

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

Скупштина града Ниша, на седници од _____2004. године донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ БЛОКА " ЦРНИ ПУТ - ЈУГ " У НИШУ

I

Планом детаљне регулације стамбено-пословног блока "Црни пут-југ" 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 и 2/2002) ради утврђивања услова просторног уређења, регулације и грађења у границама обухвата Плана детаљне регулације.

План детаљне регулације обухвата подручје површине 5,5 ха.

Планом детаљне регулације се разрађује подручје од 5,5 ха, у границама: са севера јужна регулациона линија Генерала Милојка Лешјанина, са југоистока и истока југоисточна регулациона линија ул. Драинчеве, са југа југозапада и запада југозападном регулационом линијом Ул. Шумадијске.

II

Саставни делови елабората Плана детаљне регулације су:

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

1.0. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

1.1. ОПШТИ УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ

План 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, кроз урбану обнову која подразумева следеће:

Плански основ за израду и доношење предметног Плана садржан је у Генералном плану Ниша 1995 - 2010. год. ("Службени лист града Ниша", бр. 13/95 и 2/2002), којим је за подручје обухваћено Планом предвиђена намена простора:

- градског становања густине 200-250 ст/ха. и пословања.

Подручје обухваћено Планом дефинише се као подручје са наменама и становања и пословања. Основне принципе планске интервенције представља реконструкција постојећег грађевинског фонда уз повећање пословних функција, поштовање постојеће - традиционалне уличне матрице, усклађивање планираних урбанистичких параметара и изграђене физичке структуре до нивоа прописаних ГП-ом Ниша и пратеће комунално и инфраструктурно опремање.

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

1.2. ПОДЕЛА ПОВРШИНЕ ОБУХВАЋЕНЕ ПЛАНОМ НА ГРАЂЕВИНСКИ РЕОН

У границама Плана целокупно земљиште је дефинисано као грађевински реон.

1.3. ПОДЕЛА ГРАЂЕВИНСКОГ РЕОНА НА ЈАВНО И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

1.3.1. Јавно грађевинско земљиште

У простору Плана издвајају се као јавно грађевинско земљиште површине саобраћајница.

1.3.2. Остало грађевинско земљиште

Површине за друге намене обухватају остало грађевинско земљиште различитих облика становања и пословања, чији су нормативи и стандарди условљени Генералним планом Ниша ("Сл.лист града Ниша", бр. 13/95 и 2/2002).

1.4. ЦЕЛИНЕ ОДРЕЂЕНЕ ПЛАНОМ ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Планом детаљне регулације предметни простор се третира као једна целина, према намени дефинисаној Генералним планом, подељена на три блока и то:

Сва три блока (А,Б и В) - Дефинисана су за мешовито становање (породично и вишепородично становање) са и без делатности односно пословног простора.

По ободу целине условљава се изградња породичних и вишепородичних објеката са делатностима. Унутар целине породични и вишепородични објекти без делатности односно без пословног простора.

Земљиште обухваћено предметним планом представља грађевинско земљиште.

1.5. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ И ЈАВНЕ ОБЈЕКТЕ

Планом детаљне регулације нису одређене су посебне целине које ће се разрађивати плановима нижег реда.

1.6. ОДРЕДБЕ О ПОСТОЈЕЋИМ И ИНФРАСТРУКТУРНИМ ОБЈЕКТИМА И МРЕЖАМА

1.6.1. Саобраћајна мрежа

Простор дефинисан границом захвата овог плана налази се у западном делу града и представља значајну просторну целину овог подручја града по свом положају и саобраћајним токовима.

Постојећа саобраћајна мрежа у овом комплексу формирана је и условљена постојећом изграђеношћу.

Регулациони елементи већина формираних саобраћајница омогућавају нормално функционисање колског и пешачког саобраћаја, испуњавајући тиме захтеве противпожарне заштите.

Основа нове саобраћајне мреже биће саобраћајнице условљене постојећом изграђеношћу, чији правци одређују мрежу саобраћајница, а то су: ул. Милојка Лешјанина (црни пут), настаљвак планиране булеварске саобраћајнице паралелне са пругом Ниш - Београд и улица Шумадијска.

1.6.2. Електроенергетска мрежа

У захвату разраде лоцирана је трафостаница 10/0,4kV "Уроша Динића", снаге 1 x 630 kVA, зидана. Снабдевање објеката електричном енергијом у захвату плана врши се и из трафостанице "Услуга", у објекту, снаге 1 x 630 kVA, која је лоцирана у северне стране улице Генерала Милојка Лешјанина.

Ове трафостанице су везане на дистрибутивну 10kV-ну мрежу трафостанице 35/10kV "Станка Пауновић". Сва мрежа 10kV је кабловска.

Планирање потребе за електричном енергијом извршено је према Техничким препорукама бр. 14. (Пословна заједница Електродистрибуције Србије), тип насеља 3: Колективна стамбена насеља са централним грејањем и великом густином становања.

За потребе снабдевања електричном енергијом нових потрошача у захвату плана изградиће се одговарајући број трафостаница 10/0,4kV која ће се повезати на постојећу дистрибутивну 10kV-ну мрежу, пресецањем постојећих каблова и увођењем у трафостанице системом "улаз-излаз" или полагањем нових напојних каблова из трафостанице 35/10kV, а према условима "Електродистрибуције" Ниш.

Нове трафостанице ће се повезати на постојећу дистрибутивну 10kV-ну мрежу, пресецањем постојећих каблова и увођењем у трафостанице системом "улаз-излаз" или полагањем нових напојних каблова из трафостанице 35/10kV, а према условима "Електродистрибуције" Ниш.

Све мреже (10 kV, 0,4kV и осветљење) у комплексу разраде извешће се као кабловске.

1.6.3. Телефонска мрежа

У улици Генерала Милојка Лешјанина изграђена је телефонска ТТ канализација са 4 отвора.

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

За потребе нових корисника у захвату разраде обезбеђење телефонских прикључака извршиће се полагањем нових каблова из АТЦ "Ледена Стена".

Прикључна и разводна тт мрежа у комплексу извешће се као кабловска.

1.6.4. Топлификациона мрежа

Блок "Црни пут - југ" " припада конзумном подручју топлане "Југ". Топловодна мрежа је изграђена улицом Генерала Милојка Лешјанина.

Обезбеђење потребне количине топлотне енергије за нове објекте извршиће се проширењем мреже топловода и из постојећих топловода изградњом прикључних топловода одговарајућих пречника.

1.6.5. Мрежа гасних инсталација и обезбеђење

Подручје обухваћено планом је планирано као подручје (зона) гасификације.

Западним тротоаром улице Шумадијске изграђен је примарни градски гасовод (средњег притиска 6 - 12 бара).

Од мерно-регулационе станице изградиће се разводна мрежа у захвату плана са које ће се извршити прикључивање објеката.

Разводна гасоводна мрежа за широку потрошњу извешће се од пластичних цеви, пречника према главном пројекту.

1.6.6. Водоводна мрежа

Подручје плана припада I-вој висинској зони водоснабдевања.

Водоводна мрежа изведена је на седећи начин:

- у улици Шумадијској цевовод пречника 400 мм и цевовод пречника 125 мм са кога је извршено прикључивање објеката,
- у улици Генерала Милојка Лешјанина извршена је реконструкција водоводне мреже на цевовод пречника 200 мм,
- у улици Драинчевој (бивша Љубљанска) цевовод пречника 100 мм,
- а у улицама унутар блока цевовода су пречника 80 мм и мањи.

Сва водоводна мрежа пречника мањег од 100 мм реконструисаће се на пречник од минимално 100 мм на који ће се извршити прикључивање нових објеката.

Потребна количина воде за заштиту од пожара, рачунато са једним истовременим пожаром, износи 10,0 l/s.

Траса планиране водоводне мреже је у коловозу на хоризонталном одстојању од 1,0 м у односу на ивицу коловоза.

1.6.7. Канализациона мрежа

Канализациона мрежа у комплексу разраде је општег типа.

- кроз захват плана улицом Шумадијском колектор димензија 120/180 цм, до улива у колектор у улици Ивана Милутиновића, којим се доводе отпадне воде из јужног и југозападног дела града.

Кроз све новопланиране саобраћајнице планирана је изградња канализационе мреже општег типа са прикључком на постојеће колекторе. Планиране количине отпадних вода са подручја плана износе:

За употребљене воде $Q_{\max h}=16,16\text{л/с}$

За атмосферске воде $Q_{\text{atm}}=617,95\text{л/с}$.

Траса новопланиране канализације је у осовини коловоза.

1.6.8. Систем прикупљања и евакуације отпадака

За скупљање отпадака састава кућног смећа поставити судове - контејнере, запремине 1100 литара - габаритних димензија 1,37 x 1,45 x 1,70м на локацијама које ће бити прецизиране у пројекту уређења слободних површина. Ове локације треба да су:

- максимално удаљене од улаза за припадајући објекат 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,
- судови визуелно скривени зеленилом или у боксовима заштићени од атмосферских падавина.

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

1.6.9. Регулација мрежа озелењених, слободних и рекреационих површина

1.6.9.1. Концепција мреже зелених и слободних површина и начин одржавања

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

- очување постојеће квалитетне вегетације;
- могућност повећања површина под зеленилом у односу на постојеће стање;
- повећање квалитета зелених површина избором адекватних врста зеленила;
- обезбеђење повољних санитарно-хигијенских услова простора по блокова А, Б и В и повећање заштитне функције зеленила према ободним саобраћајницама;
- обогаћивање простора у функционалном и естетском смислу у делу зоне према железничкој прузи;
- обезбеђење погодних услова за формирање и одржавање вегетације.

1.6.9.2. Врсте зелених и слободних површина

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

- јавне зелене површине: зеленило уз ободне саобраћајнице, улични дрвореди, партерно зеленило-травњак на простору ул. Шумадијске и новопланиране ул. Драинчеве.

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

- Улични дрвореди које треба задржати, реконструисати, попунити одговарајућим врстама и продужити у улицама где треба, као и на свим паркинг-просторима и партерно зеленило;

- породично становање, неопходно је у зонама према улици формирати предбаште са засадима шибља и цвећа, појединачним стаблима или мањим групама лишћара и четинара са травњаком у основи. У оквиру парцеле предвидети и простор за миран одмор;

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

На поменутих површинама претежно се користи аутохтона вегетација, и то углавном дрворедне саднице, које треба реконструисати и попунити одговарајућим врстама и продужити-планирати новим.

Од лишћарских врста заступљене су: Acer sp., Fraxinus sp., Celtis australis, Betula sp., Tilia sp. и Cercis siliquastrum, а од жбунастих у планираним жардињерама заступљени су: Berberis thunbergi и Juniperus horizontalis.

Блок "Б" и "В" изоловати са источне стране према железничкој прузи, зимзеленим врстама, које су тампон зона од прекомерне буке у време проласка возова.

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

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

Правила грађења у плану детаљне регулације израђују се за целине које су одређене правилима уређења и приказане у графичком делу за спровођење кроз извод из урбанистичког плана ради добијања одобрења за градњу.

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

Посебни услови за постојеће објекте: могуће је задржавање квалитетних објеката у естетском, конструкционом и функционалном смислу. На основу осталих правила регулације и прописаних параметара могућа је доградња, надградња и адаптација објеката у складу са амбијенталним карактеристикама. Предвиђена је могућа доградња анекса као проширења капацитета основне намене објеката. Могу се легализовати сви стамбени, пословни и стамбено пословни објекти који су изграђени на осталом грађевинском земљишту које је одређено овим планом.

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

За појединачне парцеле урбанистички параметри, осим спратности, утврђени за блок могу се повећати за 30% уз поштовање регулационе линије, а степен искоришћености земљишта појединачних парцела може износити максимално 70%.

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

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

1.6.11. Амбијенталне целине од културно - историјско или урбанистичког значаја

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

1.6.12. Услови заштите

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

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

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

Планом се предвиђа унапређење површина зеленила и уређење нових.

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

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

Ради заштите од пожара обезбеђена је могућност за рад интервентних возила (ватрогасна возила, хитна помоћ, милицијска кола), планирањем ширине саобраћајница: за двосмерни саобраћај 6,0м; за једносмерна 5,0м., са потребним радијусом мин.7,0м и обезбеђивањем удаљености саобраћајница омогућена је интервенција до планираних објекта са платоа за гашење од 5,5м. са ових саобраћајница омогућена интервенција до планираних објеката, јер удаљеност истих не прелази макс. дужину од 60м., а према Правилнику о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара ("Сл. лист СФРЈ", бр. 7/84).

1.6.12.1. Услови заштите од елементарних и других већих непогода

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

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

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

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

1.6.12.2. Услови заштите од ратних разарања

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

1.6.12.3. Услови и мере за заштиту и унапређење животне средине

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

- Уклонити све објекте лошег бонитета;
- Планирати посебне урбанистичке дендролошке и грађевинско -техничке мере за заштиту стамбених објеката од буке у улицама;
- Све саобраћајнице, пешачке стазе и паркиралишта прописно осветлити и опремити одговарајућом сигнализацијом.

1.6.13. Биланси површина

Табела 1.

Блок	Намена површина	Површина (ха)	Учешће (%)
	Површина плана	5,05	100,00
А и Б	Породично и вишепородично становање са делатностима и пословним простором мах. спратности П+3	1,80	35,64
В	Породично и вишепородично становање са пословним простором мах. спрат. П+3	2,40	47,52
	Саобраћајне површине	0,85	16,84

Табела 2.

Блок	Развијена површина објеката (брuto) м²	
А,Б и В	Стамбена површина (Gnd=411 st/ha)	16.900
	Пословна површина	3.560
	Пословна површина	105.400

Табела 3.

ПРОЦЕНАТУАЛНО УЧЕШЋЕ БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ПОВРШИНЕ (%)	
Стамбена површина	74
Пословна површина	26

Табела 4.

Изведени урбанистички параметри за подручје плана		
БЛОК А,Б,В	брuto густина становања	335ст/ха
	нето густина становања	411 ст/ха
	степен или индекс изграђености - брuto	1,61
	степен или индекс изграђености - нето	1,82
	степен или индекс заузетости - брuto	45%
	степен или индекс заузетости - нето	60%

2.0. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

2.1. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

2.1.1. Општа правила парцелације

Подручје Плана детаљне регулације је у саставу грађевинског реона утврђеног Генералним урбанистичким планом Ниша 1995 - 2010 и изграђено је грађевинско земљиште, намењено за изградњу објеката јавног карактера и становања.

а) јавне површине које служе општој употреби (саобраћајнице, трафостанице, мернорегулационе станице, зеленило);

б) грађевинске парцеле намењене за изградњу и редовну употребу објеката у поменутим наменама.

Правила парцелације садржана у Плану заснивају се на општим правилима струке уз неопходан степен уважавања месних прилика и затеченог стања. Применом правила парцелације одређен је облик и површина парцела и услови које парцела мора да испуни да би имала то својство.

Границе грађевинских парцела одређених Планом углавном се поклапају са постојећим катастарским међама.

Не сматра се одступањем од плана корекција парцела на терену у смислу поштовања фактичке границе парцела, уз доказ и сагласност суседа.

Грађевинска парцела се може делити до минимума утврђеног применом правила о парцелацији, што се може утврдити и урбанистичким пројектом, ако су испуњени услови за примену општих правила парцелације, регулације и намене из Плана детаљне регулације.

Грађевинска парцела се може укрупнити до максимума утврђеног применом правила парцелације према планираној или постојећој изграђености, односно планираној или постојећој намени грађевинске парцеле, што се може утврдити и урбанистичким пројектом, ако су испуњени услови за примену општих правила парцелације, регулације и намене одређених овим Планом.

2.1.2. Парцеле за породично становање

Задржавају се као фактичко стање са терена грађевинске парцеле за породичну градњу.

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

- величина грађевинске парцеле: 110-500,00м² - зависно од типа изградње (слободно стојећи објекат, двојни објекти, у непрекинутом низу, груписани објекти), односно других регулационих и просторних услова:

- величина најмање грађевинске парцеле за слободностојећи објекат 280,00м², двојни 380,00 (2x190,00)м², полуатријумски 110,00м², за објекат у непрекинутом низу 130,00м² и у прекинутом низу 180,00м²;

- величина највеће грађевинске парцеле за слободностојећи објекат 500,00м², двојни 650,00 (2x325,00)м², полуатријумски 180,00м², за објекат у непрекинутом низу 210,00м² и у прекинутом низу 250,00м²;

- најмање дозвољена ширина грађевинске парцеле (улични тракт) за слободностојећи објекат 12,00м, двојни 16,00 (2x8,00)м, за објекат у непрекинутом низу 5,00м и за објекат у прекинутом низу 8,00м;

- на грађевинској парцели чија је површина мања од најмање површине утврђене у ставу 2. ове тачке, може се актом о урбанистичким условима утврдити изградња породичног стамбеног објекта спратности П+1, са два стана, индекса или степена изграђености до 1,0 и индекса или степена искоришћености до 60;

- на грађевинској парцели чија је ширина мања од најмање ширине утврђене у ставу 2. ове тачке, може се урбанистичким условима утврдити изградња објекта спратности до П+1, са два стана, индекса или степена изграђености до 1,0 и индекса или степена искоришћености до 60.

2.1.3. Парцеле за вишепородично становање

За нове парцеле за вишепородично становање важе услови дати у "Правилнику о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини, условима у поступку издавања акта о урбанистичким условима за објекте за које одобрење за изградњу издаје општинска односно градска управа.

Грађевинске парцеле вишепородичног становања за спратности до П+3 не могу бити мање од 450м² њирина парцеле на регулационој линији не може бити мања од 10 м за објекте у непрекинутом односно 12 м за крајње објекте у прекинутом низу или двојне објекте.

2.2. ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛАМА

2.2.1. БЛОК А,Б и В

ПРЕДВИЂЕНА НАМЕНА ЈЕ МЕШОВИТО СТАНОВАЊЕ СА ИЛИ БЕЗ ПОСЛОВНИХ ФУНКЦИЈА ГУСТИНЕ СТАНОВАЊА 200- 250 st/ha У СИСТЕМУ БЛОКОВСКЕ ИВИЧНЕ ГРАДЊЕ

2.2.1.1. Правила изградње објекта на парцелама за породично становање са или без пословања

Поред услова из "Правилника о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини, условима у поступку издавања акта о урбанистичким условима за објекте за које одобрење за изградњу издаје општинска односно градска управа", правила за изградњу објекта за изградњу и надградњу по посебним правилима из овог плана омогућује се, у делу Плана детаљне детаљне регулације:

- Објекат поставити на датој граници грађења - грађевинској линији приказаној у графичким прилозима елабората;
- Спратност објекта од П+1 до П+2, апсолутна висина објекта максимално 15,0м;
- Коефицијент изграђености на парцели мах.1,0.
- Проценат изграђености на парцели мах. 50%;
- Стационирање возила према нормативу за сваки стан мин. 1 паркинг место, решити у оквиру припадајуће парцеле (у саставу објекта, као посебан објекат на парцели или на отвореном простору у оквиру парцеле);
- Уз поштовање наведених урбанистичких показатеља могуће је у оквиру објекта, као анекс уз постојећи објекат или као посебан објекат на парцели планирати простор за пословање при чему је однос становања и пословања мин. 70%, мах. 30%. Избор делатности мора у потпуности бити у складу са карактером подручја и не сме умањити постојећи квалитет животне средине (начином коришћења, одржавања, буком, загађењем и др.);
- Објекте радити од трајних и квалитетних материјала;
- Све нове објекте пројектовати тако да буду усклађени са постојећим амбијентом и архитектуром поднебља у коме настају, а који су већ јасно препознатљиви у слици града.

БЛОК А, Б и В

Табеларни показатељи капацитета изградње породичног становања

Степен или индекс заузетости (мах.)	50%
Степен или индекс изграђености не већи од	1,2
Спратност објекта	од П+1 до П+2
Висина објекта (мах.)	14,0м

2.2.1.2. Правила за изградњу на парцелама за вишепородично становање са или без пословања

Предвиђа се изградња објеката вишепородичног становања уз поштовање следећих правила:

- Дозвољени коефицијент изградње на парцели мах. 2,4;
Максимално дозвољени проценат изграђености на парцели 70%;
- Спратност објеката од П+2 до П+3;
- Стационирање возила за сваки стан једно паркинг или гаражно место и на 70м² ефективног пословног простора мин 1 паркинг место, решавати у оквиру објеката или на парцели;
- Није потребна сагласност суседа за изградњу објекта на међи, сем у случају отварања прозорских и других отвора;
- Обавезна је изградња противпожарног зида за сваки објекат грађен на међи;
- Све планиране објекте радити од трајних и квалитетних материјала у складу са постојећом архитектуром и амбијентом;
- Пословне просторе планирати у приземљу, односно на прве две етажe;
- Апсолутна висина објекта 18,0м;
- Код парцела мањих површина и уличног фронта важнији услов је поштовање висинске регулативе (спратности) тј. висине венца суседних објеката;
- Могућа је етапна изградња објеката;
- Зелене површине чине мин. 20% слободне површине;
- За потребе планираних објеката топлотном и електричном енергијом обезбедити у оквиру парцеле простор за топлотну подстанцију и трафостаницу одговарајућих капацитета.

БЛОК А, Б и В

Табеларни показатељи капацитета изградње вишепородичног становања

Степен или индекс заузетости (мах.)	70%
Степен или индекс изграђености не већи од	2,4
Спратност објеката	Од П+2 до П+3
Висина објеката (мах.)	17,0м

2.2.2.8. није потребна сагласност суседа за изградњу објекта на међи, сем у случају отварања прозорских и других отвора;

2.2.2.9. обавезна је изградња противпожарног зида за сваки објекат грађен на међи;

2.2.2.10. под кровном косином (не већом од 30 степени или класичном мансардном конструкцијом), у таванском делу (без назидка) уколико задовољава стандарде изградње, могуће је простор дефинисати у функцији пословања, са осветљењем простора кровним прозорима (у равни кровне косине).

2.2.2. Остала правила изградње

- 2.2.2.1. Све интервенције на парцели (доградња, надградња и изградња новог објекта) морају се изводити у оквиру простора планираног за изградњу.
- 2.2.2.2. Површина постојећих и дограђених делова објекта може бити већа за 20% од мах. дозвољене површине планиране за изградњу, стим да се не повећава степен или индекс заузетости.
- 2.2.2.3. Услови смештаја возила за потребе власника складишта и сервиса обезбеђује се на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута.
- 2.2.2.4. 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 пута, смећа и др.)
- 2.2.2.5. Ако се нови објекат изводи непосредно уз суседни, инвеститор је дужан да преузме све мере да се објекат не оштети.
- 2.2.2.6. Уколико су темељи нове зграде дубљи од темеља суседне зграде, морају се предузети све мере да се објекат не оштети.
- 2.2.2.7. Ако се на суседној згради појаве пукотине, инвеститор је дужан да надокнади изазвану штету.

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

Који се објекти на подручју Плана могу доградити одлучује надлежни орган управе у поступку издавања одобрења за изградњу.

Доградња постојећих објеката може се утврдити под следећим условима:

- 2.2.3.1. Ако се не мењају параметри утврђени у тачки 1.0. и тачки 2.2 овог Плана;
- 2.2.3.2. Ако се објекат налази на грађевинској парцели;
- 2.2.3.3. Ако се предвиђеном доградњом могу постићи потребна одстојања од изграђених објеката на предметној и суседним парцелама;
- 2.2.3.4. Ако се доградњом не повређује простор између регулационе и грађевинске линије;
- 2.2.3.5. Ако постоји могућност прикључивања на све комуналне инсталације.
- 2.2.3.6. У случају доградње инвеститор је дужан да поштује:
 - Грађевинску линију,
 - Дозвољену површину за градњу планирану Планом (степен или индекс изграђености),
 - Планирану намену површина,
 - Прописану спратност,
 - Прописану висину објекта,
 - Прописан степен или индекс заузетости земљишта,
 - Прописан степен или индекс изграђености.

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.

2.2.4. Општи услови хоризонталне урбанистичке регулације:

- 2.2.4.1. 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.
- 2.2.4.2. Међусобна удаљеност пословних објеката износи мин. 0,3 висине вишљег објекта сем код ивичне (блоковске) изградње.
- 2.2.4.3. Минимално растојање грађевинске од регулационе линије приказано је у одговарајућем графичком прилогу, у зонама где је планирана изградња нових објеката.

2.2.5. Општи услови вертикалне урбанистичке регулације:

- 2.2.5.1. Спратност објекта се креће од П+1 до П+3. Сваки новопланирани објекат може имати подрумске или сутеренске просторије уколико не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.
- 2.2.5.2. Висина објекта представља растојање од нулте коте до коте слемена (за објекте са косим кровом) и не може прећи 18,0м.
- 2.2.5.3. 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, односно 1,80 м, ако се гради сутерен уместо подрума,
 - за објекте који имају индиректну везу са јавним путем преко приватног прилаза, кота се утврђује урбанистичком дозволом и применом одговарајућих претходно наведених ставова.

2.3. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

2.3.1. Општи услови изградње инфраструктуре

Све инфраструктурне мреже налазиће се у регулационом појасу саобраћајнице са распоредом који је дефинисан планом сваке инфраструктурне мреже. Могуће је да се одређене инфраструктурне мреже воде и кроз парцеле објекта вишепородичног становања, ако је рационалније и услови полагања и усклађивања са другим инфраструктурним мрежама то траже. Промена положаја инфраструктурних мрежа у регулационом профилу саобраћајнице се не сматра изменом плана и дозвољена је кроз израду урбанистичких пројеката за урбанистичку дозволу, уз поштовање важећих техничких услова о дозвољеним растојањима код паралелног полагања и укрштања инфраструктурних водова.

2.3.2. Регулација мрежа саобраћајних површина

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

Подручје овог плана тангирају две примарне саобраћајнице Генералног плана Ниша. Јужна граница плана је јужно регулациона линија примарне саобраћајнице која паралелно са западне стране и прати пругу железничка станица Ниш - железничка станица Црвени Крст по траси улице Даничићева. Северна граница плана је јужно регулациона линија примарне саобраћајнице којом се централни део града повезује са петљом "Ново Село" на аутопуту Е-75.

По изградњи ових саобраћајница очекује се значајан обим саобраћајних токова према петљи "Ново Село" и унутар градски транзит на улици Даничићава.

2.3.2.2. Функционални ранг саобраћајница и њихови елементи регулације

Генералним планом Ниша поменуте примарне саобраћајнице су класификоване као градске магистрале преко којих се остварује веза града са магистралним путевима.

Трасе ових магистрала се поклапају са улицом Даничића и делимично са ул. генерала Милојка Лешјанина.

Западна граница плана се поклапа са западном регулационом линијом ул. Шумадијске, која је у Генералном плану предвиђена као сабирна улица.

Све остале саобраћајнице у комплексу су приступне улице типа стамбене улице.

2.3.2.3. Техничке карактеристике саобраћајница

Попречни профили саобраћајница у насељу као и садржај задовољавају минималне услове који одговарају њиховом рангу.

Све сабирне улице су са ширином коловоза за двосмерни саобраћај и са ширином тротоара која задовољава очекивану фреквенцију пешака и њихову безбедност. Стамбене и приступне улице су са максималном ширином коловоза и тротоара коју дозвољава постојећа изграђеност и терен.

Регулациона ширина улице Даничићава је 10,50. Коловоз је 7,00 м, северни тротоар 3,00 м и заштитни појас улице према прузи 0,50 м ширине. Осовина ове саобраћајнице је паралелно са осовином северног колосека и на 12,00 м од његове осовине. Нивелета је испод нивелете горње ивице шине између раскрсница са ул. Шумадијском и горњи ниво раскрснице са улицом Генерала Лешјанина. Нивелете ових раскрсница су у равни горње ивице шине.

Улица Шумадијска је са променљивом регулационом ширином. Углавном, су планом потврђене постојеће регулационе линије. Коловоз је ширине 7,00 м. Планиране су нише за аутобуска стајалишта ширине 3,00 м и дужине 25,00 м са клиновима искључење и укључење 17,00м и 15,00м дужине. Нивелета ове улице је задржана као у постојећем стању.

Стамбене улице су планиране као двосмерне и једносмерне за моторни саобраћај. Углавном су планом прихваћене постојеће регулационе ширине стамбених улица.

Минимална ширина коловоза двосмерних улица је 5,50 м код једносмерних 3,50 м. Колско пешачки прилази су ширине мање од 3,50 м.

Регулациона линија је на граници земљишта које је у функцији саобраћаја и земљишта које је намењено становању.

Радијуси хоризонталних кривина су у границама дозвољених.

Застори на коловозима и тротоарима су од савремених материјала - асфалта и бетона.

Оивичење је бетонским ивичњацима.

Укрштаји су регулисани одговарајућом хоризонталном и вертикалном сигнализацијом.

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

Јавни градски саобраћај путника планира се на примарним саобраћајницама у насељу.

Кретање бициклиста је планирано на коловозу.

Кретање пешака се одвија на тротоару и обележеном коловозу.

2.3.2.3. Посебне обавезе према кретању хендикепираних

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

2.3.2.4. Регулација мирујућег саобраћаја

Паркирање возила у оквиру стамбених, стамбено - пословних и пословних парцела обавља се у гаражама у објекту или на посебним површинама парцела и то у односу 1 РМ на 1 стан и 1 РМ на 70 м² ефективног пословног простора.

У сабирним и приступним улицама није дозвољено паркирање на коловозу .

Власници вишепородичних објеката обезбеђују на грађевинској парцели једно паркинг гаражно место на један стан.

Паркирање возила регулисаће се одговарајућом хоризонталном и вертикалном сигнализацијом.

2.3.2.5. Нивелациона решења

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

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

2.3.3. Услови прикључења на јавне инфраструктурне мреже

2.3.3.1. Електроенергетска мрежа

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

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

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

2.3.3.2. 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 0,4м и дубина 0,8м.

2.3.3.3. Гасоводна мрежа

Гасоводна мрежа средњег притиска, до 12 бара, која пролази кроз подручје плана извешће се од металних цеви са следећим димензијама рова :

- дубина: 1,0м (надслој) + пречник цеви,
- ширина: пречник цеви + 40цм.

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 1,0м до горње ивице цеви у односу на коту тротоара и у коловозу 1,3м до горње ивице цеви у односу на коту тротоара.

2.3.3.4. Водоводна мрежа

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

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

Водомерни шахт поставити на 1,5м од регулационе линије. Код изградње водоводне мреже минимална дубина укопавања је 1,0м (надслој) плус пречник цеви, односно 1,2м плус пречник цеви за магистрални цевовод .

До изградње (реконструкције) цевовода јавне уличне водоводне мреже на минимални пречник од 150мм прикључивање објеката вршиће се на постојеће цевоводе.

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

2.3.3.5. Канализациона мрежа

Прикључивање објекта извршиће се на јавну уличну мрежу према којој су орјентисани, односно висински гравитирају, преко граничног ревизионог шахта лоцираног на 1,5м у односу регулациону линију, ка парцели.

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

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

3.0. 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: постојеће стање са границом разраде.....1:1 000

3.2. Графички приказ планираног стања:

лист 2: функционално решење организације простора
(извод из ГП-а)..... 1 : 10 000

лист 3: намена површина.....1 : 1 000

лист 4: режим коришћења грађевинског земљишта.....1 : 1 000

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

лист 6: мреже и објекти инфраструктуре
електроенергетска, телефонска и гесоводна мрежа..... 1 : 1 000

лист 7: мреже и објекти инфраструктуре
водоводна и канализациона мрежа.....1 : 1 000

лист 8: озелењавање.....1 : 1 000

4.0. ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО

Документациони део Плана садржи:

- Одлуку о изради плана са образложењем;
- Програм - пројектни задатак за израду плана;
- 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 Секретаријату за урбанизам и комуналне делатности, Јавном предузећу Завод за урбанизам Ниш и Јавном предузећу Дирекција за изградњу града и један примерак у Министарству за капиталне инвестиције.

Право на непосредан увид у донети План детаљне регулације имају правна и физичка лица, на начин и под условима које ближе прописује министар надлежан за послове урбанизма.

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

БРОЈ: _____

НИШ, _____ 2004.г.

СКУПШТИНА ГРАДА НИША

ПРЕДСЕДНИК

Владимир Домазет

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ БЛОКА "ЦРНИ ПУТ - ЈУГ" У НИШУ

Израда плана детаљне регулације стамбено - пословног блока "Црни пут - југ" у Нишу је предвиђена Програмом уређења грађевинског земљишта за 2004. годину ("Службени лист града Ниша", бр.74/2003) (тачка А.3.3.6. Програма). План детаљне регулације се ради према Закону о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" број 47/2003) и Одлуци о изради ("Службени лист града Ниша", бр.30/2004), донетој на седници Извршног одбора града Ниша од 09. 06. 2004. године.

Израда плана поверена је ЈП Заводу за урбанизам Ниш, а средства за израду плана обезбеђује град Ниш преко ЈП Дирекције за изградњу Ниша.

Планом детаљне регулације се разрађује подручје од 5,5 ха, у границама: са севера јужна регулациона линија Генерала Милојка Лешјанина, са југоистока и истока југоисточна регулациона линија ул. Драинчеве, са југа југозапада и запада југозападном регулационом линијом Ул. Шумадијске.

Подручје обухваћено Планом дефинише се као подручје са наменама и становања и пословања Основне принципе планске интервенције представља реконструкција постојећег грађевинског фонда уз повећање пословних функција, поштовање постојеће - традиционалне уличне матрице, усклађивање планираних урбанистичких параметара и изграђене физичке структуре до нивоа прописаних ГП-ом Ниша и пратеће комунално и инфраструктурно опремање.

Планом детаљне регулације се утврђују услови под којима се планско подручје просторно и функционално дефинише. Концепција решења Плана детаљне регулације одређена је на основу природних и стечених услова и дефинише генерална правила изградње и коришћења земљишта. Решења и правила Плана детаљне регулације фиксирају само она решења којима се утврђује јавни (општи) интерес.

План детаљне регулације утврђује услове за уређење простора и изградњу кроз извод из урбанистичког плана а ради добијања одобрења за изградњу.

На простору плана могуће је изградити 500 нових станова и 2.500 м² пословног простора.

ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ