. Унутрашња грађевинска линија новоизграђених објеката може бити незнатно коригована. Да би се то урадило, мора се поднети доказ (прорачун и графички прилог) да нова градња неће визуелно сагледавањем или физичким заклањањем директног осунчања дуже од половине његовог трајања угрозити на суседним парцелама постојеће објекте и будућу изградњу. Ова корекција могућа је само у циљу функционалног унапређења објекта при чему се у Плану нумерички капацитети морају у потпуности задржати.
5. Висина објекта је растојање од коте нивелете улице до коте слемена код косих, односно коте венца код равних кровова и за породични стамбени објект висина не сме прећи 12,0м.
6. Испади (еркери) или делови објекта са испадима на објектима већи од 1,20м не могу прелазити регулациону нити грађевинску линију, већ се њихова хоризонтална пројекција мора поклапати са грађевинском, односно регулационом линијом.
7. За све случајеве када је објект у непосредном контакту са суседним објектом, испади или делови објекта са испадима, могу се формирати на удаљености која је једнака дужини препуста испада мерено од граница парцела дуж којих су објекти у контакту.
8. Ако суседни објект има испад непосредно уз планирани објект, тада се еркер новог објекта:
 - а) може поравнати са суседним,
 - б) величину еркера одређује линија која формира угао 30° у односу на новопроектовани објект конструисана из тачке пресека регулационе линије и линије која разграничава објекте, односно парцеле.
9. Испади или делови објекта са испадима морају бити:
 - а) код објекта са високим приземљем еркер се може формирати од нивоа плоче изнад високог приземља, односно
 - б) код објекта без високог приземља, у својој најнижој тачки, еркери морају бити минимум удаљени од коте нивелације улице 4,00м, али се препоручује удаљење од 4,50м.
10. Паркирање возила за потребе власника (корисника), обезбеђује се на сопственој грађевинској парцели изван површине јавног пута. Гараже објекта се смештају или испод објекта у габариту истог или изван габарита објекта.

2.1.1.2. Општа правила за изградњу стамбених објеката са делатностима

На подручју Плана детаљне регулације објекти су намењени становању и делатностима.

1. Однос становања и делатности у оквиру сваког објекта дефинисан је Планом. Могуће су коректуре односа становања и делатности, али се укупан капацитет и остали параметарски показатељи не могу мењати изван већ утврђене толеранције од $\pm 10\%$.
2. Коректуром односа становања и делатности могуће је предвидети промену намене објеката и то становања у пословање.
3. Приликом коректуре односа становања и делатности посебно се мора приложити доказ да су новим односом задовољени стандарди и услови паркирања и квантума озелењавања површина по становнику.
4. Уколико се коректуром односа становања и делатности не могу остварити прописани стандарди, могуће је смањење капацитета објеката до површине којом ће параметри бити задовољени.
5. У породичном стамбеном објекту или анексу могу се обављати делатности (еколошки и функционално могуће према важећим прописима који регулишу заштиту околине од загађења и буке) а величина дела породичног стамбеног објекта, који се може користити за те намене не може бити већа од трећине бруто површине објекта.
6. Уколико сви наведени услови не могу бити остварени неће се одобрити измене те ће на снази остати однос становања и делатности прописан у Плану детаљне регулације.
7. Дозвољене делатности у оквиру стамбено-пословних објеката су оне које су еколошки и функционално примерене породичном становању.
8. У наменски мешовитим (стамбено-пословним) објектима морају се испоштовати сви прописи и стандарди везани за функцију становања, односно пословања.
9. Приземље сваког објекта са улазом из Књажевачке улице могуће је преуредити за обављање делатности.

2.1.2. Грађење под посебним условима

Могућа је пренамена стамбених у пословне просторије.

Надградња не мора да прати стил постојећег објекта. Препоручљив је савремен стил изградње са конструкцијом која не сме да нарушава изглед самог објекта.

Максимална спратност објеката је П+2.

Кров пројектовати са нагибом.

Обавезно је паркирање возила у оквиру парцеле или објекта по нормативу.

2.1.3. Забрањена изградња

Није дозвољена изградња објеката, а посебно:

- грађевина и уређаја који могу штетно утицати на здравље становника, ако на посебан начин нису регулисане мере заштите,
- складишта отровних и запаљивих материја,
- отворена складишта секундарних сировина,
- грађевина и намене које могу да ометају обављање јавног саобраћаја и приступ другим грађевинама и наменама.

2.2. ПАРЦЕЛАЦИЈА

Грађевинске парцеле свих улица одређене су регулационим линијама.

Регулационе линије су дефинисане координатама Y и X, и исте су приказане на графичком приказу: лист 4: "Режим коришћења простора и парцелација".

2.2.1. Услови за образовање грађевинске парцеле

2.2.1.1. Грађевинске парцеле

Величина парцеле

Планом омогућити формирање грађевинских парцела (1), целих или делова, као и (2) деобом парцеле, израдом урбанистичких пројеката парцелације у складу са Законом о планирању и изградњи.

Облик и величина парцеле одређује се тако да се на њима могу изградити објекти у складу са правилима изградње.

Задржавају се постојеће катастарске парцеле на којима се може градити у складу са правилима из овог плана и овим планом постају грађевинске.

Дозвољава се формирање нове грађевинске парцеле спајањем две или више катастарских парцела, целих или делова.

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.

Најмања грађевинска парцела за изградњу слободностojeћег породичног стамбеног објекта је површине 300,00м², двојног објекта је 400,00 м² (две по 200,00 м²), објекта у непрекинутом низу 150,0м², полуатријумских објекта 130,00 м² и објекта у прекинутом низу 200,00м². На грађевинској пацели површине испод 150,00 м², дозвољена је изградња породичног стамбеног објекта спратности П+1, са два стана, индекса изграђености до 1,0 и индекса искоришћености до 60.

Најмања грађевинска парцела за изградњу слободностojeћег породичног стамбеног објекта је ширине 10,0м, двојних објекта је 16,0м (две по 8,0м и објекта у непрекинутом низу 5,0м.

Положај парцеле:

Положај парцеле утврђен је регулационом линијом у односу на јавну површину и разделним границама парцеле, према суседним парцелама. Парцела мора имати непосредан колски приступ на јавну саобраћајну површину.

2.2.1.2. Правила за ограђивање парцела

У оквиру плана предвиђа се ограђивање парцела породичног становања ради обезбеђења њиховог независног коришћења. Дати предност транспарентним оградама.

2.2.1.3. Постављање објекта у односу на улице, путеве и јавне површине

Постављање објекта у односу на улицу и јавне површине дефинисано је у графичком прилогу: лист бр.5 - "Саобраћајнице са елементима регулације и аналитичко-геодетским елементима", и то: регулационом линијом и грађевинском линијом.

1. Регулационом линијом одваја се јавна површина од земљишта предвиђеног за изградњу других намена.

Када је планом одређено да се објекти поставе на регулационој линији, тада се грађевинска линија поклапа са регулационом линијом.

Регулационе линије планираних интерних саобраћајница дате су графичким прилогом и проистичу из просторних условљености и потреба за оптималним коришћењем простора.

2. Грађевинском линијом дефинише се положај објекта у односу на регулациону линију - лист 5: Саобраћајнице са регулационим, нивелационим аналитичко - геодетским елементима.

Грађевинска линија може се поклапати са регулационом, или одступати од ње, у складу са графичким прилогом.

Грађевинска линија дефинише се као: грађевинска линија приземља, грађевинска линија спрата и грађевинска линија подземних етажа (уколико постоје одступања између њих).

2.2.1.4. Постављање објеката у односу на границе парцела

Зграде могу бити постављене у:

- континуираном реду (зграда додирује обе разделне границе парцеле)
- полуконтинуираном реду (зграда додирује само једну разделну границу)
- слободностојеће у односу на границе.

Остали објекти су слободностојећи.

За изградњу породичних стамбено-пословних објеката на међи или на симетричном одстојању од међе није потребна сагласност суседа који је већ изградио објекат на међи или на одстојању мањем од 2,0м од међе.

Код изградње на међи није дозвољено предвидети отворе на тој фасади.

2.3. Највећи дозвољени индекси заузетости и индекси изграђености грађевинске парцеле

2.3.1. Степен заузетости земљишта

Максимално дозвољени степен заузетости земљишта у зони изградње је 60% за породичне објекте. Степен заузетости за комплекс -(нето) је 42,66%.

2.3.2. Степен изграђености

Овај нумерички показатељ за зоне изградње има прописани максимум 1,60. Степен изграђености- (нето) за комплекс је 1,60.

2.4. Највећа дозвољена спратност и висина објеката

На подручју Плана, у постојећем стању, заступљена је спратност од: П, П+1 до П+Пк.

Предвиђена максимална спратност новопланираних стамбених објеката је П+2 (приземље и два спрата).

Спратност гаража у оквиру парцеле је П (приземље).

Постојећи објекти могу се надзидати до висине предвиђене планом, уз претходну статичку проверу могућности надзиђивања и поштовања осталих параметара. Било који неиспуњен услов искључује могућност интервенције.

2.5. Најмања дозвољена спратност и висина објеката

Предвиђена минимална спратност новопланираних стамбених објеката је: П+1 (приземље и спрат) за породичне објекте.

Максимална висина породичног објекта је 12,0м.

2.6. Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Удаљеност новопланираних објеката треба да износи половину висине објекта, уколико је објекат слободностојећи, а за породичне објекте 4м уколико се планирају отвори; односно уколико је размак мањи, не смеју да се предвиђају отвори (у питању је реконструкција-надградња).

2.7. Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Дозвољава се изградња гаража и објеката за смеће на свим парцелама.

Спратност објеката - гараже може бити приземна са или без подрума.

2.8. Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

Свака парцела мора да има приступ са јавне површине.

2.9. Услови прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру

2.9.1. 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.

2.9.2. Услови прикључења на јавне инфраструктурне мреже

2.9.2.1. Општи услови изградње инфраструктуре

Све инфраструктурне мреже налазиће се у регулационом појасу саобраћајница и кроз зелене површине унутар целина, 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.

На деловима простора подземне гараже код извођења радова извршити заштиту постојећих инсталација, а нове инсталације изводити у посебним каналима у таванској плочи гараже.

2.9.2.1 Електроенергетска мрежа

Трафостаница 10/0.4 kV је слободностојећи објекат типски или зидани приземни. Габарит објекта је до 5 x 6 м или мањи, зависно од типа трафостанице. За потребе трафостанице габарит парцеле не може бити мањи од 6 x 7 м. Трафостанице се мора омогућити прилаз камионом.

У принципу мрежа 0,4 kV је надземна на бетонским стубовима. Постојећа мрежа се задржава ако не омета реализацију плана.

Мрежа уличног осветљења је као и мрежа 0,4 kV.

Димензије рова за полагање електроенергетских водова (10 кВ и 0,4 кВ) су : ширина 0,4-0,6 m и дубине 0,8-1,0 m. У исти ров дозвољено је полагање каблова 110 кВ, 35 кВ, 10 кВ и каблова 0,4 кВ.

2.9.2.2. Телефонска мрежа

Прикључивање објеката на телефонску мрежу извршиће се полагањем телефонских каблова одговарајућих капацитета до телефонских концентација у објектима, а према условима "Телеком Србија".

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

2.9.2.3. Гасификациона 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 m до горње ивице цеви у односу на коту тротоара и у коловозу 1,3 m до горње ивице цеви у односу на коту тротоара.

2.9.2.4. Водоводна мрежа

Минимални пречници разводне водоводне мреже износиће 150 mm.

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

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

Радни притисак је обезбеђен до свих точећих места до надморске висине од 230 mm за II-ву зону водоснабдевања. Водомерни шахт поставити на 1,5 m од регулационе линије. Код изградње водоводне мреже минимална дубина укопавања је 1,0 m (надслој) плус пречник цеви.

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

2.9.2.5. Канализациона мрежа

Како се одвођење отпадних воде врши "сепаратним" системом, то су минимални пречници фекалне канализације 300 mm, а атмосферске канализације 400 mm.

Ревизионе силазе постављати на свакој промени правца, на месту вертикалног прелома цевовода, код улива у следећи потез и приликом промене пречника.

Атмосферске воде са сливних површина прихватати Гајгер сливницима одговарајуће величине. Гајгер сливнике прикључити искључиво на канализацију атмосферских вода.

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 "Наиссус" Ниш.

2.10. Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објеката (метеријали, фасаде, кровови и сл.)

Волумен и размера објекта треба да су усклађени са волуменом и пропорцијама суседних зграда и просторне целине.

Изглед објекта (обликовање фасаде, примена грађевинског материјала, боја, кровни покривач, архитектонски елементи и детаљи, ограде и сл.) треба да је у складу са амбијентом и да допринесе чувању визуелног идентитета простора и стварању нових урбаних вредности насеља.

Обратити пажњу приликом надградње и доградње постојећих породичних објеката, тако да не штрче стубови и обрађује се само надграђени део објекта, већ ускладити целу фасаду тако да објекат изгледа као целина.

2.11. Услови за обнову и реконструкцију објеката

На највећем делу подручја плана доминантан је принцип ивичне изградње, на међној линији. Овај принцип треба поштовати при реконструкцији постојећих објеката и изградњи нових.

2.12. Услови заштите животне средине

2.12.1. 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 ради опште 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.

2.12.2. Услови и мере заштите непокретних културних добара

На простору обухвата Регулационог плана нема проглашених и евидентираних културних добара.

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

Подрумске просторије се планирају као двонаменске - склоништа.

2.13. Посебни услови за изградњу објеката

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

Доградња постојећих објеката може се утврдити под следећим условима:

2.13.2. Ако се објекат налази на грађевинској парцели;

- 2.13.3. Ако се предвиђеном доградњом могу постићи потребна одстојања од изграђених објеката на предметној и суседним парцелама;
- 2.13.4. Ако се доградњом не повређује простор између регулационе и грађевинске линије;
- 2.13.5. Ако постоји могућност прикључивања на све комуналне инсталације.
- 2.13.6. У случају доградње инвеститор је дужан да поштује:
- 2.13.7. Грађевинску линију;
- 2.13.8. Дозвољену површину за градњу планирану Планом (коефицијенат изграђености парцеле);
- 2.13.9. Планирану намену површина;
- 2.13.10. Прописану спратност;
- 2.13.11. Прописану висину објекта;
- 2.13.12. Прописан степен или индекс изграђености земљишта;
- 2.13.13. 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.

Уколико је на предметној парцели Планом предвиђена изградња новог објекта одређене површине хоризонталног габарита, (а инвеститор то не жели), инвеститору је омогућено да постојеће објекте задржи, уз услов промене намене дела стамбеног простора у пословни, (не гради нов), догради и надгради, при чему површина постојећих објеката, дограђеног и надграђеног објекта може бити мања или једнака планираној Планом, али никако већа од ње.

За спровођење Плана, недостајуће или погрешне аналитичке податке обрађивач Плана је обавезан да допуни односно исправи на основу графичких приказа у дигиталном и аналогном облику. Наведена допуна и исправка не сматрају се изменом усвојеног Плана.

2.14. Општи услови хоризонталне урбанистичке регулације:

- 2.14.1. Положај објекта у односу на грађевинску линију може бити такав да објекат или делови објекта могу бити на већем одстојању од дефинисане грађевинске линије, мерено од регулационе линије улице.
- 2.14.2. Међусобна удаљеност објеката износи мин. 0,3 висине вишљег објекта .
- 2.14.3. Минимално растојање грађевинске од регулационе линије приказано је у одговарајућем графичком прилогу.

2.15. Општи услови вертикалне урбанистичке регулације:

- 2.15.1. Спратност објеката се креће од мин.П до мах.П+2.
Сваки новопланирани објекат може имати подрумске или сутеренске просторије уколико не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.
- 2.15.2. Висина објеката представља растојање од нулте коте до коте слемена (за објекте са косим кровом) и не може прећи 12,0 м.
- 2.15.3. Кота приземља се одређује на следећи начин:

- кота приземља нових објеката не може бити нижа од коте нивелете јавног пута,
- кота приземља може бити највише 1,2м. виша од нулте коте,
- за објекте који имају индиректну везу са јавним путем преко приватног прилаза, кота се утврђује урбанистичком дозволом и применом одговарајућих претходно наведених ставова.

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: Геодетска подлога са границом разраде.....1:1 000

3.2. Графички приказ планираног стања:

лист 2: План намене (извод из ГП-а) 1 : 10 000

лист 3: Намена површина 1 :1 000

лист 4: Режим коришћења простора и парцелација 1 :1 000

лист 5: Саобраћајнице са регулационим, нивелационим
и аналитичко - геодетским елементима 1 : 1 000

лист 6: Мреже и објекти инфраструктуре водовод и канализација,
енергетика, телефонија и гасификација 1 : 1 000
електроенергетска мрежа 1 : 1 000

4.0. ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО

Документациони део Плана садржи:

- Одлуку о изради плана- "Сл. лист града Ниша" бр.75/2005 , са образложењем;
- Програм за израду плана;
- Условне и документацију надлежних институција и завода;
- Документацију и податке о обављеној стручној контроли и јавном увиду;
- Извештај о стратешкој процени утицаја на животну средину
- Образложење плана са ставом обрађивача и Комисије за јавни увид .

III ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

План детаљне регулације Блока " А " у насељу Доња Врежина у Нишу је оверен потписом председника и печатом Скупштине града Ниша и урађен је у седам примерака од којих се по два примерка налазе у Управи за планирање и изградњу, 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 Блока " А " у насељу Доња Врежина у Нишу 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: 06-175/2008-20-02

НИШ: 24.04.2008.године

СКУПШТИНА ГРАДА НИША

Заменик председника

Дејан Цакић

**ОБРАЗЛОЖЕЊЕ
ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
БЛОКА "А" - У ДОЊОЈ ВРЕЖИНИ
У НИШУ**

Изради План детаљне регулације Блока "А" у насељу Доња Врежина у Нишу се приступа на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације Блока "А" у насељу Доња Врежина у Нишу ("Службени лист града Ниша", број 75/2005).

Планом детаљне регулације Блока "А" у насељу Доња Врежина у Нишу ближе се прецизирају правила регулације и градње из Генералног плана Ниша 1995-2010 ("Службени лист града Ниша" бр. 13/95 , 2/2002, 41/2004 и 51/2007)) ради утврђивања услова просторног уређења, регулације и грађења у границама обухвата плана детаљне регулације.

План детаљне регулације обухвата подручје површине око 4,20 ха у границама: Северна прелиминарна граница Плана је северна регулациона линија ул.9.мај, источна граница је западна регулатива Матејевачког потока, јужна граница је северна регулација улице Књажевачке, а са запада је источна регулациона линија улице : Липа (8.Конгрес).

Границе планског подручја дефинисане су на графичком прилогу лист 1:Геодетска подлога са границом разраде.

У комплексу преовлађују објекти индивидуалне стамбене изградње.

Подручје обухваћено Планом дефинише се као зона градског становања мале густина 100-200ст/ха. Основне принципе планске интервенције представља реконструкција постојећег грађевинског фонда уз максимално повећање простора за делатности, поштовање постојеће - традиционалне уличне матрице, повећање степена искоришћености земљишта и коефицијента изграђености земљишта до нивоа прописаних ГП-ом Ниша и пратеће комунално и инфраструктурно опремање.

Извештај Комисије за планове града Ниша о јавном увиду је саставни део образложења Плана.

Процедура јавног увида спроведена је за План на следећи начин:

-Одлука о изради плана са програмом за израду донео је Градоначелник града Ниша дана 31.10.2005.год под бројем 2074/2005 - 01("Сл.лист града Ниша," бр 75/2005).

-Комисија за планове је извршила стручну контролу (нацрта) Плана - Извештај бр.06-1010/2006 од 04.10.2006.год.

- Оглашавање јавног увида објављено је у дневном локалном листу "Народне новине", дана 16.10.2005.год.

- Јавни увид - од 16.10.2006.год до 04.11.2006.год.

- Сумирање јавног увида и утврђивање предлога Плана обављено је 22.11.2006.год.Истовремено, са израдом Плана а на основу Одлуке о изради стратешке процене утицаја на животну средину ("Службени лист града Ниша," број 17/06), ЈП Завод за урбанизам Ниш је урадио а Управа за планирање и комуналну изградњу усвојила Извештај о стратешкој процени , који заједно са Извештајем о јавном увиду, чини саставни део документационе основе Плана.

ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

Поступак разматрања и доношења Плана:

-Одлука о изради -..... године (Скупштина града Ниша); -Стручна контрола (утврђивање нацрта) -..... године (Комисија за планове града Ниша);

-Оглашавање јавног увида у Народним новинама -..... године; Јавни увид - од..... -..... године;

- Сумирање јавне расправе и утврђивање предлога Плана - године (Комисија за планове града Ниша).