

На основу члана 54 став 1 Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 47/2003 и 34/2006) и члана 34 тачка 5 Статута града Ниша ("Службени лист града Ниша", бр. 26/2002 и 92/2004),

Скупштина града Ниша, на седници од 5. октобра 2006. године, донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ БЛОКА "9" У НАСЕЉУ ЛЕДЕНА СТЕНА У НИШУ

I

Планом детаљне регулације стамбено - пословног блока "9" у насељу Ледена стена 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 и 41/2004), ради утврђивања услова просторног уређења, регулације и грађења у границама обухвата Плана детаљне регулације.

Планом детаљне регулације се разрађује подручје од 1,36 ха, на кат. парцелама бр. 7216/4 део; 7216/5 део; 7217/4; 7217/5; 7218/3; 7218/9; 7193/3; 7193/7; 7194/6 и 7212/6 део; 7212/7 К.О. Ниш - Бубањ, у прелиминарним границама:

- са севера - јужном регулацијом ул. Бубањски хероји;
- са истока - западном регулацијом ул. Димитрија Леке;
- са југа - северном регулацијом ул. Стојана Андрића и
- са запада - источном регулацијом Улице Петра Аранђеловића.

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

План треба да буде у складу са условима задатим ГП-ом Ниша и као такав треба да обезбеди побољшање квалитета живота и рада на поменутом простору, омогући нови простор за становање и пословне делатности кроз адекватну урбану документацију.

Плански основ за израду и доношење предметног плана садржан је у:

Одлуци о изради Плана детаљне регулације стамбено-пословног блока "9" у насељу Ледена стена у Нишу ("Службени лист града Ниша", бр. 31/2006) и Генералном плану Ниша 1995 - 2010. године ("Службени лист града Ниша", бр. 13/95, 2/2002 и 41/2004, којим је за подручје обухваћено Планом предвиђена зона вишепородичног становања густине 200-250 ст/ха.

Планом се утврђују услови: за изградњу стамбених и стамбено-пословних објеката, изградњу инфраструктурних мрежа и објеката инфраструктуре и уређење простора као планског подручја, које се просторно и функционално дефинише.

Концепција решења Плана одређена је на основу природних и стечених услова и дефинише правила изградње и правила уређења и коришћења земљишта.

1.2. ПОДЕЛА ПОВРШИНЕ ОБУХВАЋЕНЕ ПЛАНОМ НА ГРАЂЕВИНСКИ РЕЈОН И ОСТАЛО ЗЕМЉИШТЕ

У границама Плана целокупно земљиште је дефинисано као грађевински рејон.

1.3. ПОДЕЛА ГРАЂЕВИНСКОГ РЕЈОНА НА ЈАВНО И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

1.3.1. Јавно грађевинско земљиште

У простору око Плана издвајају се као јавно грађевинско земљиште површине саобраћајница, док ће преостали простор обухваћен Планом бити остало грађевинско земљиште, намењено стамбено-пословним функцијама и пратећим садржајима: уређеном зеленилу и паркинг - простору.

1.3.2. Остало грађевинско земљиште

Остало грађевинско земљиште обухвата површине намењене: стамбеним функцијама, вишепородичном становању: целина А и целина Б са стамбено-пословним функцијама и вишепородичном становању и пратећим садржајима: уређеном зеленилу и паркинг - простору, чији су нормативи и стандарди условљени Генералним планом Ниша ("Службени лист града Ниша", бр. 13/95, 2/2002 и 41/2004) и Правилником о општим условима о парцелацији и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 75/2003).

1.4. ЦЕЛИНЕ ОДРЕЂЕНЕ ПЛАНОМ ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Планом детаљне регулације предметни простор подељен је на две целине, А и Б, према намени дефинисаној Генералним планом и посебним планским, морфолошким и обликовним карактеристикама простора, и то:

Целина А - Целина дефинисана за изградњу објеката за вишепородично становање, са две подцелине А1 и А2, густине 200-250 ст/ха.

Целина Б - Целина у оквиру које се планирају две подцелине Б1 и Б2 за фазну

реализацију и изградњу вишепородичних објеката са пословним простором, густине 200-250 ст/ха.

Земљиште обухваћено предметним планом представља градско грађевинско земљиште.

1.5. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ И ЈАВНЕ ОБЈЕКТЕ

За потребе спровођења овог Плана могућа је израда урбанистичког пројекта за целину Б (подцелине Б1 и Б2).

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

Подручје Плана одређују саобраћајнице које су планиране Генералним планом града Ниша и саобраћајнице планиране суседним регулационим плановима, и то: са југозападне и северозападне стране магистрална саобраћајница ул. Петра Аранђеловића и примарна саобраћајница ул. Бубањских хероја. Ове саобраћајнице нису у захвату овог Плана.

1.6.1.2. Функционални ранг саобраћајница и њихови елементи регулације

Предметни комплекс са две суседне стране одређују две примарне градске саобраћајнице ул. Петра Аранђеловића и ул. Бубањских хероја. Друге две стране комплекса дефинишу две стамбене улице. Са североистичне стране је ул. Стојана Андрића и југоисточне ул. Димитрија Леке. Наведене улице нису у захвату овог Плана.

1.6.1.3. Саобраћајни транзит и саобраћајни прилази

Комплекс стамбеног блока тангира ул. Петра Аранђеловића на којој се очекује транзитни саобраћај градских дистанци. На правцу ул. Бубањских хероја очекује се транзитни саобраћај у зони територије града Ниша према сеоском подручју Доњег Међурова и других села у овом делу.

Саобраћајни прилази у вези са комплексом су са ул. Бубањских хероја и ул. Димитрија Леке и ул. Стојана Андрића.

1.6.1.4. Техничке карактеристике саобраћајница

У захвату Плана није планирано јавно грађевинско земљиште за друмске и пешачке саобраћајнице.

1.6.1.5. Посебне обавезе коридора и улица према јавном саобраћају, бициклистичком саобраћају и кретању пешака

На свим ободним саобраћајницама су планирани тротоари за кретање пешака. Бициклистички саобраћај одвијаће се посебно

планираним бициклистичким стазама у профилу улица: Петра Аранђеловића и ул. Бубањских хероја. У Улици Димитрија Леке и Стојана Андрића бициклистички саобраћај одвијаће се на коловозној површини за моторни саобраћај. Планиране коловозне површине, као и тротоари у ул. Петра Аранђеловића и ул. Бубањских хероја омогућавају функционисање градског саобраћаја.

1.6.1.6. 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 ("Службени гласник РС", бр.18/ 97).

У новопланираним објектима, као и на пешачким стазама омогућити несметано кретање хендикепираних лица.

1.6.1.7. Регулација мирујућег саобраћаја

Паркирање путничких аутомобила се предвиђа у оквиру комплекса на посебно уређеним паркинзима за сваку грађевинску парцелу.

Број паркинг -места одређује број стамбених јединица и површина пословног простора. За сваку стамбену јединицу (стан) обезбедити једно паркинг-место и на 70 м² пословног простора обезбедити једно паркинг- место.

1.7.1.8. Нивелација

Апсолутне вредности кота нивелете темена, подужни нагиби и дужине на којима су нагиби дефинисани су и приказани на одговарајућем графичком прилогу- Лист 5: "Саобраћајнице са регулационим, нивелационим и аналитичко - геодетским елементима".

1.6.2. Електроенергетска мрежа

У захвату Плана не постоје електроенергетски објекти.

Планирање потреба за електричном енергијом извршено је према Техничким препорукама бр. 14 (Пословна заједница Електродистрибуције Србије).

На основу ових прорачуна, за потребе снабдевања електричном енергијом нових потрошача у захвату Плана изградиће се 2 (две) нове трафо-станице 10/0,4 кВ, снаге 1х630/1000 кВА. Планиране трафо-станице су слободностојећи приземни објекти, са локацијама у блоковима, односно у објектима.

За повезивање новопланираних трафо-станица 10/0,4 кВ биће положен 10 кВ-ни каблови из трафо-станице 110/10 кВ "Ниш 8 - Ледена стена". На графичком прилогу су дате трасе по којима је могуће полагање кабловских водова 10 кВ, а овакав предлог омогућава да свако техничко решење буде реализовано без додатних утврђивања траса. Начин повезивања (техничко решење) трафо-

-станција биће условљен редоследом градње и условима "Електродистрибуције" Ниш.

Трасе кабловских водова 10 кВ су у тротоарском делу саобраћајница.

Мрежа 0,4кВ је кабловска. Тип и пресек кабла дефинисати главним пројектом.

Улично осветљење радити као и мрежу 0,4кВ, тј. кабловску. Инсталацију осветљења изводити на цевастим етажним или калделабр стубовима и јачине светилки које задовољавају светлотехничке захтеве за одговарајући тип саобраћајница.

1.6.3. Телефонска мрежа

У захвату Плана не постоје месне тт мреже.

Подручје разраде плана припада конзумном подручју аутоматске телефонске централе (АТЦ) "Ледена стена", те ће се за обезбеђење телефонских прикључака за кориснике у захвату разраде вршити повезивање на претплатничку тт мрежу АТЦ "Ледена стена".

Прикључна и разводна тт мрежа у комплексу извешће се као кабловска, а полагање разводних каблова вршиће се по трасама датим на графичком прилогу.

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 "Ледена стена", која је планирана Регулационим планом насеља Ледена стена ("Службени лист града Ниша", бр. 13/2000), са локацијом северно од подручја 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 висински налази у I висинској зони водоснабдевања.

У ободним улицама Стојана Андрића и Димитрија Лека изграђени су цевоводи пречника 160мм. Улицама Бубањски хероји и Петра Аранђеловића изградиће се магистрални цевовод магистралног прстена I висинске зоне.

Прикључење објеката у захвату Плана вршиће се на ове постојеће цевоводе, а према условима ЈКП "Наисус" Ниш.

1.6.6. Канализациона мрежа

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

Конфигурација терена условљава да се све употребљене воде из објеката у комплексу разраде воде до постојећих цевовода у улицама Стојана Андрића, Димитрија Лека и Петра Аранђеловића. Ови цевоводи се уливају у цевовод у Улици бубањски хероји и даље у "Јужни колектор". Положај цевовода канализације употребљених вода је у осовинама саобраћајница.

Меродавна величина атмосферских вода за прорачун цевовода за атмосферску канализацију у случају појаве меродавног плјуска од $q=140\text{лит/сец/ха}$, трајање 15 минута и појавом једном у две године за површину комплекса од око $1,36\text{ха}$ износи $Q_a=1,36 \times 140 \times 0,4=0,076\text{лит/сец}$.

Одвођење атмосферских вода одвијаће се системом цевовода атмосферске канализације, који ће се прикључити на сабирни цевовод у Улици бубањских хероја.

1.6.7. Систем прикупљања и евакуације отпадака

За сакупљање отпадака састава кућног смећа поставити судове - контејнере, на локацијама које ће бити прецизиране у пројекту уређења слободних површина. За сакупљање отпадака поставити судове - контејнере запремине 1100 литара - габаритних димензија 1,37 x 1, 45 x 1,20 м.

Локације судова за смеће утврдити у складу са санитарно - техничким прописима и исте заштитити од атмосферских падавина и ветра, тако што ће бити смештени у бетонским боксовима висине веће од контејнера и у нишама ограђеним зеленилом. Ове локације треба да су:

- максимално удаљене од улаза за припадајући објект 25м, а минимално 5м,
- 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.

Све друге врсте отпадака (осим кућног смећа) евакуисати на начин одређен посебним уговорима, уз претходно дат налаз и мишљење Градске санитарне инспекције. Евакуација отпадака решава се сагласно са условима Градске чистоће планирањем потребне количине судова, контејнера и времена њиховог пражњења.

1.6.8. Регулација мрежа озелењених, слободних и рекреационих површина

1.6.8.1. Концепција мреже зелених и слободних површина и начин одржавања

Решењем зелених површина, а у складу са општом концепцијом организације и коришћења простора у комплексу, који се Планом разрађује, зелене површине су третиране према следећим условима:

- умањење негативних утицаја,
- погоднији микроклиматски услови,
- могућност смањења површина отвореног земљишта у односу на постојеће стање,
- повећање естетских вредности и квалитета зелених површина избором адекватних врста зеленила,
- обезбеђење повољних услова заштитне функције зеленила као тампон заштита од прекомерне буке у односу на саобраћајнице,

- обезбеђење погодних услова за формирање и одржавање вегетације.

1.6.8.2. Врсте зелених и слободних површина

У складу са Законом о подизању и одржавању зелених површина са биолошком осномом, по значају на подручју Плана, уређење зеленила, посматрано је као значајан аспект укупног уређења простора, где је новоформирана вегетација груписана тако да око комплекса прави зону, којом је заштићена сва подела парцела.

Комплекс се налази југоисточно од пута Међурово-Ниш, омеђен Новопланираним саобраћајницама, а зелене површине су формиране по ободу комплекса.

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

Важан елемент у подизању зелених површина је формирање травњака, који ће представљати основу зеленила. Присуство разгранате мреже подземних инсталација условљава радове на озелењавању, те ограничава на појединим местима могућност садње дрвећа и шибља.

Мора се нагласити да зеленила у комплексу нема никад на претек и зато се морају створити услови за његово стручно формирање и одржавање приликом завршетка грађевинских радова.

Формирање примарних зелених површина налазиће се око новопланираних зграда за вишепородично становање, вишепородично становање са пословним садржајем, паркинг-простора и у средишту комплекса за игру деце.

Пошто је простор комплекса омеђен саобраћајницама, вегетација је углавном висока. Заступљене су листопадне врсте дрворедних садница, и то: *Acer pseudoplatanus*, *Fraxinus oxycarpa*, *Tilia grandifolia*, а од високих четинара: *Pinus nigra*, *Abies nordmaniana*,... Наизменичном комбинацијом лишћарских и четинарских врста у вегетационом периоду постиже се бољи ефекат санитарно - хигијенских услова. Четинарско дрвеће, у сушном периоду без снега, ствара већу количину кисеоника, а уједно је и тампон - зона од прашине и ублажава ударе непожељних ветрова.

Мала групација високе и средње вегетације, листопадних и четинарских врста: *Betula verucosa*, *Malus floribunda*, *Picea pungens*, *Cedrus deodara*,... због композиције на терену и у простору, комбиноваће се са зимзеленим и листопадним шибљем: *Juniperus horizontalis*, *Viburnum opulus*, *Deutzia gracilis*,...

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

1.7. АМБИЈЕНТАЛНЕ ЦЕЛИНЕ ОД КУЛТУРНО-ИСТОРИЈСКОГ ИЛИ УРБАНИСТИЧКОГ ЗНАЧАЈА

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 члану 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.

1.8. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ

1.8.1. Заштита животне средине од различитих видова загађења

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

У спровођењу Плана детаљне регулације, приликом израде одобрења за изградњу, обавезна је примена Уредбе о организовању и функционисању цивилне заштите ("Службени 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, реализација комплекса мора бити реализована уз примену одговарајућих превентивних просторних и грађевинских мера заштите.

1.8.2. 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.

Ради заштите од пожара обезбеђена је могућност за рад интервентних возила (ватрогасна возила, возило хитне помоћи, милицијска кола), планирањем ширине саобраћајница: за двосмерни саобраћај 6,0 м; за једносмеран 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 објекта, јер удаљеност истих не прелази макс. дужину од 60 м, а према Правилнику о техничким нормативима за заштиту високих објекта од пожара ("Службени лист СФРЈ", бр. 7/84).

Објекти морају бити реализовани и у складу са Правилником за електроинсталације ниског напона ("Службени лист СРЈ", бр. 28/95) и Правилником за заштиту објекта од атмосферског пражњења ("Службени лист СРЈ", бр. 11/96), са приступачним отворима за ватрогасну интервенцију на најмање два фасадна зида.

1.8.3. Заштита 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.

1.9. БИЛАНСИ ПОВРШИНА

Табела 1.

ЦЕЛИНА	НАМЕНА ПОВРШИНЕ	ПОВРШИНА (ха)	УЧЕШЋЕ %
А	становање	0,78	57,37
- А1	становање	0,3939	28,96
- А2	становање	0,3864	28,41
Б	становање са пословним простором	0,58	42,49
- Б1	становање са пословним простором	0,3065	22,53
- Б2	становање са пословним простором	0,2715	19,96

Ради заштите од потреса, објекти који се граде у оквиру предметног комплекса морају бити реализовани и категорисани према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објекта високоградње у сеизмичким подручјима ("Службени лист СФРЈ", бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88, 52/90).

1.8.4. Заштита од ратних разарања

У циљу заштите животне средине, људи, материјалних добара од ратних разарања, елементарних и других непогода и опасности у рату и миру, а с обзиром на врсту планираних садржаја, реализација ће се обавити уз примену одговарајућих превентивних просторних и грађевинских мера заштите изградњом објекта за склањање становништва, на предметном подручју планирају се двонаменска склоништа у новопланираним објектима допунске заштите отпорности 50кПа. У свему према Одлуци градског штаба цивилне заштите, имајући у виду одредбе Закона о одбрани ("Службени лист СРЈ", бр. 43/94), Уредбу о организовању и функционисању цивилне заштите ("Службени гласник РС", бр. 21/92) и Уредбу о организовању и оспособљавању јединица цивилне заштите и о мерама заштите спасавања цивилног становништва и материјалних добара ("Службени гласник РС", бр. 20/77) и Правилника о мерама заштите од елементарних и других непогода који мора да садржи техничку документацију за изградњу инвестиционих објекта ("Службени гласник РС", бр. 34/78).

Капацитет склоништа дефинисати у складу са одредбама Правилника о техничких прописима за склониште ("Службени војни лист", 13/98)

УКУПНО		1,36	100,00
--------	--	------	--------

Табела 2.

Целина	Развијена површина објекта (брuto) м ²	
А	Стамбена површина	8275 м ²
	Пословна површина	200 м ²
Б	Стамбена површина	7425 м ²
	Пословна површина	1856 м ²
Б1 I фаза	Стамбена површина	3712 м ²
	Пословна површина	928 м ²
Б2 II фаза	Стамбена површина	3712 м ²
	Пословна површина	928 м ²

Табела 3.

УКУПНА БРУТО РАЗВИЈЕНА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА (м ²)	
Стамбена површина	15700 м ²
Пословна површина	2056 м ²

1.10. 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. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

2.1. Врста и намена објекта

Подручје Плана детаљне регулације је у саставу грађевинског рејона утврђеног Генералним планом Ниша 1995 - 2010 .

а) Стамбени објекти намењени вишепородичном становању без пословања изграђени су у подцелини А1.

б) Стамбени објекти намењени вишепородичном становању са пословањем делимично су изграђени у подцелини А2 и планирани да се граде у подцелинама Б1 и Б2.

2.1.1. Грађевинске парцеле

Величина парцеле

Облик и величина парцеле одређује се тако да се на њима могу изградити зграде 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.

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.

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.

Графички прилог са детаљима регулације и елементима парцелације је лист бр.4-Режим коришћења простора и парцелација.

2.1.2. Парцеле за вишепородично становање

Грађевинске парцеле вишепородичног становања за спратности до По+4 не могу бити мање од 600 м².

2.2. ПАРЦЕЛАЦИЈА

Планом детаљне регулације се разрађује подручје од 1,36ха , на кат. парцелама бр.7216/4; 7216/5; 7217/4, 7217/5; 7218/3, 7218/9; 7193/3, 7193/7; 7194/6 и 7212/6, 7212/7; К.О. Ниш-Бубањ.

Од наведених парцела формиране су четири грађевинске парцеле за изградњу објекта спратности По+П+4, што је и приказано на графичком прилогу лист 5 : Парцелација.

Грађевинску парцелу 1 (подцелина А1) чине: део катастарске парцеле бр. 7216/4 и део кп.бр.7212/6, укупне површине 0,3804ха.

Грађевинску парцелу 2 (подцелина А2) чине: катастарске парцеле бр. 7193/3; 7212/7; 7193/7; део кп.бр.7216/5 и део парцеле 7194/6, укупне површине 0,4043ха.

Грађевинску парцелу 3 (подцелина Б1) чине: катастарске парцеле: део кп.бр. 7216/5; 7217/5; 7194/6 ; 7218/9, укупне површине 0,29ха.

Грађевинску парцелу 4 (подцелина Б2) чине:катастарске парцеле бр. 7218/3; 7217/4; и део кп.бр.7216/4; укупне површине 0,29ха.

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

2.3. ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛАМА

2.3.1. ЦЕЛИНА А

Правила изградње објекта на парцелама за вишепородично становање

Целина А

Генералним планом предвиђа се изградња објекта вишепородичног становања, уз поштовање следећих правила:

Поред услова из Правилника о општим правилима урбанистичке регулације и парцелације,

правила за изградњу објекта за изградњу по посебним правилима из овог Плана за нову вишепородичну (колективну) стамбену изградњу, на просторима на подручју Плана утврђују се нови услови на нивоу целине:

-Ова целина састоји се из две подцелине укупне нето површине 0,7847 ха, дефинисана је за вишепородично становање у подцелини А1 и вишепородично становање са делатностима-пословним простором у подцелини А2.

Табеларни показатељи капацитета изградње вишепородичног становања за **целину А**

ЦЕЛИНА "А"	Подцелина А1	Подцелина А2
Површина (ха)	0,3939	0,3864
Степен искоришћености %	21,95	21,48
Степен изграђености	1,09	1,07
Спратност објекта до	По+П+4	По+П+4
Намена објекта	стамбени без пословног простора	стамбени објекти са пословним простором
Висина објекта (макс.) м	(18,0)	(18,0)

- Густина насељености бруто 250ст/ха, на нивоу просторне целине (подручје МК);
- Спратност објекта: до макс. По+П+4 спрата;
- Број становника по стану износи 2,5;
- Сваки од новопланираних објекта може садржати и подрумску етажу која може бити намењена гаражирању возила;
- Једно паркинг или гаражно место по стану;
- Слободан простор : 0,20-0,50 м² по м² стана;
- Уређене зелене површине у стамбеним блоковима: минимум 30% од површина слободног простора;
- Игралишта за децу и одрасле: 0,05 м² по м² стана.

На простору обухваћеном Планом могуће је градити подземне или делимично укопане гараже. Капацитет се одређује у односу 1 стан једно гаражно или паркинг -место.

По блоковима:

- 2.3.1.1. Објекат поставити на датој граници грађења (грађевинској линији) приказаној за сваки појединачни блок у графичким прилозима елабората и поштујући минимално удаљење од границе са суседним објектом од 6,0м.

2.3.1.2.

Спратност објекта до максимално По+П+4, апсолутна висина изграђености до 18,0 м.

2.3.1.3.

Степен или индекс изграђености у оквиру блока макс.1,90.

2.3.1.4.

Степен или индекс заузетости на парцели макс. 40%.

2.3.1.5.

Стационирање возила према нормативу за сваки стан 1 паркинг- место, продајни и радни простор мин. 1 паркинг -место и на 70м² ефективног пословног простора мин. 1 паркинг- место, решити у оквиру припадајуће парцеле (у саставу објекта, у подруму објекта или на отвореном паркинг-простору у оквиру парцеле).

2.3.1.6.

Објекте радити од трајних и квалитетних материјала.

2.3.1.7.

Све нове објекте пројектовати тако да буду усклађени са амбијентом и архитектуром поднебља у коме настају .

2.3.1.8.

Генералним планом предвиђа се изградња објекта вишепородичног становања, уз поштовање следећих правила.

- 2.3.1.9. Објекти се постављају на грађевинској линији чији је положај дат на графичком прилогу лист 5: "Саобраћајнице са регулационим нивелационим и аналитичко-геодетским елементима". За целину Б - грађевинска линија стамбених објеката је у односу на регулациону линију повучена за мин.5,0 и 10,0м (у зависности од габарита објекта) унутар парцела са максималном дужином габарита објеката од 16,0м и максималном спратношћу објеката По+П+4, приказано у адекватном графичком прилогу - лист 5: Саобраћајнице са регулационим, нивелационим и аналитичко-геодетским елементима.
- 2.3.1.10. Зелене површине чине мин. 20% слободне површине.
- 2.3.1.11. За потребе планираних објеката топлотном и електричном енергијом обезбедити у оквиру парцеле простор за топлотну подстанцију и трафо-станицу одговарајућих капацитета.
- 2.3.1.12. За потребе спровођења овог Плана могућа је израда урбанистичког пројекта за целину Б (подцелине Б1 и Б2).
- 2.3.1.13. Приликом израде Урбанистичког пројекта његов саставни део мора бити и пројекат уређења слободног простора.
- 2.3.2. Највећа дозвољена спратност за објекте је по блоковима следећа:**
- Блок Б1- за објекте стамбено-пословног карактера до По+П+4;
 - Блок Б2 - за објекте стамбено-пословног карактера до По+П+4;
- 2.3.3. Обезбеђење приступа парцели и простора за паркирање**
- Грађевинска парцела и сви објекти имају директан приступ пешака и противпожарних возила са околних - ободних саобраћајница.

Економски прилази објектима и паркинг-простору условљен је са пројектованих ободних секундарних саобраћајница (пословни прилази).

Број паркинг-места за зграде са комерцијалним делатностима одређује се према следећим параметрима:

ДЕЛАТНОСТ 1 ПАРКИНГ- МЕСТО НА:

- управа -администрација 60-80 м нето корисне површине;
- трговина 50-70 м² продајног простора;
- угоститељски објекти 2-4 постављена стола са 4 столице.

2.3.4. Архитектонско - естетско обликовање

Објекат, односно објекте пројектовати да буду усклађени у целини и са архитектонским детаљима тако да стварају модеран амбијент.

2.3.5. Положај објеката

Објекти се постављају предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом.

2.3.6. Оријентација пословних функција:

- Ка спољним комуникацијама.

2.3.7. Услови изградње других објеката:

- Не дозвољава се изградња других објеката.

2.3.8. Табеларни показатељи капацитета изградње вишепородичног становања за целину Б

Поред услова из Правилника о општим правилима урбанистичке регулације и парцелације, правила за изградњу објеката за изградњу по посебним правилима из овог Плана за нову вишепородичну (колективну) стамбену изградњу, на просторима на подручју Плана утврђују се нови услови на нивоу целине:

-Ова целина састоји се из две подцелине укупне нето површине 0,58ха, дефинисана је за вишепородично становање са делатностима-пословним простором у подцелинама Б1 и Б2. Пословни простор је у функцији снабдевања становника тог дела града, трговина и услужне делатности.

	Блок Б1	Блок Б2
Површина (ха)	0.3065	0.2715
Степен искоришћености %	макс. 30-50 за подцелину (30%)	макс.30-50 за подцелину (34%)
Степен изграђености	макс. 1,6-3,2 за подцелину 1,51	макс. 1,6-3,2 за подцелину 1,71
Спратност објеката до	По+П+4	По+П+4

Намена објекта	Приземље за пословни простор и 4 стамбене етаж	Приземље за пословни простор и 4 стамбене етаж
Висина објекта (макс.) м	(18,0)	(18,0)

2.4. Остала правила изградње

2.4.1. Све интервенције на парцели (доградња, надградња и изградња новог објекта) морају се изводити у оквиру простора планираног за изградњу и у складу са наведеним правилима грађења и уређења.

2.4.2. 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.).

2.4.3. У току градње инвеститор је дужан да поштује:

- Грађевинску линију;
- Дозвољену површину за градњу планирану

Планом (степен изграђености парцеле);

- Планирану намену површина;
- Прописану спратност;
- Прописану висину објекта;
- Прописан степен изграђености земљишта;
- Прописан степен искоришћености

земљишта.

НАПОМЕНА: При прорачунавању степена или индекса изграђености и степена или индекса заузетости за предметну парцелу, узети у обзир површину дограђеног објекта и објекта 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), при чему површина постојећих објеката, 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.

2.4.4. Општи услови хоризонталне урбанистичке регулације:

2.4.4.1. 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.

2.4.4.2. Минимално растојање грађевинске од регулационе линије приказано је у одговарајућем графичком прилогу, у подцелинама Б1 и Б2, где је планирана изградња нових објеката.

2.4.5. Општи услови вертикалне урбанистичке регулације:

2.4.5.1. У блоковима за становање А и Б спратност стамбених објеката се креће до макс. По+П+4.

Сваки новопланирани објекат може имати подрумске просторије.

2.4.5.2. Висина објекта представља растојање од нулте коте до коте слемена (за објекте са косим кровом) и не може прећи 18,0м.

2.5. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

2.5.1. 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.

2.5.2. Услови прикључења на јавне инфраструктурне мреже

2.5.2.1. 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.

2.5.2.2. Електроенергетска мрежа

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

Димензије парцеле за лоцирање објекта трафо-станице 10/0.4 кВ су 5,5 x 6,5 м, са прилазом камиона до трафо-бокова.

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

2.5.2.3. Телефонска мрежа

Прикључивање објеката на телефонску мрежу извршиће се полагањем телефонских каблова одговарајућих капацитета од претплатничке тт мреже АТЦ "Ледена стена" 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.

2.5.2.4. Гасификациона мрежа

За прикључивање објеката у захвату разраде на гасоводну мрежу изградити 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.

2.5.2.5. Водоводна мрежа

Минимални пречници разводне водоводне мреже износиће 150 мм.

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 мм.

Радни притисак је обезбеђен до свих точећих места до надморске висине од 230 мнм за I-ву зону водоснабдевања, а 280 мнм за II зону водоснабдевања.

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 "Наисус" Ниш.

2.5.2.6. Канализациона мрежа

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

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 сливницама одговарајуће величине. Гајгер сливнике прикључити искључиво на канализацију атмосферских вода.

Прикључивање објекта извршиће се на јавну уличну мрежу према којој су оријентисани, 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 "Наисус" Ниш.

2.6. Услови и мере за заштиту и унапређење животне средине

Са становишта заштите животне средине констатовано је да је планирана изградња прихватљива уз следеће услове:

- Планирати посебне урбанистичке дендролошке и грађевинско-техничке мере за заштиту стамбених објеката од буке у улицама;
- На будућим паркинзима поставити дрворедне саднице;

- На свим површинама предвидети и изградњу хидрантске мреже за редовно заливање;

- 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.

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 разрадеР 1 :1 000

3.2. Графички приказ планираног стања:

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

лист 3: Намена површинаР 1 :1 000

лист 4: Режим коришћења простора и

- парцелацијаР 1 :1 000
лист 5: Саобраћајнице са регулационим,
нивелационим и аналитичко-геодетским
елементима.Р 1 :1 000
лист 6: Мреже и објекти инфраструктуре –
електрика, телефонија и гасовод,
водовод и канализација ..Р 1:1 000
лист 7: Зеленило..... Р 1 : 1 000

4. ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО

Документациони део Плана садржи:

- Одлуку о изради Плана са образложењем;
- Условне 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 Управи за планирање и изградњу, Јавном предузећу Завод за урбанизам Ниш, МИН задрузи и један примерак у Министарству за капиталне инвестиције.

Право на непосредан увид у донети План детаљне регулације стамбено-пословног блока "9" у насељу Ледена стена 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: 06-671/2006-23/02
У Нишу, 5. октобар 2006. године

СКУПШТИНА ГРАДА НИША

Заменик председника
Дејан Цакић, с.р.