

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 "ЛЕДЕНА СТЕНА - ЗАПАД" у Нишу ("Службени лист града Ниша", бр. 53/2003) и Генералном плану Ниша 1995 - 2010. год. ("Службени лист града Ниша", бр. 13/95 и 2/2002), којим је за подручје обухваћено Планом предвиђене следеће зоне:

А - зона становања густине 200-250 ст/ха

Б - центар насеља

В - зона парка

Г - радна зона - зона сервиса и складишта.

Основне принципе планске интервенције представља реконструкција постојећег грађевинског фонда уз повећање пословних функција, поштовање планиране 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 правила изградње и правила уређења и коришћења земљишта.

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

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, јавног зеленила, парка, објеката друштвеног стандарда, општинске управе и администрације, спорта и рекреације.

Јавно грађевинско земљиште обухвата следеће катастарске парцеле и делове катастарских парцела К.О. Ниш -Бубањ :

813.

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", број 26/2002), Скупштина града Ниша, на седници од 24. децембра 2004.године донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАМБЕНОГ НАСЕЉА " ЛЕДЕНА СТЕНА " - ЗАПАД У НИШУ

I

Планом детаљне регулације "ЛЕДЕНА СТЕНА - ЗАПАД" 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 се разрађује подручје од 42,26 ха у границама : са севера јужна граница "РП улице Димитрија Туцовића од бензинске пумпе на Леденој Стени до раскрснице код КПД"-(Сл. лист града Ниша бр.62/02) са истока и југа - западна и северозападна граница РП "Ледена Стена " са запада Новопланирана саобраћајница према насељу Поповац.

II

Саставни делови елабората Плана детаљне регулације су:

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

- Целина Б - намењена за изградњу месне канцеларије и здравствену станицу обухвата део кп.бр. 6758/42 и део пута.

-Површина под планираним саобраћајницама обухвата делове следећих катастарских парцела : 6153/40; 6153/43; 6153/16; 6153/15; 6153/35 6153/34; 6153/ 33; 6153/32; 6153/13; 6153/22; 6153/11; 6153/17; 6153/5; 6153/37; 6153/4; 6153/15; 6153/16; 6153/1; 6153/18; 6153/19; 6153/6; 6153/21; 6153/7; 6153/8; 6153/25; 6153/38; 6153/10; 6156/20; 6147/7; 6147/8; 6147/21; 6147/15; 6147/16; 6147/1; 6147/4; 6147/20; 6152/1; 6152/2; 6152/3; 6152/4; 6152/5; 6148/20; 6148/9; 6148/8; 6148/7; 6148/25; 6148/26; 6148/6; 6148/4;

-Површина целине В - намењена за парк обухвата следеће катастарске парцеле бр:6152/4; 6152/5; 6147/15; 6147/16; 6147/1; 6147/17; 6147/20; и делове следећих катастарских парцела : 6147/7; 6147/25; 6147/26; 6147/6;

1.3.2. Остало грађевинско земљиште

Остало грађевинско земљиште обухвата површине намењене комерцијалним делатностима и вишепородичном становању : (Блокови А1, А2, А3, А4, А5, А6, А7, А8, Б1, Б2 и Б3) чији су нормативи и стандарди условљени Генералним планом Ниша ("Сл.лист града Ниша", бр. 13/95 и 2/2002) и Правилником о општим условима о парцелацији и изградњи. ("Службени гласник РС", бр. 75/2003).

1.4. ЦЕЛИНЕ ОДРЕЂЕНЕ ПЛАНОМ ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

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

Целина А - Целина дефинисана за вишепородично становање са делатностима, густина 200-250 ст/ха.

Целина Б - Целина дефинисана за центар насеља.

Целина В - Целина дефинисана за зону парка

Целина Г - Целина дефинисана за радну зону (зона сервиса и складишта).

Земљиште обухваћено предметним планом представља градско грађевинско земљиште.

1.5.УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ И ЈАВНЕ ОБЈЕКТЕ

За потребе спровођења овог плана неопходна је израда урбанистичког пројекта за зону Б(блокови Б1 и Б2)- центар насеља (централне функције) , радну зону Г (сервиса и складишта) и зону В - парка.

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.

Граница према северу је јужна регулациона линија улице Димитрија Туцовића (даље у тексту саобраћајница А1). Сви технички елементи ове саобраћајнице су у свему преузети из Регулационог плана улице Димитрија Туцовића и исти су обавезујући за предметни план.

Југоисточна граница плана је северозападна регулациона линија новопланиране саобраћајнице у Регулационом плану "Ледена Стена" у Нишу (даље у тексту саобраћајница Г6).

Источна граница плана је западна регулациона линија планиране саобраћајнице у Генералном плану града Ниша (у даљем тексту саобраћајница Б1). Урбанистички и технички елементи ове саобраћајнице су одређени у Регулационом плану "Ледена Стена" у Нишу и исти су у свему преузети при изради овог плана.

Граница према југозападу и западу је планирана саобраћајница у Генералном плану града Ниша и она је предмет овог плана (у даљем тексту саобраћајница В1).

Комплекс овог плана пресецају и две саобраћајнице из Генералног плана града Ниша чији је правац пружања приближно север - југ.

У вези са овим комплексом, актуелни саобраћајни токови су на саобраћајници А1. Овде доминира транзитни моторни саобраћај. Пешачки и бициклически саобраћај је занемарљиви. Не постоје тротоари и бициклическе стазе. Све остале саобраћајнице које су планиране овим планом не постоје.

У наредном периоду очекује се значајно повећање моторног, пешачког и бициклическог саобраћаја на саобраћајници А1. Како се на предметном комплексу планирају значајне градске и локалне функције уз сазнање да кроз њега пролазе и тангирају га четири примарне градске саобраћајнице, очекује се битан раст моторног, пешачког и бициклическог саобраћаја.

Паркирање путничких аутомобила се не предвиђа у коридору планираних саобраћајница већ у блоковима које формирају саобраћајнице.

1.6.1.2. Функционални ранг саобраћајница и њихови елементи регулације

У захвату плана су три сабирне саобраћајнице чији је ранг дефинисан Генералним планом града Ниша. Ову групу чине саобраћајнице В1, В2 и В3. Регулациону ширину ових саобраћајница је одредио садржај попречног профила. Садржај попречног профила је планиран на основу обавеза из суседних планова и на основу садржаја који непосредно налажу на саобраћајницу.

Код саобраћајнице В1, попречни профил чине коловоз, тротоар, зелене траке и

бициклическа стаза. Попречни профил саобраћајнице В2 чине коловоз, тротоари, зелена трака, бициклическа стаза. Попречни профил саобраћајнице В3 чине коловоз, тротоари и бициклическа стаза и зелена трака.

Групу приступних улица чине пет саобраћајница и то Г1, Г2, Г3, Г4 и Г5. Садржај попречног профила саобраћајница је одређен у зависности које намене и функције повезују унутар комплекса. Садржај попречног профила код саобраћајнице Г1 и Г4 чине коловоз, тротоари, зелене траке и бициклическа стаза. Код саобраћајнице Г2, Г3 и Г5 попречни профил чине коловоз и тротоари.

1.6.1.3. Саобраћајни транзит и саобраћајни прилази

У оквиру комплекса очекује се унутар градски транзит у вези са западним делом града. Доминирајући значај имаће изборни и циљни саобраћај у оквиру комплекса.

Саобраћајни прилази се очекују унутар блокова који су одређени саобраћајницама што ће бити предмет урбанистичких пројеката.

1.6.1.4. Техничке карактеристике саобраћајница

У вези са улицом Димитрија Туцовића а у захвату овог плана планира се заштитно зеленило и бициклическа стаза уз јужну регулациону линију која је дефинисана Регулационим планом улице Димитрија Туцовића у Нишу. Заштитно зеленило је непосредно уз јужну регулациону линију и ширине 3,00 м. бициклическа стаза је непосредно уз заштитно зеленило ширине 2,50 м. У зони бензинске станице се планира непосредна друмска веза овог комплекса са ул. Димитрија Туцовића. Због тога су планиране две издвојене косе коловозне траке ширине 3.50м од коловоза ул. Димитрија Туцовића до комплекса и супротно.

Регулациона ширина саобраћајнице В1 је 21,00 м. Попречни профил чине следећи садржаји са регулационим ширинама:

- коловоз 9,50 м
- источни тротоар 4,00 м.
- заштитно зеленило према истоку 2,50 м,
- бициклическа стаза 2,50м.
- заштитно зеленило према западу 2,50 м.

На траси ове саобраћајнице је један прелом осовине заобљен кружном кривином $R=500$ м.

Нивелета ове саобраћајнице је условљена почетном тачком на раскрсници са саобраћајницом А1 и крајном тачком на раскрсници са саобраћајницом Г6. Примењена су два подужна супротна нагиба од по 0,25%. Прва деоница је са нагибом 0,25% на 509,30 м са падом од улице А1. Други нагиб од 0,25% на дужини од 403,34м је са падом од саобраћајнице Г6.

Регулациона ширина саобраћајнице В2 износи 24,50 м. Попречни профил чине следећи садржаји са регулационим ширинама:

- коловоз 12,00 м
- тротоари по 4,00 м
- бициклическа стаза 2,50 м

- заштитно зеленило уз источни тротоар 2,00 м.

У хоризонталном смислу осовина ове саобраћајнице има један прелом који је заобљен кружном кривином $R=400$ м. Нивелета ове саобраћајнице има два супротна подужна пада чије су вредности по 0,25%. На деоници од 400,36м је пад 0,25% од саобраћајнице А1. Друга деоница дужине 180,36 м са падом од саобраћајнице Г6 је такође 0,25%.

Регулациона ширина саобраћајнице В3 је 24,50 м. Садржај попречног профила и регулационе ширине су исте као код саобраћајнице В2. Нивелета је са континуалним падом 0,50% на 301,78 м, са падом према саобраћајници А1.

Регулациона ширина саобраћајнице Г1 износи 22,50 м. Попречни профил чини садржај са следећим регулационим ширинама:

- коловоз 7,00 м
- тротоари по 4,00 м
- заштитно зеленило 2 x 2,50 м
- бициклическа стаза 2,50 м.

Осовина ове саобраћајнице је са два прелома који нису заобљен кружним кривинама. Преломи су у ракрсницама са малим скретним углом. Подужни пад је променљив и износи 0,65% на 178.81; 0.61% на 161.85; 0.53% на 187.90 и 0.39% на 190.08м са падом од саобраћајнице В3 према саобраћајници В1.

Регулациона ширина саобраћајнице Г2 је 14,00 м. Попречни профил чини следећи садржај са регулационим ширинама:

- коловоз 6,00 м
- тротоари 2 x 4,00 м.

Осовина је са једним преломом у раскрсници и није вршено заобљење. Нивелета је са променљивим падом а пад је од саобраћајнице В3 према саобраћајници В1. Подужни падови и деонице на којима су примењени су: 0,86% на 149,42 м; 1,33% на 151,62; 0,56% на 136,90 м и 0,51% на 127,87 м.

Регулациона ширина саобраћајнице Г3, садржај попречног профила и регулационе ширине су исти као код саобраћајнице Г2. Прелом осовине је један и заобљен је кружном кривином $R=200$. Нивелета је са падом од саобраћајнице Г6 и износи 0,26% на 133,06 м и 0,25% на 174,79 м.

Регулациона ширина саобраћајнице Г4, садржај попречног профила и регулационе ширине су исте као код саобраћајнице Г1. Осовина је са преломом у раскрсници и није вршено заобљење. Примењени подужни пад је континуалан и износи 0,64%. према саобраћајници В1.

Регулациона ширина саобраћајнице Г5 садржај попречног профила и регулационе ширине су исти као код саобраћајница Г2. Осовина саобраћајнице је са једним преломом који је заобљен кружном кривином $R=400$. Нивелета је са подужним падом 0,25% на 434,30 и 0,25% на 314,30 м али супротних смерова. Први је

са подужним падом од саобраћајнице А1, а други са падом од саобраћајнице Г6.

1.6.1.5. Посебне обавезе коридора и улица према јавном саобраћају, бициклистичком саобраћају и кретању пешака
Јавни градски саобраћај путника се планира у овом делу града.

Саобраћајнице у оквиру комплекса на којима се може организовати јавни градски саобраћај су саобраћајнице В1, В2 и В3.

Кретање бициклиста је планирано на бициклистичким стазама и на коловозу на приступним саобраћајницама.

Пешачки саобраћај са планира на планираним тротоарима и обележеним пешачким прелазима.

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 ("Сл. 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 возила обавља се у гаражама у објекту - посебним објектима за гаражирање или на посебним површинама - паркинг просторима, на грађевинској парцели једно паркинг - гаражно место на један стан, односно једно паркинг место на 70м² пословног простора.

Функционисање саобраћаја регулисаће се одговарајућом хоризонталном и вертикалном сигнализацијом.

1.6.1.8. Нивелациона решења

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

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

1.6.2. Електроенергетска мрежа

У захвату плана изграђена је трафостаница 10/0.4 кV "Ветеринарска станица", снаге 1 x 400кV са инсталираним трафоом снаге 100 кV, која је везана на ваздушни 10 кV-ни вод "Ледена Стена - Насеље Милка Протић" и која снабдева електричном енергијом само комплекс Ветеринарског института.

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 20 (двадесет) нових трафостаница 10/0,4 кV, снаге 1 x 630/1000 кVА . Планиране трафостанице су слободностојећи приземни објекти, са локацијама у блоковима према графичком прилогу. Трафостанице могу бити и у објекту (у блоковима Б).

За повезивање новопланираних трафостаница 10/0,4 кV биће положена 3 (три) 10 кV-на кабла из трафостанице 110/10 кV "Ниш 8 - Ледена Стена", од којих ће се се један положити уместо ваздушног 10 кV-ни вод "Ледена Стена - Насеље Милка Протић" у простору јужног тротоара Булевара Димитрија Туцовића и два новопланираним саобраћајницама Регулационим планом "Ледена Стена" ("Службени лист града Ниша", број 13/2000) . На графичком прилогу су дате трасе по којима је могуће полагање кабловских водова 10 кV, а овакав предлог омогућава да свако техничко решење буде реализовано без додатних утврђивања траса. Начин повезивања (техничко решење) трафостаница биће условљен редоследом градње и условима "Електродистрибуције" Ниш.

Трасе кабловских водова 10 кV су у тротоарском делу саобраћајница.

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

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

Кроз комплекс разраде пролазе следећи далеководи :

-ДВ 110 кV од ТС 110/35/10 кV "Ниш 1" до ТС 110/10 кV "Ниш 8",

- два ДВ 110 кV од ТС 110/35/10 кV "Ниш 1" до ТС 380/220/110/35 кV "Ниш 2", и

- ДВ 35 кV од ТС 110/35/10 кV "Ниш 1" до ТС 35/10 кV "Станко Пауновић".

Ширина заштитних зона (коридора) око далековода износе:

- за ДВ 35 кV - 15,0 метара(7,5 + 7,5),

- за ДВ 110 кV - 22,0 метара (11,0 + 11,0).

У коридору далековода (35 кV и 110 кV) не дозвољава се подизање објеката високоградње. Коридор је зелена површина са растињем висине до 3,0 метра и паркинзи путничких аутомобила.

1.6.3. Телефонска мрежа

У захвату плана не постоје објекти месне тт мреже.

За обезбеђење телефонских прикључака (око 4.000 тф. прикључака) за кориснике у захвату разраде изградиће се нови истурени комутациони степен (ИКС) "Милка Протић" са локацијом у блоку Б 2. "Комерцијалне функције". Из овог истуреног комутационог степена поред подручја разраде обезбеђиваће се телефонски прикључци и за простор северно од захвата плана. Истурени комутациони степен "Милка Протић" повезаће се оптичким кабловима са оптичког кабла који треба да повеже АТЦ "Ледена Стена" и планирани ИКС "9 мај". Траса оптичких каблова је дата на графичком прилогу.

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

1.6.4. Гасификациона мрежа

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

У захвату разраде у блоку Б 2. "Комерцијалне функције" изградиће се мерно-регулациона станица за широку потрошњу "Ледена Стена - запад". Прикључивање ове мерно-регулационе станице извршиће се са гране гасовода за "Вулкан".

Мерно-регулациона станица "Ледена Стена - Запад" снабдеваће природним гасом, поред подручја захвата плана и простор северно од подручја плана.

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.

1.6.5. Водоводна мрежа

Подручје Плана припада I зони водоснабдевања. Не постоји изграђена водоводна мрежа. Планира се изградња јавне водоводне мреже у свим планираним саобраћајницама која треба да задовољи потребе становништва за санитарном водом као и потребе противпожарне заштите. У првој фази довод воде обезбедиће се прикључцима на постојећи цевовод $\varnothing 300$ мм у улици Димитрија Туцовића. Након изградње резервоара "Бубањ И" и дистрибутивне мреже од резервоара, извршиће се прикључивање насеља и на дистрибутивну мрежу из резервоара, чиме ће бити обезбеђено квалитетније водоснабдевање.

Укупне потребе насеља за санитарном водом, рачунате са специфичном потрошњом од $q_s=200$ л/ст/дан износе $Q_{maxh}=40.23$ л/сек, а за потребе противпожарне заштите $Q_{pp}=15$ л/сек.

Минималан профил водоводне мреже је $\varnothing 150$ мм.

1.6.6. Канализациона мрежа

Канализациона мрежа у оквиру границе Плана планирана је као сепаратна.

Употребљене воде сакупљају се дуж планираних саобраћајница и усмеравају у планирани "колектор од улице Димитрија

Туцовића до Нишавског колектора" преко насеља Милка Протић, осим блока В(парковски простор) који иде директно у планирани колектор пропустом испод улице Димитрија Туцовића. Дужина секундарне мреже износи око 3780 м. Количина употребљених вода коју треба одвести преко насеља Милка Протић износи $Q_{maxh}=31.27$ л/сек.

Атмосферске воде оријентисане су ка планираној канализацији за атмосферске воде у улици Димитрија Туцовића и даље ка Нишави преко планираног колектора уз стари Аутопут Ниш - Скопље. Дужина секундарне мреже износи око 3780 м. Укупна количина атмосферских вода са подручја Плана, рачуната за специфичан прилив од $q=120$ л/сек/ха износи $Q_{atm}=887.5$ л/сек.

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

1.6.7. Систем прикупљања и евакуације отпадака

За скупљање отпадака састава кућног смећа поставити судове - контејнере, на локацијама које ће бити прецизиране у пројекту уређења слободних површина. За сакупљање отпадака поставити судове-контејнере запремине 1.100 литара и габаритних димензија 1,37 м x 1,45 м 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 објекат 25 м, а минимално 5 м,
- 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 15 м,

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

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 (односи се углавном на зеленило у целинама Г и В);

- повећање површина под зеленилом у односу на постојеће стање;
- повећање квалитета зелених површина избором адекватних врста зеленила;
- обезбеђење повољних санитарно-хигијенских услова простора у блоковима Б1 и Б2, и повећање заштитне функције зеленила према улици Димитрија Туцовића;
- обogaћивање простора у функционалном и естетском смислу у делу предвиђеном за становање, а то је блок Б3 и целина А у којој има 8 стамбених блокова;
- 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 основом по значају на подручју Плана, уређење зеленила посматрано је као значајан аспект укупног уређења простора, где се формирају:

- јавне зелене површине: градски парк-формирати као насељски и локални парк (целина В, где се налази Бугарска гробница), зеленило уз саобраћајнице, дрвореди, травњаци;
- заштитни појасеви насеља и појединих зона;
- зелене површине центра насеља (зелене површине за рекреацију, за игру деце, спортски терени и рекреациона подручја) и радне зоне-целина Г (спортска дворишта).

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

Предвиђа се формирање следећих зелених слободних и рекреативних површина:

- у оквиру блокова за вишепородично становање са колективним вишеспратним објектима (озелењени тргови и скверови, интерни паркови, спортска игралишта);
- у оквиру саобраћајница, паркинг простора (дрвореди, зелене траке у уличном профилу) и јавних површина;
- у комплексима јавних функција: банка, пошта, пијаца, велики тржни центар, бензинска пумпа, аутосервисни пункт и салон аутомобила;
- парк (предвидети шетне стазе, одморишта и опремити са клупама за седење) и заштитно зеленило.

На поменутих површинама претежно се користи аутохтона вегетација, високог и средњег раста, како лишћарских тако и четинарских стубастих врста.

Од лишћарских врста заступљене су: *Acer* sp., *Fraxinus* sp., *Celtis australis*, *Betula* sp., *Tilia* sp. и *Cercis siliquastrum*, а од четинарских врста заступљене су: *Pinus nigra*, *Picea abies*, *Thuja orientalis*, а од

жбунастих су заступљени *Berberis thunbergii* и *Juniperus horizontalis*.

Важно је истаћи да се у основи пројектовања око спортских терена и терена за рекреацију, у оквиру саобраћајница, јавних површина, у комплексима јавних функција, налази травњак, који чини већи део зеленила на површинама које се овим планом разрађују.

Избор и количина садног материјала дефинисаће се кроз израду пројекта уређења слободних простора који се даје према условима из овог Регулационог плана.

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

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

- Посебни услови за постојеће објекте у зони сервиса и складишта: 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 као проширења капацитета основне намене објеката.

- Нови, реконструисани, дограђени, надграђени објекти у радној зони 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.

- Посебни услови за новопланиране-новоизграђене објекте у зони вишепородичног становања:

- За све новоизграђене објекте изградити канализациону мрежу и прикључити је на најближи колектор градске фекалне канализације.

- Предвидети централну топлификацију свих новоизграђених објеката.

- При пројектовању колективних гаража строго водити рачуна о свим важећим прописима и правилима струке.

- Оријентацију планираних стамбених објеката вршити у складу са потребама за адекватном инсолацијом просторија.

- Пројектовати објекте тако да се не повећа засенчење и не смањи улазни угао светлости суседним стамбеним објектима, тј. растојање између планираних зграда треба да буде минимално 1/2 висине вишљег објекта..

- Висина планираних објеката у зони вишепородичног становања може да буде минимално од П+З+Пк до максимално П+6+Пк,

где подкровље може а не мора бити у функцији становања.

- При пројектовању избегавати равне кровне конструкције.

- Пешачко кретање максимално удаљити од прометних саобраћајница и усмерити их кроз унутрашњост блокова.

- Подземне гараже за више од 25 возила морају имати алтернативне излазе за возила на међусобном растојању од најмање 15м са сваке етаже на јавну саобраћајницу.

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.

1.7. АМБИЈЕНТАЛНЕ ЦЕЛИНЕ ОД КУЛТУРНО-ИСТОРИЈСКОГ ИЛИ УРБАНИСТИЧКОГ ЗНАЧАЈА

На подручју обухваћеном границама Плана детаљне регулације налази се Бугарска гробница проглашена и евидентирана културна вредност.

1.8. БИЛАНСИ ПОВРШИНА

Табела 1.

ЦЕЛИНА	НАМЕНА	ПОВРШИНА (ха)	УЧЕШЋЕ %
А	зона становања	18,53	43,85
Б	центар насеља	7,36	17,41
В	зона парка	5,00	11,83
Г	радна зона	2,83	6,70
	саобраћајнице	8,54	20,21
УКУПНО		42,26	100,00

Табела 2.

Целина	Развијена површина објеката (брuto) м ²	
А	Стамбена површина	220800м ²
	Пословна површина	18482м ²
Б	Стамбена површина	33325м ²
	Пословна површина	145178м ²
В	Стамбена површина	-
	Пословна површина	-
Г	Стамбена површина	-
	Пословна површина	2280м ²

Табела 3.

УКУПНА БРУТО РАЗВИЈЕНА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА (м ²)	
Стамбена површина	254125м ²
Пословна површина	163660м ²

1.9. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ

1.9.1. Заштита животне средине од различитих видова загађења

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.

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.

1.9.2. 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 ("Сл. лист СФРЈ", бр. 7/84).

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

1.9.3. 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.

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. 31/71, 52/90)

1.9.4. Заштита од ратних разарања

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

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

2.1. Врста и намена објекта

Подручје Плана детаљне регулације је у саставу грађевинског реона утврђеног Генералним планом Ниша 1995 - 2010 и делимично је изграђено (радна зона у којој се налази Ветеринарски центар), у целости је грађевинско земљиште намењено за изградњу објекта јавног карактера, становања и пословања:

а) Јавни објекти на јавним површинама који служе општој употреби планирани су на површини обухваћеној блоковима Б1 и Б2 - **Центар насеља** за Месну канцеларију са здравственом станицом, саобраћајницама, трафо-станицама, мерно-регулационом станицом) и остало грађевинско земљиште које ће садржати следеће објекте: за пошту, пословни објекат, банку, тржни центар, ресторан, посластичару, продавнице широке потрошње, затворену пијаци са продајним просторима, услужне делатности као и ауто-сервисни пункт са салоном аутомобила и бензинска станица);

б) Стамбени објекти намењени вишепородичном становању са или без пословања у приземљу објекта.

в) грађевинске парцеле намењене за изградњу и редовну употребу објекта у поменутих наменама.

2.1.1. Средњорочни програм уређивања јавног грађевинског земљишта

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

2.1.2. Грађевинске парцеле

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

превилинама из овог плана и овим планом постају грађевинске.

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

Дозвољава се деоба катастарских парцела до утврђених минимума за формирање нових грађевинских парцела.

Парцела мора имати непосредан колски приступ на јавну саобраћајну површину.

Положај парцеле утврђен је регулационом линијом у односу на јавне површине и разделним границама парцеле, према суседним парцелама, исте или друге намене.

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

2.1.2.1. Парцеле за вишепородично становање

Објекти намењени вишепородичном становању планирани су на подручју целине А и јужном делу целине Б тј. у блоку БЗ.

Грађевинске парцеле вишепородичног становања за спратности до П+4+Пк не могу бити мање од 600 м². За спратности П+5+Пк до П+6+Пк грађевинске парцеле не могу бити мање од 900 м².

2.2. ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛАМА

2.2.1. ЦЕЛИНА А

Правила изградње објекта на парцелама за вишепородично становање

Целина А

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 8 стамбених блокова укупне нето површине 16,1ха, дефинисана је за вишепородично становање са делатностима, тако да је густина насељености нето 478 ст/ха.

- Густина насељености бруто 200ст/ха, на нивоу просторне целине (подручје МК);

- Спратност објекта: до макс. П+6+Пк спратова;

- Број становника по стану износи 2,8.

- Уобјектима у којима се предвиђа гаражни простор (50% од површине под објектом) и пословни простор 50% од површине под објектом у приземљу, могуће комбинације спратности су до П+6+Пк, са становима или одговарајућим другим функцијама у поткровљу.

- Због ниских подземних вода сваки од новопланираних објекта може садржати и

подрумску етажу која може бити намењена гаражирању возила.

- Степен искоришћености: 22,80% , максималан 40%;

- Степен изграђености: 1,60 (за блок 1,90);

- 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:

2.2.1.1. 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.

2.2.1.2. Спратност објекта до максимално П+6+Пк, апсолутна висина изграђености до 25,0 м;

2.2.1.3. Степен или индекс изграђености у оквиру блока мах. 1,90;

2.2.1.4. Степен или индекс заузетости на парцели мах. 40%;

2.2.1.5. Стационирање возила према нормативу за сваки стан (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, као посебан објекат на парцели, на отвореном простору у оквиру парцеле);

2.2.1.6. Објекте радити од трајних и квалитетних материјала;

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

2.2.1.8. Код планирања саобраћајница и изградње одређених објекта неопходно је придржавати се посебних услова у заштитним зонама испод и око далековода, чије ширине износе:

- за ДВ 35кВ ширина 16,0м (8,0+8,0)

- за ДВ 110кВ ширина 22,0м (11,0+11,0)

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

2.2.1.10. 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 - тј. Блок БЗ грађевинска линија стамбених објекта који се раде у прекинутом низу је у односу на регулациону линију повучена за 10,0м. унутар парцела са максималном дужином габарита објекта од 18,0м. и максималном спратношћу објекта П+6+Пк, приказано у адекватном графичком прилогу;

2.2.1.11. У северном делу блокова **Б1** и **Б2** према у улици Димитрија Туцовића грађевинска линија објекта је у односу на регулациону линију повучена за 16м. са максималном дужином габарита објекта од 40,0м. и максималном спратношћу По+П+1+Пк изузетно По+П+3;

2.2.1.12. У северном делу целине Г, према улици Димитрија Туцовића грађевинска линија постојећих објекта се задржава а објекти су са максималном спратношћу По+П+1+Пк.

2.2.1.13. Зелене површине чине мин. 20% слободне површине;

2.2.1.14. За потребе планираних објекта топлотном и електричном енергијом обезбедити у оквиру парцеле простор за топлотну подстанцију и трафостаницу одговарајућих капацитета.

2.2.1.15. Приликом израде Урбанистичког пројекта његов саставни део мора бити и пројекат уређења слободног простора.

2.2.2. ЦЕЛИНА Б - Правила за изградњу на парцелама -

-Целина дефинисана за центар насеља.

Чињеница да Ледена Стена има карактер насеља а истовремено представља и центар заједнице насеља утицала је на избор планираних садржаја, њихове капацитете а такође и на размештај предметних садржаја у насељу.

Ову целину чине три блока и то :

- Блок Б1- површине 3,51 ха,

- Блок Б2 - површине 3,85 ха,

- Блок Б3- површине 2,43 ха,

2.2.2.1. Централне функције

У графичким прилозима површине за изградњу ових садржаја приказане су као јавне функције, површине намењене централним садржајима-мешовите функције и комерцијалне функције и означене су ознакама датим на графичком прилогу: "Намена површина".

Правила изградње у блоковима предвиђеним за централне функције у којима је није предвиђено становање:

Могуће је градити следеће објекте:

У блоку Б1 - центар месне заједнице (Месна канцеларија и здравствена станица, објекте општинске управе, администрације, објекти за снабдевање: (затворени пословно-тржни центар, продавнице широке потрошње, услужне делатности, ресторани, ауто-сервисни пункт са салоном аутомобила, трговине, угоститељства и услужног занатства),

У блоку Б2 - станицу за бензин и течни нафтни гас, трафостанице, мерно-регулациона станица, затворена пијаца, комерцијалне делатности и сл.);

Код ових објекта може се применити следећи начин изградње:

- Слободно стојећи објекти разуђеног или компактнoг габарита,

- Низ ламела у затвореном, полуотвореном или отвореном систему изградње.

У блоку Б3 - планирано је становање са делатностима у приземљу објекта, мах. спратности П+6+Пк. Могућа је изградња трговинских и пословних локала у објектима који ће се градити поред ободних саобраћајница.

2.2.2.2.Забрана градње

Забрањена је изградња свих објекта који нису назначени у претходној тачки.

2.2.2.3.Положај објекта

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

Оријентација пословних функција искључиво ка спољним комуникацијама.

Оријентација стамбених функција ка слободним површинама унутар блока.

2.2.2.4. У блоковима **Б1** и **Б2 (северни део)** према у улици Димитрија Туцовића грађевинска линија објекта је у односу на регулациону линију повучена је за 16м .

Обавезујући паркинг простор је између грађевинске линије и регулационе линије улице Димитрије Туцовић.

Највећи дозвољени индекси:

- степен изграђености:

просечан : 2,4 максималан 4,8;

- степен искоришћености: 60% - максимално 80%

2.2.2.5. Највећа дозвољена спратност за објекте је по блоковима следећа:

- Блок Б1- за објекте пословног карактера до По+П+1+Пк, изузетно По+П+3;

- Блок Б2 - за објекте са комерцијалним делатностима до По+П+1+Пк и изузетно По+П+3;

- Блок Б3 - за стамбене објекте до П+ 6+Пк.

2.2.2.6. 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).

2.2.2.7.Простор за паркирање

Број паркинга за зграде јавне намене одређује се према наменама за одређену делатност.

Број паркинг места за зграде комерцијалних делатности одређује се према следећим параметрима:

<u>ДЕЛАТНОСТ</u>	<u>1 ПАРКИНГ МЕСТО НА :</u>
- управа –администрација	60-80 м ² нето корисне
	<u>површине</u>
- трговина	50-70 м ² продајног простора

- угоститељски објекти 2-4 постављена стола са 4 столице

2.2.2.8. Архитектонско - естетско обликовање
Објекат, односно објекте пројектовати да буду усклађени у целини и са архитектонским детаљима тако да стварају модеран амбијент.

2.2.3. Комерцијалне делатности **Правила изградње**

2.2.3.1. Могуће је градити објекте или објекат који садржи:

- трговину, услужно занатство,
- станицу за бензин и течни нафтни гас, трафостанице, мерно-регулационе станице);
- угоститељство, туристичке и друге агенције, услуге у здравству, образовању и спорту, под условом да су у складу са одредбама Закона о заштити животне средине.

2.2.3.2. Забрана градње

Забрањена је изградња некомерцијалних објеката.

На земљишту намењеном за јавне зелене и јавне саобраћајне површине није дозвољено грађење зграда.

Није дозвољена намена земљишта за изградњу зграда које се користе за отворена складишта, продавнице чврстог горива и грађевинског материјала, свих других садржаја који условљавају натпросечну потрошњу енергената или емисију штетних гасова, непријатног мириса или буке.

Није дозвољена намена и градња која би могла да угрожава човекову средину, основне услове живљења суседа или сигурност суседних зграда.

2.2.3.3. Положај објеката

Објекти се постављају предњом фасадом на грађевинску линију односно

унутар простора оивиченог грађевинском линијом.

2.2.3.4. Највећи дозвољени индекси

- индекс изграђености.....2,4
- индекс искоришћености80%

2.2.3.5. Највећа дозвољена спратност

- за објекте По+П+1+Пк и изузетно за пословне објекте По+П+3.

2.2.3.6. Услови изградње других објеката:

- затворени пословно-тржни центар
- ТС 10/0,4кВ у објекту или у виду анекса.

2.2.3.7. Обезбеђење приступа парцели и простора за паркирање

Економски прилази и прилаз паркинг простору односно гаражи могућ је из новопројектоване улице В2.

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

2.2.3.8. Простор за паркирање - гаражирање

По правилу потребно је изградити спратну гаражу П+2 у саставу комерцијалног објекта.

Број паркинг места: 1 паркинг или гаражно место на 70м² корисне продајне површине.

2.2.3.9. Архитектонско - естетско обликовање

Објекат пројектовати са архитектуром пословно - трговинског објекта и детаљима тако да стварају модеран амбијент.

2.2.3.10. Оријентација пословних функција:

- Ка спољним комуникацијама

2.2.3.11. Услови изградње других објеката:

- Не дозвољава се изградња других објеката

Овај простор се разрађује Урбанистичким пројектом.

Табеларни показатељи капацитета изградње вишепородичног становања за целину Б

	блок Б1	блок Б2	блок Б3
Површина (ха)	3,51	3,85	2,43
Степен искоришћености%	60 - 80	80	мах 50
Степен изграђености	2,4 - 4,8	2,4 - 4,8	мах 2,40
Спратност објеката до	По+П+1+Пк (По+П+3)	По+П+1+Пк (По+П+3)	П+6+Пк
Висина објеката (мах.) м	12,0 (16,0)	12,0 (16,0)	25,0

2.2.4. ЦЕЛИНА В

Целина В - Целина дефинисана за зону парка

Насељски и локални парк су планирани на површини од око 5,0 ха. Обликовати их пејсажним решењем уз примену декоративних форми и варијетета. Предвидети шетне стазе, одморишта и опремити их клупама за седење.

2.2.5. ЦЕЛИНА Г

- Целина дефинисана за зону сервиса и складишта.

Изградња нових објеката у овој зони не сме да угрожава функционисање постојећих објеката и постојећег технолошког процеса, тако да она мора бити у складу са следећим условима:

- Величина комплекса, односно зоне у целини мора бити усаглашена са технолошким условима и потребама конкретне намене;

- Спратност објеката од П+1+Пк до максимално П+2+Пк, апсолутна висина изграђености до 15,0 м;

- Комплекс мора имати одговарајућу везу са приступним саобраћајницама- Степен искоришћености комплекса: 40-60% зависно од намене, делатности и предвиђене технологије;

- Степен изграђености : 1,0-1,2;

- У северном делу целине Г, према улици Димитрија Туцовића грађевинска линија постојећих објеката се задржава.

- Минимално удаљење грађевинске од регулационе линије износи 12,0м;

- Површине за зеленило у комплексу: минимум 20%;

- Заштитно зеленило и друге мере заштите према нормативима и прописима за конкретну делатност ;

- Обзиром на дугогодишње постојање Ветеринарског института (у оквиру ове целине), који је потенцијални значајни загађивач животне средине потребно је изоловати од пословне зоне са западне стране и стамбене зоне са јужне стране на тај начин шти ће се дуж западне и јужне границе целине Г формирати појас заштитно-изолационог зеленила.

- Број паркинг места: минимум 20% од броја запослених, уколико постоји организован јавни превоз.

2.2.6. Остала правила изградње

2.2.6.1. 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.

2.2.6.2. Површина постојећих и дограђених делова објеката може бити већа за 20% од макс. дозвољене површине планиране за изградњу, с тим да се не повећава степен изграђености.

2.2.6.3. Обезбеђење суседних објеката - у току извођења радова (и при експлоатацији) водити рачуна о техничким и еколошким условима на суседним парцелама и о безбедности објеката изграђених на њима (при копању темељних зидова, одводњавању површинске воде, гаражирању возила, изношењу шута, смећа и др.)

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

Доградња постојећих објеката може се утврдити под следећим условима:

2.2.7.1. Ако се објекат налази на грађевинској парцели и поседује употребну дозволу;

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

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

2.2.7.4. Ако постоји могућност прикључивања на све комуналне инсталације.

2.2.7.5. У случају доградње 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 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.

2.2.8. Општи услови хоризонталне урбанистичке регулације:

2.2.8.1. 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.

2.2.8.2. Минимално растојање грађевинске од регулационе линије приказано је у одговарајућем графичком прилогу, у зонама где је планирана изградња нових објеката.

2.2.9. Општи услови вертикалне урбанистичке регулације:

2.2.9.1. У блоковима за становање А1 до А8 и блок Б3 спратност стамбених објеката се креће до П+6+Пк.

Сваки новопланирани објекат може имати подрумске или сутеренске просторије.

2.2.9.2. Висина објеката представља растојање од нулте коте до коте слемена (за објекте са косим кровом) и не може прећи 25,0 м.

2.3. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

2.3.1. Општи услови изградње инфраструктуре

Све инфраструктурне мреже налазиће се у регулационом појасу саобраћајница са распоредом који је дефинисан планом сваке инфраструктурне мреже. Промена положаја инфраструктурних мрежа у регулационом профилу саобраћајнице се дозвољава и не сматра се изменом плана, уз поштовање важећих техничких услова о дозвољеним растојањима код паралелног полагања и укрштања инфраструктурних водова.

2.3.2. Услови прикључења на јавне инфраструктурне мреже

2.3.2.1. 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.

2.3.2.2. 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.

2.3.2.3. Телефонска мрежа

За повезивање објекта истуреног комутационог степена (ИКС) "Милка Протић" у оптички прстен положиће се оптички кабли одговарајућег капацитета, по траси датој на графичком прилогу.

Код изградње претплатничке мреже истуреног комутационог степена (ИКС) "Милка Протић" обавезно поштовати услов да се до 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.

2.3.2.4. 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.

2.3.2.5. Водоводна мрежа

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

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

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

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

2.3.2.6. Канализациона мрежа

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

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

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

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

1.6.12.3. 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 захвата
- Постојеће стање 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
земљиштаР 1 : 1 000
лист 5: Саобраћајнице са регулационим,
нивелационим и аналитичко-
геодетским елементима.....Р 1 : 1 000
лист 6б: Мреже и објекти инфраструктуре -
електрика, телефонија и
гасовод. Р 1 : 1 000
лист 6б: Мреже и објекти инфраструктуре -
водовод и канализација..... Р 1: 1 000

4. ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО

Документациони део Плана садржи:

- Одлуку о изради плана са образложењем;
- Услове и документацију надлежних институција и завода;

- Документацију и податке о обављеној стручној контроли и јавном увиду;

- Образложење плана са ставом обрађивача и Комисије о достављеним примедбама на план.

III

ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

План детаљне регулације је оверен потписом председника и печатом Скупштине града Ниша и урађен је у седам примерака од којих се по два примерка налазе у Секретаријату за урбанизам и комуналне делатности, Јавном предузећу Завод за урбанизам Ниш и Јавном предузећу Дирекција за изградњу града и један примерак у Министарству за капиталне инвестиције.

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

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

Број: 06-425/2004-11/10

У Нишу, 24. децембар 2004.године

СКУПШТИНА ГРАДА НИША

Председник,
Владимир Домазет, с.р.