

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

Скупштина града Ниша, на седници од 24. 12. 2004. године донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА "СОМБОРСКА – ЦЕНТАР" У НИШУ

I

Планом детаљне регулације "Сомборска – центар" 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.

Планом детаљне регулације разрађује се подручје од 18,0866 ха, а у границама:
са истока – западна регулација улице Истарске , са југа северна регулација
улице Сомборске, са запада источна регулација улице Студеничке и са севера јужна
регулација улице Горњоматејевачке.

II

Саставни делови елабората Плана детаљне регулације су:

- 1)правила уређења;
- 2)правила грађења;
- 3)графички део;
- 4)документациони део.

1.0 ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

План треба да буде у складу са условима задатим ГП-ом Ниша и као такав да обезбеди квалитетан начин живота и рада на поменутом простору кроз адекватну урбану изградњу.

Плански основ за израду и доношење предметног Плана је:

Генерални урбанистички план Ниша 1995-2010.г. ("Службени лист града Ниша" бр. 13/95 и 2/2002), којим је за подручје обухваћено Планом предвиђена изградња: **стамбеног насеља густине 200-250 становника/хектару, центра насеља са потребним садржајима.** До тренутка израде овог « Плана » разматрани део града је делимично запоседнут дивљом градњом (у северном делу « Плана » уз јужну страну улице Горњоматејевачке). Израдом овог «Плана» сви нелегално изграђени објекти који су постављени на трасама раније планираних улица биће уклопљени у нову саобраћајну матрицу и тако стећи могућност легализације и доградње или реконструкције.

Зато је потребно да се паралелно са издавањем одобрења за изградњу објеката за становање плански приступи изградњи саобраћајне мреже, инфраструктуре и пратећих садржаја у оквиру центра насеља и других потребних садржаја.

1.1 ПОДЕЛА ЗЕМЉИШТА ОБУХВАЋЕНОГ ПЛАНОМ НА ЈАВНО И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

1.1.1. Јавно грађевинско земљиште

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

Јавно грађевинско земљиште обухвата следеће грађевинске парцеле и делове катастарских парцела К.О.Ниш – Пантелеј:

целе катастарске парцеле: 47/3, 48/4, 48/6, 48/8, 49/2, 51/5, 51/8, 51/9, 57/1, 57/2, 57/5, 58/2, 58/3, 58/6, 58/7, 59/5, 59/6, 59/10, 59/12, 60/40, 60/42, 60/44, 60/46, 60/48, 60/50, 60/52, 60/53, 61/8, 62/12, 68/2, 69/1, 69/2, 69/4, 70/21, 191/25, 2099/14.

делови катастарских парцела: 42/5, 46/4, 49/3, 50/1, 51/2, 51/4, 51/7, 52/1, 52/2, 52/3, 54, 55/4, 55/8, 56, 56/1, 56/4, 56/8, 56/9, 56/10, 56/11, 57/1, 57/3, 57/4, 58/1, 58/5, 59/1, 59/2, 59/4, 59/7, 59/9, 60/3, 60/4, 60/8, 60/41, 60/45, 60/49, 60/51, 61/7, 62/1, 62/2, 68/1, 67/1, 67/2, 69/1, 69/2, 69/4, 69/28, 69/29, 70/2, 70/3, 71/1, 71/24, 71/25, 72.

делови катастарских парцела за трафо-станице: (величине 5м x 6,0м)
73/2, 56/1, 53/15, 51/4, 69/28, 51/7, 57/6, 60/5.

1.1.2. Остало грађевинско земљиште

Остало грађевинско земљиште обухвата површине различитих врста становања и становања са пословањем, чији су нормативи и стандарди условљени Генералним планом Ниша ("Сл.лист града Ниша" бр.13/95 и 2/2002).

1.2 ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ ОДРЕЂЕНЕ ПЛАНОМ

Планом детаљне регулације предметни простор подељен је на ЗОНЕ, а према намени дефинисаној Генералним планом и то:

Зона А - Целина дефинисана за центар насеља са становањем;

Зона Б - Целина дефинисана за индивидуално или колективно становање са делатностима;

Зона В - Целина дефинисана за колективно становање.

Земљиште обухваћено предметним планом представља градско грађевинско земљиште.

1.3 УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ И ЈАВНЕ ОБЈЕКТЕ

У простору Плана јавно грађевинско земљиште чине само површине одређене за саобраћајнице.

1.4 ОДРЕДБЕ О ПОСТРОЈЕЊИМА, ОБЈЕКТИМА И МРЕЖАМА САОБРАЋАЈНЕ, ЕНЕРГЕТСКЕ, ВОДОПРИВРЕДНЕ, КОМУНАЛНЕ И ДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ, КАО И УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НОВИХ ОБЈЕКТА НА МРЕЖЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ ПО ЗОНАМА ИЗ ПЛАНА

1.4.1 Регулација мрежа саобраћајних површина

У саобраћајном погледу предметни плански документ је ослоњен по ободима на следеће саобраћајнице: са источне стране на улицу Истарску, са јужне на улицу Сомборску, са запада на улицу Студеничку, а са севера на улицу Горњоматејевачку. У путној мрежи града Ниша улице Студеничка, Горњоматејевачка и Истарска су сабирне саобраћајнице, а улица Сомборска као примарна градска саобраћајница. Све саобраћајнице унутар захвата плана су приступне улице стамбеног типа.

1.4.1.1 Организација саобраћаја

Овим Планом планирају се нове приступне улице којима се повећава приступ новопланираним стамбеним целинама.

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

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

Све саобраћајне површине рачунајући ту коловозне површине и тротоаре који су у захвату Плана биће на Јавном грађевинском земљишту.

1.4.1.2 Коловозне површине

Ширина коловоза у мрежи приступних саобраћајница 6.00м. Коловозну конструкцију новопроектованих или предвиђених за реконструкцију саобраћајних површина обавезно утврдити на основу димензионисања у односу на важеће прописе, при чему предвидети коловозни застор од асфалт-бетона.

Нивелационо решење новопланираних саобраћајница условљено је постојећим ободним саобраћајницама .

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

Елементи ситуационог плана саобраћајница дефинисани су и приказани на графичком приказу "План саобраћаја са регулацијом, нивелацијом и аналитичко - геодетским елементима 1:1000".

1.4.1.3 Пешачки и бициклички саобраћај

Пешачки саобраћај је предвиђен на пешачким стазама - тротоарима .

Тротоари приступних саобраћајница су планирани обострано у односу на коловоз са ширинама које се крећу од 1.50м до 5.00м.

Бициклички саобраћај ће се одвијати на коловозним површинама са осталим учесницима у саобраћају према општим правилима кретања у саобраћају.

1.4.1.4 Паркирање

Паркирање се не предвиђа на јавним површинама већ унутар блокова. На планираним паркинг површинама предвидети асфалтни застор или застор од префабрикованих елемената бетон-трава (БТ плоче). Димензије паркинг места на отвореним паркиралиштима су 2.50х5.00м.

1.4.1.5 Систем јавног градског превоза путника

Одвијање јавног градског превоза путника планира се ободним саобраћајницама.

1.4.1.6 Обезбеђење противпожарних услова

У погледу испуњености противпожарних прописа потребно је напоменути да је приступ противпожарног возила омогућен свим објектима. Такође је испоштован и пропис о неопходности формирања проточности, односно кружног саобраћајног тока око сваког блока.

1.4.1.7 Услови за несметано кретање инвалидних лица

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

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

Делови зграда као што су балкони, еркери, висеће рекламе и сл., као и доњи делови крошњи дрвећа, који се налазе непосредно уз пешачке коридоре, уздигнути су најмање 250цм у односу на површину по којој се пешак креће.

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

1.4.2 Енергетска мрежа

Источно од комплекса плана изграђена је трафостаница 110/35/10 kV "Ниш 13-Врежина". У простору северног тротоара планиране улице Сомборске положени су кабловски водови 35 kV од ТС 110/35/10 kV "Ниш 13-Врежина" до ТС 35/10 kV "Стеван Синђелић" и 10 kV-ни каблови кабловски водови за повезивање ТС 10/0.4 kV у налеглим просторима. На простор разраде не постоје објекти електроенергетске мреже.

Планирање потреба 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 .

На основу ових прорачуна за потребе снабдевања електричном енергијом нових потрошача у захвату плана изгради ће се 9 (девет) нових трафостаница 10/0,4 kV, снаге 1 x 630/1000 kVA . Планиране трафостанице су слободностојећи приземни објекти, са локацијама у блоковима према графичком прилогу.

Новопланиране трафостанице 10/0,4 kV биће повезане на 10 kV-ни расплет из трафостанице 110/10 kV "Ниш 13-Врежина", из два правца и то са истока из правцаулице Горњоматејевачке и са југа из правца улице Сомборске. На графичком прилогу су дате трасе по којима је могуће полагање кабловских водова 10 kV, а овакав предлог омогућава да свако техничко решење буде реализовано без додатних утврђивања траса. Начин повезивања (техничко решење) трафостаница биће условљен редоследом градње и условима "Електродистрибуције" Ниш.

Трасе кабловских водова 10 kV су у тротоарском делу саобраћајница.

Мрежа 0,4 kV је кабловска. Тип и пресек кабла дефинисати главним пројектом . Мрежу 0,4 kV пројектовати као "антенску" са прихватањем објеката преко кабловских прикључних кутија (КРК) "улаз-излаз" на овим објектима.

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

1.4.3. Телефонска мрежа

У захвату плана не постоје објекти месне тт мреже. У западном тротоару улице Студеничке изграђена је кабловска тт канализација са 8 (осам) отвора.

Обезбеђење телефонских прикључака (око 1.500 тф. прикључака) за кориснике у захвату разраде извршиће се из новог истуреног комутационог

степен (ИКС) "Сомборска" који ће се изградити са локацијом у блоку "Центар насеља" у захвату ПДР "Сомборска исток", тј источно од захвата плана. Из овог истуреног комутационог степена чији капацитет треба да износи око 4.000 телефонских прикључака положиће се претплатнички кабл одговарајућег капацитета до објеката у захвату плана по трасама датим на графичком прилогу.

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

1.4.4. Гасоводна мрежа

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

У захвату ПДР "Сомборска исток" у блоку "Центар насеља" изградиће се мерно-регулациона станица за широку потрошњу "Сомборска". Прикључивање ове мерно-регулационе станице извршиће се са гране примарне гасоводне мреже која ће се изградити улицом Матејевачки пут, од улице Књажевачке до главне мерно-регулационе станице "Ниш - 2". 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.

1.4.5. Водоводна мрежа

Комплекс разраде се налази у I-ој и II-ој висинској зони водоснабдевања. Прва зона (до коте 230 м.н.в.) којој припада око 1770 становника, снабдевање се из два правца: прикључком на постојећи цевовод \varnothing 400 mm на Матејевачком путу и прикључком на постојећи цевовод \varnothing 400 mm у улици Сомборској. Кроз све саобраћајнице унутар границе захвата, планира се прстенаста мрежа минималног пречника \varnothing 150 mm. Укупне потребе за санитарном и противпожарном водом прве висинске зоне износе 16,38 l/s.

Улицом Сомборском изграђен је магистрални цевовод "Извориште Медиана - Виник - Бубањ" пречника \varnothing 1000 mm на који се не дозвољава прикључивање секундарне мреже.

Друга зона (изнад коте 230 м.н.в.) снабдевање се прикључком на постојећи цевовод \varnothing 400 mm за другу зону водоснабдевања који пролази северном саобраћајницом комплекса. Максималан број становника ове зоне износи око 2000 становника. Кроз све саобраћајнице планира се прстенаста мрежа минималног пречника \varnothing 150 mm. Укупне потребе за санитарном и противпожарном водом друге висинске зоне износе 17,22 l/s.

1.4.6. Канализациона мрежа

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

Конфигурација терена условљава да се све употребљене воде из обеката у комплексу усмеравају до пријемника у улици Сомборској - планирани Сомборски колектор. Положај цевовода канализације употребљених вода је у осовинама планираних саобраћајница.

Меродавна количина атмосферских вода за прорачун цевовода за атмосферску канализацију у случају појаве меродавног плјуска од $q = 140 \text{ lit/sec /ha}$, трајања 15 минута и појавом једном у 2 године за површину комплекса од 20.43 ha износи : $Q_a = 910 \text{ lit/sec}$.

Одвођење атмосферских вода одвијаће се системом цевовода атмосферске канализације који ће се прикључити на сабирни цевовод у улици Сомборској, и даље на планирани колектор у улици Васе Пелагића (пречника 800 mm), а овим у Нишаву.

1.4.7. Систем прикупљања и евакуације отпада

За скупљање отпада састава кућног смећа поставити судове – контејнере на локацијама одређеним пројектом уређења слободних површина. Ове локације треба да су:

- максимално удаљење од улаза за припадајући објекат 25м, а минимално 5м,
- плато за постављање контејнера – гурање мора да буде од чврстог материјала, који се лако пере и одржава (бетон, асфалт и сл.), без степеника и са највећим дозвољеним падом од 2% при чему је макс. дужина гурања контејнера 10м.
- судове за одлагање отпада поставити у визуелно ограђеним просторима (зеленилом или зидом висине до 1.20м)

Остале врсте отпада евакуисати на начин одрађен посебним уговорима, уз предходно мишљење Градске санитарне инспекције.

1.4.8. Регулација мреже озелењених, слободних и рекреационих површина

У оквиру озелењених, слободних и рекреационих површина обухваћено је:

- Зеленило: 1) јавно зеленило као – улични дрвореди
партерно зеленило
2) пратеће зеленило у зонама становања
у зони пословања са становањем

1. Јавно зеленило –

УЛИЧНИ ДРВОРЕДИ-Дуж нових улица, између регулационе линије и тротоара, формирати линеарне траке са дрворедним садницама високих лишћара и партерног травњака. Дрвореде предвидети на свим паркинг –просторима (два паркинг места/ једно стабло).

Укупна дужина дрвореда у новопроектованим улицама је око 1000м дужних формираних од следећих врста:

Acer platanoides,
Tilia cordata,
Acer pseudoplatanus,
Fraxinus excelsior "Globosa",
Platanus x acerifolia,

2. Пратеће зеленило

У ЗОНАМА СТАНОВАЊА

У оквиру уређења зелених и рекреативних површина у стамбеним зонама предвидети изградњу дечијих игралишта, као места за миран одмор окружени

високим лишћарским и четинарским врстама са фитоцидним дејством високих био-естетских вредности и затрављивање површина. Неопходно је приликом озелењавања искључити алергогене врсте, као и оне са бодљама и токсичним дејством.

Пратеће зеленило у ЗОНАМА ДЕЛАТНОСТИ треба дати претежно од четинарских врста *Picea omorica*, *Picea pungens*, *Picea abies*.

Површине намењене јавним и комерцијалним функцијама, где је интензивније кретање и окупљање становника, обликовати партерним решењем.

1.5 ПОСЕБНИ ЗАХТЕВИ, УСЛОВИ И ПРОПИСИ КОЈЕ ЈЕ ПОТРЕБНО ИСПУНИТИ ЗА ИЗДАВАЊЕ ОДОБРЕЊА ЗА ИЗГРАДЊУ, ПРЕМА МЕСТУ И ВРСТИ ОБЈЕКТА ЗА ИЗГРАДЊУ

Осим општих Законом, Правилником и Планом дефинисаних принципа и параметара приликом спровођења кроз "Извод из Плана", а ради добијања Одобрења за изградњу утврђују се следећи додатни критеријуми:

1.5.1) 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 парцелације или препарцелације.

1.5.2) Нови изграђени објекти морају својим изгледом, габаритом, спратношћу, материјалима и положајем према регулационој и грађевинској линији бити уклопљени у урбану матрицу и имати позитивне амбијенталне и архитектонске карактеристике савремене архитектуре.

1.5.3) Реализација објеката и других Планом предвиђених садржаја 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. Истовремено фазном градњом мора се прибећи и изградњи инфраструктуре и саобраћајница и објеката снабдевања.

1.6 АМБИЈЕНТАЛНЕ ЦЕЛИНЕ ОД КУЛТУРНО-ИСТОРИЈСКОГ ИЛИ УРБАНИСТИЧКОГ ЗНАЧАЈА, КАО И ПОПИС ОБЈЕКТА ЗА КОЈЕ СЕ ПРЕ ОБНОВЕ ИЛИ РЕКОНСТРУКЦИЈЕ МОРАЈУ ИЗРАДИТИ КОНЗЕРВАТОРСКИ ИЛИ ДРУГИ УСЛОВИ

На подручју обухваћеном границама Плана детаљне регулације не постоје објекти који су непосредно заштићени. На основу рекогносцирања терена постоје индиције да се на подручју захвата План могу очекивати налази из праисторије. Зато је обавеза свих инвеститора да пре почетка земљаних радова о томе обавесте "Завод за заштиту споменика културе" у Нишу и омогуће несметано праћење. У случају наилаaska на културне слојеве и непокретна културна добра инвеститор је дужан да обезбеди услове за археолошка истраживања, конзервацију и презентацију.

1.7 ЛОКАЦИЈЕ ПРОПИСАНЕ ЗА ДАЉУ ПЛАНСКУ РАЗРАДУ, ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ИЛИ УРБАНИСТИЧКОГ, ОДНОСНО АРХИТЕКТОНСКОГ КОНКУРСА

Овим Планом детаљне регулације обухваћен простор неће се разрађивати Урбанистичким пројектом за део плана који се односи на остало грађевинско земљиште.

1.8 ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ О ЗАШТИРИ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ ОД РАЗЛИЧИТИХ ВИДОВА ЗАГАЂЕЊА И ЗАШТИТЕ ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ И ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА, НЕПОГОДА И УНИШТАВАЊА

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

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

1.8.1. Ради заштите од пожара омогућено је кретање интервентних возила (ватрогасна возила, хитна помоћ, милицијска кола) планирањем потребне ширине саобраћајница: за двосмерни саобраћај 6,00м са потребним радијусом мин. 7,00м., а да као најудаљенија тачка објекта од постојеће саобраћајнице не буде већа од 25м. Објекти морају бити реализовани према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима и имати одговарајућу спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара ("Службени лист СФРЈ" бр. 33/91) и ("Сл.гл.СРС"бр.37/88) и ("Сл.гл.СРЈ"бр. 8/95).

1.8.2. У спровођењу Плана, приликом издавања одобрења за изградњу обавезна је примена уредбе о организовању и функционисању цивилне заштите ("Службени гласник РС" бр. 21/92), а у вези с тим потребно је у захвату Плана предвидети изградњу двонаменских склоништа у новопланираним објектима.

1.8.3. Ради заштите од потреса објекти који се граде 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).

1.9 ОГРАНИЧЕЊА ЗА ИЗВОЂЕЊЕ ОДРЕЂЕНЕ ВРСТЕ РАДОВА, ОДНОСНО ГРАЂЕЊЕ ПО ЗОНАМА ИЛИ ЦЕЛИНАМА ИЗ ПЛАНА.

Не постављају се посебна ограничења за извођење било којих радова уколико су ови предвиђени и у функцији су реализације планиране (започете) инвестиције.

БИЛАНСИ ПОВРШИНА

ТАБЕЛА 1.

целина	намена	површина у ха	учешће у %
	Укупна површина плана	18,08 ха	100%
А	центар насеља од П+3 до П+4	1,28 ха	7,11%
Б	инд.и кол. становање П+2+Пк и П+3	9,62 ха	53,16%
В	колективно становање П+4	3,88 ха	21,46 %
	саобраћајнице	3,30 ха	18,27 %

ТАБЕЛА 2.

УКУПНА БРУТО РАЗВИЈЕНА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА ПО ЦЕЛИНАМА (м2)		
целина А	стамбена површина	15.450м2
	пословна површина	10.300м2
целина Б	стамбена површина	112.770м2
	пословна површина	37.590м2
целина В	стамбена површина	60.590м2
	пословна површина	15.150м2
УКУПНА БРУТО РАЗВИЈЕНА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА (м2)		
Стамбена површина		188.810 м2
Пословна површина		63.040 м2

ТАБЕЛА 3.

ИЗВЕДЕНИ УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ЗА ЦЕЛО ПОДРУЧЈЕ ПЛАНА	
брuto густина становања	227 с/ха
нето густина становања	285 с/ха
степен или индекс изграђености - брутo	1,4
степен или индекс изграђености - нето	1,75
степен или индекс заузетости - брутo	35%
степен или индекс заузетости – нето	44%

2.0 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

2.1 ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ МОГУ ГРАДИТИ ПОД УСЛОВИМА ОДРЕЂЕНИМ ПЛАНОМ, ОДНОСНО ПОД ПОСЕБНИМ УСЛОВИМА, КАО И ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА ЧИЈА ЈЕ ИЗГРАДЊА ЗАБРАЊЕНА У ТОЈ ЗОНИ

Према Генералном плану Ниша 1995-2010.г.("Службени лист града Ниша" бр. 13/95 и 2/2002) предвиђен је део простора у захвату овог Плана за изградњу садржаја од заједничког интереса за становнике насеља.

Планом детаљне регулације за то је одређена целина А - Центар насеља са становањем која се надовезује просторно на планирани простор исте садржине у суседном Плану детаљне регулације насеља « Сомборска – исток» у Нишу.

I) Зона А - Центар насеља са становањем - спратност објеката је од П+3 до П+4. Сви објекти могу имати подрумске (сутеренске) просторије. Минимална површина пословног простора у сваком објекту мора бити 40%, а максимална 100%. Ниво приземља и првог спрата свих објеката мора бити пословни простор. Намена осталих етажа се препушта инвеститору (пословање или становање).

- Објекти могу бити решени као слободностојећи, у низу или атријумски. Врста објекта зависи од величине парцеле и архитектонске замисли.

II) Зона Б -стамбени објекти - породично становање са или без пословања
спратност објеката је По+П+2+Пк
колективно становање – са или без пословања
спратност објеката је По+П+2+Пк или По+П+3

III) Зона В - стамбени објекти - колективно становање – са или без пословања
спратност објеката је По+П+4.

На подручју Плана забрањено је градити: индустријске и складишне објекте, објекте трговине на велико, сервиса и складишта као и свих делатности које еколошки и функционално не задовољавају важеће прописе који регулишу заштиту околине од загађења и буке.

2.2 УСЛОВИ ЗА ОБРАЗОВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

* **Зона А** - Грађевинска парцела треба да има правоугаони или трапезаст облик. Минимална парцела мора бити 600м² са минималним фронтом 20,00м (или 15,00м за објекте у прекинутом низу). Грађевинске парцеле формирати према постојећем Правилнику о општим правилима урбанистичке регулације и парцелације (Сл. гласник Р.С. бр 37/98). У оквиру парцела решити паркирање и то једно паркинг место на 70,00м² корисног простора (за центар насеља) и једно паркинг место за један стан (50% у гаражи). Приступ свим јавним објектима решити из налеглих улица, а према правилима саобраћајне струке.

***Зона Б** – На парцелама величине 300м² до 450м² - дозвољена спратност По+П+2+Пк - могуће је градити индивидуалне стамбене објекте.

- На парцелама већим од 450м² дозвољено је градити објекте спратности По+П+2+Пк или По+П+3 вишепородичног становања (са више од четири стана), али уз обавезу задовољења задатих индекса: искоришћености и изграђености.

*** На грађевинској парцели** чија је површина мања од најмање може се актом о урбанистичким условима утврдити изградња породичног стамбеног објекта спратности П+1 са два стана индекса изграђености 1,0 и индекса искоришћености 60%.

*** У зони В** - Најмања површина парцеле за вишепородичне стамбене објекте је 600м², а минимална ширина парцеле за вишепородичне слободностојеће стамбене објекте је 20м, а за објекте у прекинутом низу 15м.

* За формирање потребне грађевинске парцеле могуће је вршити парцелацију (цепање велике парцеле на већи број мањих) или препарцелацију (укрупњавање већег броја мањих), израдом Урбанистичког пројекта, а у складу са Општим правилима урбанистичке парцелације.

2.3 ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИЈУ И У ОДНОСУ НА ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

1) целина А — Грађевинска линија је на 15,00м од регулационе линије за део блока на углу улица Сомборска и Истарска (према улици Сомборској), као наставак целине центра насеља у суседном « Плану детаљне регулације насеља Сомборска – исток » у Нишу. Према улици Истарској и осталим новим улицама положај грађевинске линије је на 5,00м од регулационе линије. Паркинг просторе за овај блок планирати изван јавног пута (између регулационе и грађевинске линије) или у оквиру парцеле инвеститора (у објекту и на паркингу).

2) целина Б --- Растојање између грађевинске и регулационе линије за породичне (и за вишепородичне) стамбене објекте је 5,00м. Парцеле је могуће оградити транспарентном оградом са парапетом до 0,60м, а висине до 1,50м; пуном оградом висине до 1,00м или зеленилом висине до 1,00м. За вишепородичне објекте у овим целинама парцеле не морају бити ограђене , али је могуће оградити их ако инвеститор то жели или постоји нека реална потреба.

3) целина В — За објекте колективног становања грађевинску линију поставити на 5м од регулационе линије за све улице насеља. Простор између ГЛ и РЛ користити за заштитно зеленило и паркиг просторе објеката. Паркирање је потребно решити и у оквиру објеката (50%) и на парцелама. Парцеле не ограђивати.

2.4 НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКСИ ЗАУЗЕТОСТИ И ИНДЕКСИ ИЗГРАЂЕНОСТИ ЗА БЛОКОВЕ

Целина А Индекс искоришћености = 40%

Индекс изграђености = 2,0

Целина Б Индекс искоришћености = 40%

Индекс изграђености = 1,6

Целина В Индекс искоришћености = 40%

Индекс изграђености = 2,0

2.5 НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА

Зона А: Спратност П+4 слободностојећи, у низу, или атријумског типа са максималном висином објекта до 19,00м до венца (за раван кров) или 24,00м до слемена (за кос кров)

Зона Б: Зона породичног становања са и без делатности По+П+2+Пк - максимална висина објекта до 12,00м (за објекте са равним кровом) и 16,00м (за објекте са косим кровом), а за По+П+3 (вишепородично становање) висина објекта до 14,00м (за објекте са равним кровом) и 18,00м (за објекте са косим кровом),

Зона В: Вишепородично становање спратности П+4 не може прећи 17,00м (за објекте са равним кровом), односно 22,00м (за објекте са косим кровом).

Сви објекти могу имати **подрумске или сутеренске** просторије (сутерен до - 1,00м дубине) од коте тротоара.

Висина надзатка подкровне етаже је максимално +1,60м рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

2.6 НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА МЕЋУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА

Међусобна удаљеност породичних стамбених објеката на суседним парцелама је мин. 4,00м са могућношћу отварања наспрамних отвора стамбених просторија.

-За одстојања мања од 3,0м није дозвољено отварање наспрамних прозора стамбених просторија.

-Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) породичног стамбеног и стамбено-пословног објекта и линије суседне грађевинске парцеле је:

1/слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне и западне оријентације.....1,50м.

2/слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне и источне оријентације.....2,50м

3/двојни објекти и објекти у прекинутом низу на бочном делу дворишта..... 4,00м

4/први или последњи објекти у непрекидном низу.....1,50м

-Међусобна удаљеност слободностојећих вишеспратница и објеката који се граде у прекинутом низу, износи најмање половину висине вишег објекта. Удаљеност се може

смањити на четвртину ако објекти на наспрамним бочним странама немају отворе на просторијама за становање (као и атељеима и пословним просторима). Ова удаљеност не може бити мања од 4,00м.

2.7 УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

На једној грађевинској парцели породичне стамбене изградње, осим стамбеног објекта или стамбено-пословног објекта, могуће је градити и помоћне објекте и гараже, као и пословне просторије.

Спратност помоћног објекта може бити приземна (гараже) са подрумом или без за намену летње кухиње и оставе.

Помоћни објекат се гради у дну дворишта, на линији суседне грађевинске парцеле, без сагласности суседа – власника објекта и корисника парцеле. На таквом објекту кров је раван или једноводан са нагибом према дворишту инвеститора објекта, власника – корисника парцеле. Нагиб крова не може бити већи од 12'.

Површина помоћне просторије, летње кухиње, оставе и санитарног чвора ограничава се на 30м², а висина на 2,50м.

На истој парцели, а у виду анекса породичног или вишепородичног објекта могуће је градити пословни објекат између грађевинске и регулационе линије спратности до П+1, а у површини не већој од 30,00м² у основи.

Површина помоћног и пословног објекта урачунава се у индекс изграђености односно индекс искоришћености земљишта – грађевинске парцеле.

На парцели намењеној изградњи вишепородичног објекта могу се градити само гараже.

2.8 УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂИВАЊА ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА

Грађевинска парцела мора да има обезбеђен директни приступ јавном путу. За парцеле породичних и стамбено-пословних објеката које немају приступ јавном путу морају имати приватни пролаз не мање ширине од 2,5м.

За паркирање возила за сопствене потребе власници стамбених објеката свих врста изградње обезбеђују на грађевинској парцели изван површине јавног пута по једно паркинг место - гаражно место на један стан, односно једно паркинг место на 70,0м² корисне површине, с тим да најмање половина возила буде смештена у гаражама.

Гараже вишепородичних стамбених објеката планирају се у или испод објекта али у габариту, или изван габарита објекта али у оквиру грађевинске парцеле. Површине гаража вишепородичних стамбених објеката урачунавају се у квадратуру за индекс искоришћености и индекс изграђености.

2.9 УСЛОВИ ЗАШТИТЕ СУСЕДНИХ ОБЈЕКТА

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 ископу за темеље, одводњавању површинских вода, гаражирању возила, изношењу пута, смећа и др.)

Ако се нови објекат изводи непосредно уз суседни (двојни објекти или у низу), инвеститор је дужан да предузме све мере да се објекат не оштети.

Уколико су темељи новог објекта дубљи од темеља суседног објекта, морају се предузети све мере да се објекат не оштети (спуштање стопа каскадно или по секторима)

Ако се на суседном објекту појаве пукотине, инвеститор је дужан да надокнади изазвану штету.

2.10 УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ И ОСТАЛУ ИНФРАСТРУКТУРУ

2.10.1. 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.

2.10.2. Услови прикључења на јавне инфраструктурне мреже

2.10.2.1 Електроенергетска мрежа

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 парцеле за лоцирање објекта трафостанице 10/0.4 kV су 5,5 x 6,5 м , са прилазом камиона до трафобоксова.

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

2.10.2.2. Телефонска мрежа

За повезивање објекта истуреног комутационог степена (ИКС) "Сомборска " са истуреним комутационим степенима "Пантелеј" и "Ардија" положиће се оптички каблови одговарајућег капацитета, по трасама датим на графичком прилогу.

Код изградње претплатничке мреже истуреног комутационог степена (ИКС) "Сомборска" обавезно поштовати услов да се дао сваког стана воде две парице. Претплатничку мрежу градити као кабловску.

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

2.10.2.3. 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 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.

2.10.2.4. 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 мм за I-ву зону водоснабдевања, и 280 мм за II-гу 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 «Наиссус» Ниш.

2.10.2.5. Канализациона мрежа

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

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 оријентисани, односно висински гравитирају.

У случају прикључивања групе објеката (комплекс : пословно-стамбени, пословни) изградити секундарну канализациону мрежу која ће се прикључити

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

Прикључивање објеката извешће ЈКП за водовод и канализацију “Naissus” Ниш.

2.11 АРХИТЕКТОНСКО, ОДНОСНО ЕСТЕТСКО ОБЛИКОВАЊЕ ПОЈЕДИНИХ ЕЛЕМЕНАТА ОБЈЕКТА (МАТЕРИЈАЛИ, ФАСАДЕ, КРОВОВИ И СЛ.)

Све објекте пројектовати да буду међусобно усклађени у целини и архитектонским детаљима и да стварају јединствен, модеран амбијент и градити их од трајних и квалитетних материјала.

Кровови равни или вишеводни са покривачем: цреп, тегола, лим. Фасада са термичком заштитом објекта. Кота приземља не може бити виша од 1,20м од нулте коте, а кота сутерена мора бити нижа за 0,15м од коте тротоара па до 1,00м. од исте.

2.12 УСЛОВИ ЗА ОБНОВУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ ОБЈЕКТА

На простору захвата плана уколико има потребе за обновом и реконструкцијом већ изграђених објеката то реализовати према одредницама датим овим планом (намена објекта, положај, спратност и висина).

2.13 УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ, ТЕХНИЧКЕ, ХИГИЈЕНСКЕ, ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА, БЕЗБЕДНОСНЕ И ДРУГЕ УСЛОВЕ

2.13.1. Услови заштите и унапређење животне средине

Заштиту *подземних вода* обезбедити комплетирањем канализационе мреже. Заштиту од подземних вода вршити техничким мерама (одговарајућим системима, изолацијама итд).

Заштиту *ваздуха* вршити обезбеђивањем одговарајућег процента уређених зелених површина.

Заштиту *земљишта* вршити утврђивањем оптималних урбанистичких параметара, комплетирање канализационе мреже и формирањем зелених површина

Заштиту од *буке* обезбедити оптималном густином насељености, системом саобраћаја и размештајем намена, озелењавањем слободних површина и формирањем зелених тампона и допуштањем, на приватним стамбеним парцелама, само оних делатности које нису конфликтне са преовлађујућом наменом (становање).

За заштиту од *јонизујућих зрачења* препоручује се контрола радиоактивности у води и земљишту.

Заштиту од чврстих *отпадака* обезбедити евакуисањем комуналног одпада на санитарну депонију. Размештај судова за сакупљање отпада и динамика њиховог празњења морају се усагласити са прописима.

За комуналну хигијену обезбедити комплетирање канализационог система, пречишћавање отпадних вода, асфалтирање улица, санитарно одлагање отпадака.

Заштиту од *акциденталних загађења* обезбедити превентивним мерама и мерама заштите у свим процесима живота и рада на ширем подручју, као и код складиштења, претовара и транспорта опасних и штетних материја. Акциденте спречити и прикључењем свих објеката на мрежу техничке инфраструктуре, као и допуштењем, на приватним стамбеним парцелама, само оних делатности које не изазивају загађење воде, земље и ваздуха.

2.13.2. Одредбе о хигијенским условима

За скупљање комуналног отпада поставити одговарајуће судове на прописан начин постављене и заштићене.

Све друге врсте отпада (осим комуналног) евакуисати на начин прописан за конкретну врсту.

2.13.3. Заштита од пожара

За заштиту од пожара (према Закону о заштити од пожара "Сл. гласник СР Србије" бр. 37/88), мора се омогућити приступ интервентних возила новопланираним површинама и објектима (према "Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара" (Сл. лист СРЈ", бр.8/95)

2.13.4. Заштита од непогода

Ради заштите од елементарних непогода при изради Акта о урбанистичким условима користити услове за заштиту од земљотреса (према "Правилнику о техничким карактеристикама за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима, "Сл. лист СФРЈ", бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90).

На ширем подручју нема олујних ветрова. Диспозицијом и врстом заштитног зеленила штити се простор од јаких ветрова. Диспозицијом објеката мора се избећи изложеност директном удару јаких ветрова.

2.13.5. Заштита од уништавања

У погледу заштите од ратних разарања, подручје Плана детаљне регулације налази се у зони угрожености у којој је потребна изградња склоништа.

Заштита становништва и материјалних добара од ратних разарања обезбеђује се на подручју Плана према Закону о одбрани ("Сл. гласник РС", бр. 45/91 и 58/91), Закону о одбрани ("Сл. лист СРЈ", бр. 4394, 1195, 2896 и 4499), Уредби о објектима од посебног значаја за одбрану Републике Србије ("Сл. гласник РС", бр. 18/92) и Уредби о организовању и функционисању цивилне заштите ("Сл. гласник РС", бр. 21/92).

Предвидети склоништа у двонаменским просторима са једним местом на 50м² бруто развијене површине, радијуса опслуживања 250м.

Објекти морају бити изведени у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу склоништа ("Сл. лист СФРЈ", бр. 55/83).

2.14 ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

Сви објекти се морају градити по важећем закону и правилнику о изградњи као и нормативима за нискоградњу, инфраструктуру и високоградњу.

3.0.ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Графички део Плана детаљне регулације садржи графичке прилоге:

Лист 1: Извод из ГПа,	P=1:10000
Лист 2: Диспозиција подручја разраде	P= 1: 5000,
Лист 3: Катастарско стање са границом захвата	P= 1: 1000,
Лист 4: План намене површина	P= 1: 1000,
Лист 5: План намене површина, аналитике и регулације	P= 1: 1000,
Лист 6: План саобраћаја са регулацијом, нивелацијом и аналитиком-геодетским елементима	P= 1: 1000,
Лист 7: План инфраструктурних мрежа – Водовод и канализација	P= 1:1000
Лист 8: План инфраструктурних мрежа – Електро,ТТ и Гасоводна мрежа	P= 1:1000,
Лист 9: План озелењавања	P= 1:1000.

4.0. ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО

Документациони део Плана детаљне регулације садржи:

- 1.) Одлука о изради са програмом израде –
- 2.) Лист 4а :Анализа стања са наменом објекта P=1:1000
- 3.) Услови и мишљења надлежних органа :
Министарство одбране,
Министарство унутрашњих послова,
Завод за заштиту споменика културе Ниш
- 4.Податке о обављеном јавном увиду и стручној расправи
- 5.Примедбе грађана са ставом обрађивача о свакој приложеној примедби
- 6.Извештај Комисије за планове о јавном увиду.
- 7.Образложење Плана детаљне регулације насеља "Сомборска- центар" у Нишу.

III

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 Дирекција за изградњу града, Јавном предузећу Завод за урбанизам и један примерак у Министарству за капиталне инвестиције.

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

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

Број: _____
У Нишу, 2005.г.

СКУПШТИНА ГРАДА НИША

ПРЕДСЕДНИК,

Владимир Домазет