

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

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА " 9. МАЈ" - СЕВЕР У НИШУ

УВОД

Планом детаљне регулације насеља "9. мај" - север у Нишу (у даљем тексту: План), ближе се разрађују поставке Генералног плана Ниша 1995 - 2010 ("Службени лист града Ниша, бр.13/95, 2/2002, 41/2004 и 51/2007), утврђује намена грађевинског земљишта, издваја земљиште за јавне потребе и утврђују правила уређења, парцелације, регулације и грађења.

Планом детаљне регулације дефинишу се: границе јавног грађевинског земљишта елементима за обележавање на катастарској подлози, регулационе линије саобраћајница и јавних површина, грађевинске линије, нивелационе коте јавних површина и саобраћајница, инфраструктурне мреже и објекти.

План ће представљати основ за издавање извода из овог Плана.

План се заснива на комплексним анализама стања, на наслеђеним обавезама из важеће урбанистичко-техничке документације:Регулациони План улице Топличких партизанских одреда у МК "9. мај" у Нишу ("Сл.лист Града Ниша", бр.19/02), као и на процени, како потреба, тако и могућности уређења простора, његовог коришћења и заштите.

а) Граница захвата

План обухвата подручје површине од 183,44.58 ха.

Граница планског подручја дефинисана је на графичком приказу лист 1."Геодетска подлога са границом захвата", у размери 1:2500", и описно: са севера: објекти у функцији аутопута (саобраћајница- крак петља " Ново село " и наплатна рампа); са истока - до западне регулационе линије железничког колосека Београд-Ниш-Скопље-Атина; са југа - северна регулациона линија улице Топличког партизанског одреда. и запада:- ауто пут Е-75.

Граница плана учртана је у Графичком делу плана на свим графичким прилозима.

б) Извод из плана вишег реда

Планом се обезбеђује да разрада буде у складу са условима задатим Генералним планом Ниша 1995 - 2010. год. ("Службени лист града Ниша", бр. 13/95,

2/2002,41/2004 и 51/2007) и треба да обезбеди побољшање квалитета живота и рада на поменутом простору утврђивањем услова за изградњу стамбених, стамбено-пословних и пословних објеката, инфраструктурних система, као и уређење простора.

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

- Генералном плану Ниша 1995 - 2010. год. ("Службени лист града Ниша", бр. 13/95, 2/2002, 41/2004 и 51/2007)(у даљем тексту: Генерални план Ниша), којим је за подручје обухваћено Планом предвиђена намена простора и то: - градско становање густине 100-200 ст/ха, (становника по хектару), полазећи од услова да до 2010.године, свако домаћинство има по један стан просечне величине од 60м²(20 м² (по становнику), са оптималном спратношћу за породичне објекте до По+П(С)+2+Пк, потребом да се за уређење насеља обезбеди простор за паркирање 1,5-2,0 м²/ст,(од чега већи део у оквиру грађевинских парцела или објеката за породично становање), 1 стан /1 ПМ у објектима за вишепородично становање, 75м² /1ПМ за пословни простор, игралишта 3,2 м² /ст, зеленило 9-10м² /ст и др.

- Одлуци и Програму Плана детаљне регулације насеља "9. мај" - север ("Службени лист града Ниша", бр. 43/2004), који су усвојени 14.07.2004.год.

в) Диспозиција комплекса

Комплекс се налази западно од центра Ниша, (6,3 км. до аутобуске окретнице у насељу), северно од веома фреквентне саобраћајнице: улице Топличког партизанског одреда (правац ка Општинама:Мерошина,Прокупље, Блаце,Брус, Куршумлија ..,Радној зони општине Меровина, Александрово, индустријској зони : Индустрија гуме"Вулкан", туристичким дестинацијама, као што су: Облачинско језеро, Мали и Велики Јастребац, Копаоник..), северно од насељеног места Поповац, западно од железничког колосека Ниш - Скопље, источно од аутопута Е 75 (Београд - Скопље) и јужно од путног објекта у функцији аутопута-наплата рампa.

г) Постојеће стање

Комплекс је изграђен: дуж улице Топличког партизанског одреда и западно и источно од улице Пасјачких партизана (пут за насељено место Поповац), северно и јужно од улице Јастребачких партизана (пут ка Лалинцу), као и западно од железничког колосека Ниш - Скопље, објектима за породично становање. са или без пословног простора (на површини од 45,83ха). На појединим парцелама се обавља и пословна делатност, производња или складирање робе или производње,(на површини од 2,63ха), у самом објекту, анексу објекта или слободностојећим објектима , а није ретка ни пољопривредна делатност (баште, чување ситне стоке и живине) .

За постојеће објекте је потребно сагледати и Планом одредити, могућности и услове за:

- реконструкцију, доградњу, надградњу или потпуно уклањање старих објеката ради изградње нових,

- реконструкцију постојеће саобраћајне мреже, (на површини од 4,53 ха), која је оформљена произвољно и насумице, профили и дужине су испод дозвољених

урбанистичких норматива и саобраћајних прописа, неповезане су, што значи "слепо", махом без асфалтне конструкције, слабо комунално опремљене или уопште неопрећмљене: инфраструктурним мрежама: водоводном, канализационом, телефонском, топловодном и гасоводном.

Од површина и објеката друштвеног стандарда неопходних за функционисање оваког насеља, (цело насеље "9.мај"): постоје објекти здравствене амбуланте (0,21 ха), пословни објекат за услужне делатности и експозитура поште (0,51 ха),(локална управа- канцеларија МК насеље "9.мај" је у "јужном делу насеља "9.мај", у неадекватном простору) , верски запис, формирана је (спонтано) пијаца, на раскрсници најфреквентнијих путних праваца ка: Поповцу, Лалинцу, Чокоту, Прокупљу. Ту је и полазно-завршна градска аутбуиска станица, односно, стајалиште Нишка Бања - насеље "9.мај". У источном делу насеља изграђен је и спортски терен за фудбал (око 1,00ха). Северно од ул.Јастребачких партизана, (пут према насељеном месту Лалинац) је формирано гробље (0,56 ха).

На подручју разраде нема урећених парковских површина и другог урећеног зеленила.Зеленило чине површине за пољопривреду, баште и воћњаке.

II ПЛАН

Саставни делови елабората Плана детаљне регулације су:

- 1) Правила урећења
- 2) Правила граћења
- 3) Графички део
- 4) Документациони део

1.0 ПРАВИЛА УРЕћеЊА

1.1. ОПШТИ УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ

- Концепт решења

Планским концептом се обезбеђује да разрада буде у складу са условима задатим Генералним планом Ниша, Одлуком и Програмом (" Службени лист града Ниша", бр.43/2004) и Регулационим планом православног храма у Новом Селу - измене и допуне Детаљног урбанистичког плана Ново Село ("Сл. лист Града Ниша" ,бр 15/01), чиме се побољшава квалитет живота и рада на овом простору и то кроз утврђивање услова за: изградњу нових стамбених, стамбено-пословних и пословних објеката, као и објеката друштвеног стандарда, реконструкцију, надградњу и доградњу постојећих објеката до прописане спратности, а у складу са урбанистичким параметрима, изградњу инфраструктурних система, као и урећење простора.

Како се ради о једном делу насеља (северни део, ка насељеном месту Поповац), али функционише као јединствено насеље са јужним делом (ка насељеном месту Чокот), а подељено је транзитно, јаком саобраћајницом: улицом Топличког партизанског одреда и изузетно лоше организованом унутрашњом саобраћајном матрицом, планира се пре свега, фазна реконструкција постојеће и изградња нове саобраћајне мреже, изградња нових објеката друштвеног стандарда, (у јужном делу насеља) и проширење капацитета постојећих објеката и површина

за: локалну самоуправу - административни центар, верски објекат, гробље, тржни центар - пијацу, комуналне објекте (аутобуску станицу за градски и приградски саобраћај са кружним током и лоцирани су северно од улице Топличког партизанског одреда), изградња нових објеката за породично становање (са или без делатности), фазна реконструкција постојеће инфраструктурне мреже и објеката и изградња нових објеката и мрежа инфраструктуре.

1.2 ПОДЕЛА НА ГРАЂЕВИНСКЕ ЗОНЕ ИЛИ ЦЕЛИНЕ ПРЕМА УРБАНИСТИЧКИМ ПОКАЗАТЕЉИМА И ДРУГИМ КАРАКТЕРИСТИКАМА

Подручје плана чини компактан урбанистички комплекс северно од дефинисане регулативе улице Топличког партизанског одреда, у коме се постојећом и планираном саобраћајном мрежом формирају грађевинске целине и подцелине - блокови.

Подела је извршена на две целине означене словима од А и Б и то тако да:

- **целина А** обухвата део насеља источно од пута за насељено место Поповац , јужно од објекта у функцији аутопута (наплатна рампа) до железничког колосека Ниш - Скопље, западно од железничког колосека Ниш - Скопље и северно од ул. Топличког партизанског одреда, са наменом за становање густине од 100-200ст/ха, у оквиру које се издвајају подцелине: - А1 становање, постојеће и планирано, са или без пословног простора у оквиру објекта или парцеле; - А2 здравствена амбуланта, - А3 верски запис, - А4 спорско- рекреативни центар " 9. мај ".

- **целина Б** обухвата део насеља западно од пута за Поповац, источно и јужно од аутопута Е 75 (Београд - Скопље) и северно од ул. Топличког партизанског одреда, у оквиру које се издвајају подцелине за: - Б1 становање; - Б2 административни центар насеља; - Б3 верски објекат(храм, крстионица и звоник); - Б4 пијацу; - Б5 саобраћајни терминал-аутобуску станицу (са стајалиштем) ; - Б6 занатско-трговачки центар; - Б7 постојеће гробље; - Б8 сервиси, складишта и производња - Б9 заштитно зеленило и - Б10 пољопривредно земљиште са резервом - (Б10а).

Подручје Плана представља јединствен грађевински реон, који је у оквиру осталог грађевинског земљишта сагледан са преовлађујућом наменом: становање, густине 100-200ст/ха, а то су подцелине: А1 и Б1, посебно према главним правцима кретања у насељу,(дуж улица: Топличког партизанског одреда, улице Јастребачких партизана (ка Лалинцу) и Пасјачких партизана (ка Поповцу) и површине намењене изградњи објеката: друштвеног стандарда од општег, јавног интереса: административни центар насеља(Б2) , пијаца (Б4), здравствена амбуланта(А2), и гробље (Б7), и осталог интереса: верски објекат - цркву(Б3), верски запис (А3), спортско-рекреативни центар(А4), саобраћајни терминал-аутобуску станицу (са стајалиштем)(Б5); занатско-трговачки центар(Б6); и сервисе, складишта и производњу(Б8).

У оквиру јавног грађевинског земљишта, у обе зоне, преовлађује намена за: реконструкцију постојеће и изградњу унутрашње саобраћајне мреже, којом се успостављања саобраћајна повезаност постојећих улица (прилаза) и

новопланираних; изградњу инфраструктурних мрежа и објеката за: водоснабдевање, канализацију отпадних и атмосферских вода, електроенергетику, телефонију, топлификацију и гасификацију, који су сагледани и усаглашени за цело насеље "9. мај". Објекат за образовање, садашња основна школа, изграђена у јужном делу насеља, планирана је као осмогодишња, са капацитетом, којим ће се задовољити потребе целог насеља "9. мај".

Концепција решења Плана одређена је на основу природних и стечених услова и дефинише генерална правила изградње и коришћења земљишта. Решења и правила Плана дефинишу само она решења којима се утврђује јавни (општи) интерес.

1.2. 1. Подела површине обухваћене планом на грађевински реон

На земљиште предвиђено за изградњу објеката друштвеног стандарда: центар насеља(Б2) , пијаца (Б4), здравствена амбуланта(А2), колских и пешачких саобраћајница и инфраструктуре примењиваће се режим "јавног грађевинског земљишта". На земљиште са другим наменама: верски објекат - црква(Б3), верски запис (А3), спортско-рекреативни центар(А4), саобраћајни терминал-аутобуску станицу (са стајалиштем)(Б5) ; занатско-трговачки центар(Б6) и сервис, складишта и производња(Б8) примењиваће се режим "осталог грађевинског земљишта".

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 за све саобраћајнице постојеће, код којих Планом може да се обезбеди минимални профил(4,0 м) и новопланиране: ободне (9,0м), сабирне (8,5м) и стамбене (приступне 6,5 м). Јавно грађевинско земљиште је дефинисано координатним тачкама за све новопланиране саобраћајнице, као и за комплексе намењене изградњи: административног центра насеља , пијаце, стајалишта, окретнице - кружни ток, према графичком приказу: "Режим коришћења простора и парцелација".

1.3.2. Остало грађевинско земљиште

Остало грађевинско земљиште обухвата површине намењене различитим облицима становања породично: са или без пословног простора): подцелине А1 и Б1 и пословању: подцелине за саобраћајни терминал-аутобуску станицу са стајалиштем(Б5) ; занатско-трговачки центар(Б6) и зона сервиса, складишта и производње(Б8), верски објекат - црква(Б3), верски запис (А3), спортско-рекреативни центар(А4) примењиваће се режим "осталог грађевинског земљишта", а нормативи и стандарди за планиране намене су условљени Генералним планом Ниша, Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 47/2003 и 34/2006) и Правилником о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини, условима у поступку издавања Акта о урбанистичким условима за објекте за која

одобрење за изградњу издаје општинска, односно градска управа. ("Службени гласник РС" , бр. 75/2003).

1.4. ЦЕЛИНЕ И ПОДЦЕЛИНЕ ОДРЕЂЕНЕ ПЛАНОМ ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

На подручју Плана планирају се две целине А и Б, са више подцелина.

Подцелине: А1 и Б1 су намењене за породично становање, са пословним простором до 30 % , нарочито северно од улице Топличког партизанског одреда, као и западно и источно од ул .Пасјачких партизана и јужно и северно од улице Јастребачких партизана, реконструкцију постојећих стамбених и пословних објеката и изградњу нових објеката, спратности од По+П+Пк до По+П+2+Пк, са највише четири (4) стана у објекту .

У оквиру целина А и Б дефинисане су следеће нестамбене подцелине: А2 здравствена амбуланта, А3 верски запис, А4 спорско- рекреативни центар " 9. мај ", Б2 - административни центар насеља; Б3 - верски објекат; Б4 - пијаца; Б5 - саобраћајни терминал-аутобуска станица са стајалиштем(почетна станица са кружним током - окретницом) ; Б6-занатско-трговачки центар и Б8 - зона сервиса, складишта и производње, комуналне услуге: Б7 - постојеће гробље , Б9- заштитно зеленило и Б10 -пољопривредно земљиште.

1.5. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ И ЈАВНЕ ОБЈЕКТЕ

За потребе спровођења овог Плана није неопходна израда урбанистичких пројеката за јавне површине и објекте, као и за објекте у оквиру осталог грађевинског земљишта од општег интереса, али је могућа уколико би се реализацији тих намена приступало фазно. Јавном површином се сматрају површине намењене саобраћајницама и објектима, који ће се градити у подцелинама А2, Б2, Б4 и Б7 , јер су за њих су у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 47/2003 и 34/2006) и Правилником о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини, условима у поступку издавања Акта о урбанистичким условима за објекте за која одобрење за изградњу издаје општинска, односно градска управа. ("Службени гласник РС" , бр. 75/2003) дати урбанистички параметри за парцелацију : координате, регулациони и нивелациони елементи - за саобраћајнице и грађевинске линије, спратност, степен искоришћености и степен изграђености за објекте.

У оквиру тих целина била би потребна израда урбанистичких пројеката за парцелацију и изградњу ТС или појединих делова инфраструктурних мрежа, које нису могле бити у целости сагледане овим Планом.

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

Комплекса Плана детаљне регулације насеља "9. мај - север" у Нишу са јужне стране остварује непосредну везу са магистралном саобраћајницом - ул. Топличког

партизанског одреда. За ову саобраћајницу постоји важећи урбанистички план - Регулациони план улице Топличких партизанских одреда у МК "9. мај" ("Службени лист града Ниша", бр.19/02). Сви урбанистички, технички и саобраћајни елементи су у свему преузети из важећег плана. Одређена одступања код попречних саобраћајница из предметног комплекса, које остварују непосредну везу са ул. Топличког партизанског одреда, су незнатна и без утицаја на концепт плана.

1.6.1.2. Функционални ранг саобраћајница и њихови елементи регулације

Укупна улична саобраћајна мрежа је класификована у две групе. Прву, важнију по значају, чине сабирне улице. Другу групу чине приступне, где доминирају стамбене улице и пешачко колски прилази.

Сабирне улице су улица Јабланичких партизана, улица Пасјачких партизана и Новопланирана кружна саобраћајница која обилази насеље са источне, северне и западне стране. Траса улице Јабланичких одреда прати трасу постојећег пута према Лалинцу од ул. Топличких партизанских одреда до краја насеља. Улица Пасјачких партизана има централни правац пружања од ул. Топличких партизана према северу, односно, према Поповцу. Новопланирана саобраћајница од ул. Топличких партизанских одреда до исте улице обилази насеље са источне, северне и западне стране.

Приступне улице, у изграђеном делу, углавном прате постојеће трасе. Новопланиране приступне улице у принципу су у наставку постојећих, по међи катастарских парцела а све у циљу формирања блокова у којима по дубини се формирају две грађевинске парцеле. Одступање од ових принципа је само када су изграђени стамбени објекти и формиране грађевинске парцеле условљавали и гушће мреже улица (за један низ грађевинских парцела једна приступна улица). У изграђеном делу насеља планирани су пешко - колски прилази.

Све сабирне улице су планиране за двосмерни колски саобраћај.

Приступне улице су углавном једносмерне.

Пешачко - колски прилази су слепи.

1.6.1.3. Саобраћајни транзит и саобраћајни прилази

Доминантни транзитни правац који се одржава на ово насеље је улицом Топличког партизанског одреда. Овде се очекује интензивнији ванградски и градски транзит. У захвату плана, локални транзит између северног и јужног дела насеља "9. мај" и даље према Чокоту и Међурову према југу и Поповцу и Лалинцу према северу је на траси улице Симе Динића и улице Јастребачких партизана.

1.6.1.4. Техничке карактеристике саобраћајница

Регулациона ширина улице Јастребачких партизана је 8,5 м. Попречни профил чине коловоз 5,5м и тротоари 2х1,5м ширине. Максимални полупречник примењене хоризонталне кривине је $R=100\text{м}$.

Регулациона ширина улице Пасјачких партизана је 8,50м. Попречни профил чине коловоз 5,5м и тротоари 2х1,50м ширине. Минимални примењени хоризонтални полупречник кривине је $R=100\text{м}$.

Регулациона ширина Новопланиране саобраћајнице је 9,0м. Садржај попречног профила и регулациони елементи су коловоз ширине 6,0м и тротоари 2х1,5м ширине.

Основна регулациона ширина приступних улица, ранга стамбених, је 6,50м. Садржај попречног профила чине коловоз 3,50м и тротоари 2х1,50м ширине. У неким случајевима ширина тротоара је мања од 1,50м. због опредељења да се не руше стамбени објекти. Изузетно, због обострано изграђених стамбених објеката, један од тротоара је планиран ширине 0,50м.

Пешачко - колски прилази су регулационе ширине 3,50м.

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

Јавни градски саобраћај путника је планиран до новопланиране пијаце (у северном делу) и комплекса школе (у јужном делу) насеља " 9.мај " (почетно - задња станица), кружним кретањем аутобуса новопланираним улицама са стајалиштем за градске аутобусе и мањом аутобуском станицом (сервисном), како за запослене, тако и за путнике међуградског саобраћаја.

Кретање бициклиста је могуће планирати у делу коловоза стамбених саобраћајница, а кретање пешака је планирано да се одвија на тротоарима.

1.6.1.6. Посебне обавезе према кретању хендикепираних

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

1.6.1.7. Регулација мирујућег саобраћаја

Паркирање возила корисника стамбених, стамбено - пословних и пословних парцела обавља се у гаражама у објекту или на посебним површинама у оквиру парцеле.

У сабирним и приступним улицама није дозвољено паркирање на коловозу. посебно у улицама у којима се одвија или се планира градски аутобуски саобраћај. .

Власници постојећих породичних објеката у реконструкцији обезбеђују на грађевинској парцели једно паркинг гаражно место по стану.

Власници нових породичних и пословних објеката обезбеђују на грађевинској парцели једно паркинг или гаражно место на један стан, односно 1 ПМ (паркинг место) на 70м² пословног простора или на 5 запошљених радника/ 1 ПМ.

Организација 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, приказани су на одговарајућем графичком прилогу: "Саобраћај са регулацијом, нивелацијом и аналитичко-геодетским елементима."

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

1.6.2. Одредбе о постројењима и инфраструктурним објектима и мрежама

1.6.2.1. Електроенергетска мрежа

Кроз простор разраде пролазе следећи далеководи :

- далековод 110 кВ "Ниш 1 - Алексинац", са зоном заштите од 2 x 11,0 метара,
- далековод 35 кВ " Ниш 1 - Топоница", са зоном заштите од 2 x 7,5 метара.

Објекти у захвату плана снабдевају се електричном енергијом из следећих трафостаница 10/0,4 кВ :

- "Ново Село - 3", типа "Кула", снаге 400 kVA,
- "Ново Село - 5", типа МБТС, снаге 630 kVA,
- "Ново Село - 7", типа "стубна", снаге 250 kVA,
- "Ново Село - 8", типа "стубна", снаге 250 kVA,
- "Ново Село -12", типа "стубна",
- "Ново Село - 2" ,
- "Ново Село - прогрес", типа "стубна",
- "Ново Село - 1", типа "Кула", снаге 400 kVA,
- "Ново Село - 9", типа "стубна", снаге 250 kVA,
- "Ново Село - 6", типа МБТС, снаге 630 kVA,
- "Ново Село - 11",
- "Ново Село - петља", типа КБТС, снаге 400/160 kVA.

Планирање потреба за електричном енергијом извршено је према Техничким препорукама бр. 14 (Пословна заједница Електродистрибуције Србије) и на основу прорачуна вршна снага насеља износи око 17.200 kW. Потребан број трафостаница , са усвојеним снагама трафојединице од 630 kVA, износи 27, међутим због постојећих трафостаница које су типа "Кула" снаге 400 kVA које ће се реконструисати и стубних трафостаница снаге 250 kVA број трафо јединица ће бити већи.

На основу прорачуна за потребе снабдевања електричном енергијом објеката у захвату плана поред постојећих трафостаница планира се и изградња 20 (двадесет) нових трафостаница 10/0,4 kV, снаге 1 x 630 kVA . У просторима који су већ преизграђени могу се градити стубне трафостанице са кабловским приводама. Стубне трафостанице ће се постављати на бетонским стубовима који ће у исто време служити као стубови за ношење трафостаница и као стубови мреже 0,4 kV. Планиране трафостанице су слободностојећи приземни објекти или стубне трафостанице , са локацијама у блоковима према графичком прилогу.

Новопланиране трафостанице 10/0,4 kV биће повезане на 10 kV-ни расплет из трафостаница 35 /10 kV "Хладњача" из правца истока и из трафостаница 35 /10 kV "Вулкан" из правца запада. 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.

Постојећи ваздушни далековод у јужном тротоару улице Топличких партизанских одреда на који су повезане све постојеће трафостанице ће се каблирати у простору јужног тротоара наведене улице.

Ваздушни далековод 35 кV "Ниш 1-Топоница" укинуће се, тј. каблирати када се за то створе техноекономски услови.

Трасе кабловских водова 10 кV су у тротоарском делу саобраћајница.

Мрежа 0,4 кV је мешовита (ваздушна и 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 мешовиту. Инсталацију осветљења изводити на цевастим етажним или канделабр стубовима и јачине светиљки које задовољавају светлотехничке захтеве за одговарајући тип саобраћајнице.

1.6.2.2. Телефонска мрежа

Подручје плана спада у конзумно подручје реонске телефонске централе (РАТЦ) "Ледена Стена", тј. постојећи корисници у насељу "9 мај" су прикључени на ову централу.

Бизнис планом "ТелекомСрбија" за период 2005-2006 година планирана је изградња истуреног комутационог степена "Ново Село" и одговарајуће приступне (претплатничке) телефонске мреже. Објекат истуреног комутационог степена изградиће се у блоку Б2 (административни центар насеља). Објекат истуреног комутационог степена је спратности П (приземље). Прикључивање (повезивање) истуреног комутационог степена "Ново Село" у систем "оптичког прстена града Ниша" извршиће се оптичким каблом положеним кроз постојећу кабловску тт канализацију. Укупне потребе корисника у захвату плана износе око 5.000 телефонских прикључака. За обезбеђење телефонских прикључака за кориснике у захвату разраде положиће се одговарајући број претплатничких каблова од ИКС "Ново Село" кроз насеље до претплатника, по трасама датим на графичком прилогу. Прикључна и разводна тт мрежа у комплексу извешће се као кабловска.

1.6.2.3. Гасификациона мрежа

Подручје обухваћено планом је планирано као подручје (зона) гасификације. Потрошачи са подручја плана снабдеваће се природним гасом из мерно-регулационе станице "Ново Село", која је планирана Регулационим планом примарне градске гасоводне мреже са мернорегулационим станицама ("Службени лист града Ниша", бр.12/ 94) са локацијом у северном делу насеља "9 мај", тј. у блоку Б2 (административни центар насеља). Мерно-регулациона станица "Ново Село" прикључиће се на примарну градску гасоводну мрежу (притиска до 12 бара) са крака гасовода ка "Вулкану" из улице Топличких партизанских одреда.

Од објекта мерно-регулационе станице "Ново Село" изградиће се разводна гасоводна мрежа (притиска до 3 бара) и за северни и јужни део насеља "9 мај".

Гасоводна мрежа за широку потрошњу извешће се од пластичних цеви, пречника према главном пројекту. Са ових гасовода ће се вршити прикључивање објеката у захвату плана.

1.6.2.4. Водоводна мрежа

Комплекс разраде се налази у I-ој висинској зони водоснабдевања. Прикључак за цело насеље изведен је на цевовод \varnothing 300 мм, Ниш - Мрамор.

У захвату плана изведена је водоводна мрежа "гранастог" типа са прикључком на наведени цевовод у улици Топичког партизанског одреда. Водоводна мрежа изведена је цевоводима пречника од 100 до 250 мм. Улицом Јастребачких партизана пролази цевовод пречника 250 мм који служи за снабдевање корисника који належу на наведену саобраћајницу и служи за водоснабдевање насеља Лалинац.

Водоснабдевање блокова унутар границе захвата планира се изградњом прстенасте мреже минималног пречника \varnothing 100 мм. Траса водоводне мреже је у коловозу, на хоризонталном одстојању од 1,00 м у односу на ивицу коловоза.

1.6.2.5. Канализациона мрежа

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

У захвату плана изграђена је фекална канализација (канализација за употребљене воде) која употребљене воде из подручја плана одводи у постојећи "Моравски колектор". Из западног дела захвата плана (насеља) преко улица Јастребачких партизана и Брестовачке употребљене воде одводе се директно у "Моравски колектор", а употребљене воде из централног дела насеља уз улицу Пасјачких партизана одводе се у цевовод у улици Топличких партизанских одреда и преко њега у "Моравски колектор". Надоградња канализационе мреже употребљених вода у насељу вршиће се прикључивањем (усмеравањем) ка овим изграђеним гранама канализационе мреже и ка канализационој мрежи у улици Топличких партизанских одреда. Употребљене воде из североисточног дела насеља (ка спортском центру) одводиће се ка планираном колектору употребљених вода "Насеље 9 мај - Нишавски колектор". Траса канализације за употребљене воде је у осовини коловоза (саобраћајнице).

Одвођење атмосферских вода одвијаће се системом цевовода атмосферске канализације који ће се уливати у планирани колектор атмосферских вода "Насеље 9 мај - Нишава". Траса канализације за атмосферске воде је у коловозу на хоризонталном одстојању од 1,00 м у односу на ивицу коловоза, са стране супротне у односу на трасу водовода.

1.6.3. Систем прикупљања и евакуације отпадака

За скупљање отпадака састава кућног смећа поставити судове - контејнере, на локацијама које су у оквиру грађевинске парцеле, а за објекте у којима би се остварило (више)породично становање максимално удаљити исте од улаза, ато је минимум 5 м. и поставити их тако да се визуелно сакрију зеленилом или их планирати у боксовима заштићени од атмосферских падавина.

Све друге врсте отпадака (осим кућног смећа), а посебно из пословног простора (угоститељске намене), евакуисати на начин одређен посебним уговорима, уз претходно дат налаз и мишљење Градске санитарне инспекције и искључиво у оквиру припадајуће парцеле, односно објекта.

1.6.4. Регулација мрежа озелењених, слободних и рекреационих површина

1.6.4.1 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 комплексу);

- повећање површина под зеленилом у односу на постојеће стање, сходно намени простора у комплексу;

- повећање квалитета зелених површина избором адекватних врста зеленила;

- обезбеђење повољних санитарно-хигијенских услова простора у целинама А и Б, западно и северозападно од пута за село Лалинац, затим источно и западно од пута за село Поповац, и повећање заштитне функције зеленила, нарочито у зони испод далековода и северно од улице Топличког партизанског одреда (пут Ниш-Прокупље);

- обогаћивање простора у функционалном и естетском смислу у делу предвиђеном за: породично становање, подцелине А1 и Б1; затим у оквиру подцелине А2, где је здравствена амбуланта; у оквиру подцелине Б2 где је услужно-административни центар насеља (експозитуре поште и банке, и администрације-просторије локалне самоуправе); затим подцелина А3, где је природно добро - **верски запис** - за који се претпоставља да има својство природног споменика, тј. има изузетне природне вредности и реткости, односно, доприноси амбијенталним вредностима простора; у подцелини Б3, у оквиру комплекса цркве, у складу са Законом о културним добрима, дефинисати заштиту околине око верских објеката; затим подцелина Б4 где је зелена пијаца; подцелина Б5, где се налази саобраћајни терминал-аутобуска станица; затим подцелина Б6, где се налази занатско-трговачки центар; подцелине Б8, на којима су складишта, сервис и производња; подцелина Б7, површина специјалне намене:(уређење постојећег простора у функцији сахрањивања)- постојеће сеоско гробље; затим подцелина А4, зелена површина ограниченог коришћења, спортско-рекреативни центар - "9. МАЈ" и на крају, у оквиру подцелине Б9, појас заштитног зеленила: формирати вишефункционални биљни комплекс у граници грађевинске зоне, са функцијом заштите територије од ветрова, прашине и снежних наноса, побољшања рекреације становника и формирања уметничког лика насеља. Заштитни појас служи и као средство за ограничавање дивље градње и прекомерног ширења насеља у хоризонталном смислу, а истовремено и као резервна површина за касније планско ширење. Величина зеленог заштитног појаса одређује се ширином, која зависи од величине насеља и локалних услова, пропорционална векторима свих осам праваца руже ветрова, како у односу на учесталост ветра, тако и у односу на његову брзину. И коначно, подцелина Б10, предвиђена за пољопривредно земљиште, намењена је за гајење ратарско-повртарских култура и као резерва за планско проширење(Б10а).

- обезбеђење погодних услова за формирање и одржавање вегетације.

1.6.4.2. 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: слободне површине око верског записа, подцелина А3 и сеоске цркве, подцелина Б3, здравствене заштите, подцелина А2 и локалне самоуправе-формирати као локални парк (урбанистичка целина Б, у оквиру које су подцелине Б2, подцелина Б4, подцелина Б6, подцелина Б8), зеленило уз саобраћајнице и сеоске улице: дрвореди и партерно зеленило, које чине травњаци и покривачи тла;

- остало грађевинско земљиште: зеленило у оквиру грађевинских парцела за породично становање и пословање, и за породично становање у оквиру индивидуалних грађевинских парцела;

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

Предвиђа се формирање следећих зелених слободних површина:

- у оквиру блокова за породично становање и пословање и за породично становање у оквиру индивидуалних грађевинских парцела;

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

- у комплексима јавних функција-банка, пошта, здравствена амбуланта, администрација-просторије локалне самоуправе;

- заштитно зеленило у оквиру комплекса производње, сервиса и складишта

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

Урбанистичке целине А и Б, комплекса који се планом разрађује, углавном су покривене индивидуалним грађевинским парцелама. Оне ће бити подељене на део испред куће-предпростор и део иза куће који обухвата простор предвиђен за пасиван одмор.

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 excelsa*, *Cedrus deodara*, *Abies alba* и *Thuja orientalis*, а од жбунастих су заступљени *Berberis thunbergii* и *Juniperus horizontalis*.

Важно је истаћи да се у основи пројектовања саобраћајница, јавних површина, у комплексима јавних функција, грађевинских парцела за индивидуално становање, 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 - у свему према адекватном графичком приказу а на захтев инвеститора.

1.7. ПОСЕБНИ ЗАХТЕВИ, УСЛОВИ И ПРОПИСИ ЗА ИЗДАВАЊЕ ОДОБРЕЊА ЗА ИЗГРАДЊУ- СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Осим општих Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр. 47/2003), Правилником о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини, условима у поступку издавања Акта о урбанистичким условима за објекте за која

одобрење за изградњу издаје општинска, односно градска управа. ("Службени гласник РС" , бр. 75/2003) и Планом дефинисаних принципа и параметара приликом спровођења кроз извод из Плана детаљне регулације, а ради добијања одобрења за изградњу, утврђују се следећи додатни критеријуми:

Посебни услови за постојеће објекте: могуће је задржавање квалитетних стамбених, као и пословних објеката у естетском, конструктивном и функционалном смислу у обе целине: А и Б. На основу осталих правила регулације и прописаних параметара могућа је доградња, надградња и адаптација објеката у складу са амбијенталним карактеристикама. Предвиђена је могућа доградња анекса као проширења капацитета основне намене објеката, уколико је тиме могуће применити степен изграђености и степен искоришћености за опште стамбене зоне у насељима малих густина. У случајевима када су у потпуности примењена правила и параметри утврђени Планом могуће је извршити корекцију облика парцеле или формирати нову, ако не постоји сукоб интереса заинтересованих корисника путем урбанистичког пројекта за парцелацију.

У случајевима када на већем броју постојећих катастарских парцела није могуће применити минималне урбанистичке параметре, могуће је, уз договор свих корисника тих парцела, објединити исте у једну грађевинску парцелу, која би својом површином испунила урбанистичке показатеље за изградњу објеката за породично становање, спратности до По+ П+2+Пк са више од четири стана.

На парцелама, на којима постоје или је започела изградња стамбеног или стамбено-пословног породичног објекта (подцелине А1 и Б1), у поступку издавања Извода из Плана, урбанистички показатељи, осим спратности утврђене за блокове или подцелине, могу се повећати за 25%, уз поштовање регулационе линије, као и грађевинске линије, линија према суседним парцелама и објектима, које се одређује у складу са чл. 14. став трећи, Правилником о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини, условима у поступку издавања Акта о урбанистичким условима за објекте за која одобрење за изградњу издаје општинска, односно градска управа. ("Службени гласник РС" , бр. 75/2003), тако да степен или индекс заузетости појединачних парцела може износити максимално 80%, (као за "зоне реконструкције и обнове"), али уз обавезу обезбеђивања паркирања сопствених возила на самој грађевинској парцели.

За парцеле које су планиране за изградњу нових објеката за породично становање, са пословним простором у одређеном проценту (до30%, у коначној фази реализације), обавезна је примена општих правила регулације за породичне стамбене објекте: чл.34 - 41. Правилником о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини, условима у поступку издавања Акта о урбанистичким условима за објекте за која одобрење за изградњу издаје општинска, односно градска управа. ("Службени гласник РС" , бр. 75/2003). Нови, постојећи реконструисани, дограђени и надграђени објекти морају својим изгледом, габаритом, спратношћу, материјалима и односом према регулационој и грађевинској линији бити уклопљени у постојећу урбану матрицу и позитивне амбијенталне и архитектонске карактеристике окружења.

Код издавања извода из овог Плана за изградњу нових објеката у подцелинама А1 и Б1, важи грађевинска линија дата на графичком приказу :лист 7. "Саобраћај са регулацијом, нивелацијом и аналитичко-геодетским елементима."

За објекте, који су ради уређивања јавног грађевинског земљишта (проширење постојећих и планираних саобраћајница, локације за изградњу центра насеља, (локална самоуправа, пошта, банке и сл.), пијаце, трафостанице, планирани за уклањање, до привођења намени предвиђене овим Планом, примењиваће се чл. 97. Закона о планирању изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 47/2003). и и 32. Закона о изменама и допунама Закона о планирању изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 34/2006).

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

1.8. АМБИЈЕТАЛНЕ ЦЕЛИНЕ ОД КУЛТУРНО-ИСТОРИЈСКОГ ИЛИ УРБАНИСТИЧКОГ ЗНАЧАЈА

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

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

1.9. ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ О ЗАШТИТИ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ ОД РАЗЛИЧИТИХ ВИДОВА ЗАГАЂЕЊА И ЗАШТИТЕ ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ И ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА, НЕПОГОДА И УНИШТАВАЊА

У оквиру граница Плана не налазе се, нити се Планом планирају, садржаји, (пословни објекти - производња), у оквиру подцелинама А1 и Б1, који негативно утичу на квалитет воде, ваздуха и тла, као и на стварање прекомерне буке.

При изградњи нових објеката, посебно у подцелини Б8, обавезна је примена свих прописа, смерница и стручних искустава за заштиту људи и материјалних добара.

У зонама заштите постојећих далековаода 110 кV (по 11,00 м од осе далековаода) и 35 кV (по 7,50 м од осе далековаода), не дозвољава се изградња нових објеката, а за постојеће, неопходно је прибавити услове од власника далековаода.

1.9.1. У спровођењу Плана, приликом издавања Извода из Плана ради добијања одобрења за изградњу, обавезна је примена уредбе о организовању и функционисању цивилне заштите ("Службени гласник РС", бр. 21/92).

У вези са цивилном заштитом, у смислу изградње заштитних објеката за склањање становништва, на предметном подручју планирају се двонаменска склоништа у новопланираним објектима (*"Сл.војни лист"*, бр.13/98)

1.9.2. У циљу заштите животне средине, људи, материјалних добара од ратних разарања елементарних и других непогода и опасности у рату и миру ,а обзиром на врсту планираних садржаја, реализоваће се уз примену одговарајућих превентивних просторних и грађевинских мера заштите.

1.9.3. Ради заштите од пожара обезбеђена је могућност за рад интервентних возила

(ватрогасна возила, хитна помоћ, милицијска кола),планирањем ширине саобраћајница: за двосмерни саобраћај 6,0 м, са потребним радијусом мин.7,0м, а да је могуће интервенисати до објеката, на удаљеност која не прелази максималну дужину од 25 м.

Објекти морају бити реализовани према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима, а морају имати одговарајућу спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара ("Службени лист СФРЈ", бр.33/91) и ("Сл.гл.СРЈ" бр.37/88) и ("Сл.гл.СРС" бр.8/95).

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

1.9.5. Планом се предвиђа унапређење површина зеленила и уређење нових.

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

1.9.7. Услови и мере за заштиту и унапређење животне средине

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

- Уклонити све објекте лошег бонитета;
- Планирати посебне урбанистичке дендролошке и грађевинско-техничке мере за заштиту стамбених објеката од буке у улицама, .. ;
- 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 морају бити прописно осветљене и опремљене одговарајућом сигнализацијом .

1.10. БИЛАНСИ ПОВРШИНА И УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ

1. НАМЕНА ПОВРШИНА	(ха)	Учешће (%)
Површина комплекса	183,45	100
Површина заштитног зеленила	3,17	2
Површина пољопривредног земљиште	10,26	5
Површина резерве (пољопривредно зем.)	9,65	5
Површина саобраћајница	23,14	13
Површина целина (нето) А и Б	160,37	87
Површина целине А	64,57	35
подцелина А1	35,02	
подцелина А2	0,21	
подцелина А3	0,11	
подцелина А4	29,53	
Површина целина Б	72,66	40

подцелина Б1	47,88
подцелина Б2	0,93
подцелина Б3	0,71
подцелина Б4	0,61
подцелина Б5	0,15
подцелина Б6	0,43
подцелина Б7	0,57
подцелина Б8	21,38
(подцелина Б9)	(3,17)
(подцелина Б10)	(10,26)
(подцелина Б10а)	(9,65)

2. БРОЈ СТАМБ. ОБЈЕКТА (1/1) (А и Б)	1927
3. БРОЈ СТАНОВА (х 3 стана у објекту)	5782
4. БРОЈ СТАНОВНИКА(х2,8 становника/стану)	16 187
5.УКУПНА ПОВРШИНА ПОД ОБЈЕКТИМА у:	337.330 (м²)
подцелине А и Б (30%)	248.700
подцелини: А2 (30%)	620
А4 (2%)	5.900
Б2 (35%)	3.240
Б3 (10%)	500
Б4 (30%)	1.800
Б5 (20%)	450
Б6 (35%)	1.290
Б8 (30%)	74.830

6.УКУПНА ГРАЂ. ПОВРШИНА(брuto развијена)	857.560 (м²)
Стамбена површина у подцелинама: А1 и Б1	623.750 (м²)
Пословна површина у подцелинама: А1 и Б1	97.200 (м²)
Пословна површина у подцелини: (м²)	136.590 (м²)
А2	1.860
А4	11.820
Б2	9.720
Б3	500
Б4	3.600
Б5	900
Б6	2.040
Б8	106.150

7. ПОСТИГНУТИ УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ

Густина становања - брутo	123 (ст/ха)
Густина становања- нето	164 (ст/ха)
Степен изграђености (просечни на нивоу Плана)	0,54
Степен заузетости (просечни на нивоу Плана)	21 %

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

2.1. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

2.1.1. Општа правила парцелације

Подручје Плана детаљне регулације је у саставу грађевинског реона утврђеног Генералним планом Ниша 1995 - 2010 намењено за изградњу објеката за становање (густине 100-200ст/ха) и пословне функције од јавног и општег интереса:

а) јавне површине, које служе општој употреби (саобраћајнице, објекти друштвеног стандарда, трафостанице, зеленило);

б) остало грађевинско земљиште (грађевинске парцеле) намењене за изградњу породичних стамбених, стамбено-пословних и пословних објеката у поменутих наменама.

2.1.1.1. Положај парцеле

Положај грађевинске парцеле утврђен је регулационом линијом у односу на јавну површину и разделним границама парцеле према суседним парцелама (у блоковима са постојећим објектима на катастарским парцелама). Парцела мора имати непосредан колски приступ на јавну саобраћајну површину.

Планом се омогућава формирање нових грађевинских парцела у новопланираним блоковима за породичну стамбену изградњу: 1) спајањем катастарских парцела, целих или делова, као и 2) деобом катастарске парцеле у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 47/2003 и 34/2006).

Израдом урбанистичког пројекта парцелације, у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 47/2003 и 34/2006), планом формирање границе парцела према захтеву корисника парцеле, односно, власника, уз доказ поседовања и сагласност сукорисника, (више корисника матичне парцеле) или суседа, (ако се ради о договорној промени међне линије), могу бити дефинисане према граници парцеле са терена - фактичкој граници парцеле, односно, границе грађевинских парцела се могу мењати, ако су испуњени услови за примену општих правила регулације и намене површина одређених овим Планом.

2.1.1.2 Величина парцела

Свака катастарска парцела, која одговара правилима грађења из плана детаљне регулације, на тај начин се дефинише се као грађевинска парцела.

Планом се омогућава формирање грађевинских парцела: 1) спајањем катастарских парцела, целих или делова, као и 2) деобом катастарске парцеле.

Израдом урбанистичког пројекта парцелације, у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 47/2003 и 34/2006), границе грађевинских парцела се могу мењати, ако су испуњени услови за примену општих правила регулације и намене површина одређених овим Планом.

Границе грађевинских парцела приказане су у Графичком делу Плана ("Режим коришћења простора и парцелација").

2.1.1.2.1. Величина парцела за породично становање

У Плану постојеће катастарске парцеле, које, иако су на њима изграђени објекти (породични стамбени, стамбено-пословни и пословни), не одговарају правилима грађења из плана детаљне регулације, могу бити дефинисане као грађевинске парцела када постојећу величину или облик (укрупњавањем или деобом) прилагоде наведеним урбанистичким правилима одређеним за :

- **Површину (величину) грађевинске парцеле**, која је за нове објекте од 110м² - 500м². Односно зависно од типа изградње може бити за: слободностојећи: 280м² - 500м²; двојни: 2 x190м²-2x325м²; у непрекинутом низу: 130м²-210м²; у прекинутом низу: 180м²-250м² и полуатријумски: 110м²-180м²;

- **Најмању ширину грађевинске парцеле**: за слободностојећи објекат је 12,0м, за двојни је 2 x 8,0м, у непрекинутом низу је 5,00м. и у прекинутом низу 8,00м;

- За постојеће катастарске парцеле у границама подцелина А1 и Б1, са објектима: постојећа величина и ширина катастарске парцеле, према фактичком стању корисништва и границама осталог грађевинског земљишта, (уколико задовољава прописане минималне величине) је основ за формирање грађевинске парцеле од катастарске.

2.2. ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛАМА

2.2.1. ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛАМА ЗА ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ

Намена објеката је стамбена, са или без делатности, (у самом објекту, или као анекс објекта) и важи за подцелине А1 и Б1.

Планом се према условима из Правилника о општим условима о парцелацији и изградњи објеката ("Службени гласник РС", бр 75/2003) омогућује изградња за:

2.2.1.1. Постојећу и новопланирану породичну (индивидуалну) стамбену изградњу у подцелини А1 (блокови од1 до 28) и Б1 (блокови од1 до 44) под следећим условима:

- Постојећи објекти, који нису обухваћени зонама заштите постојећих далековода (110 кV и 35 кV), се задржавају са могућношћу реконструкције, доградње и надградње, до спратности По (С)+ П+2+Пк, под условом да степен изграђености не буде већи од 2,4. За надградњу објеката који су изграђени на међи (до планиране спратности и без отвора), није потребна сагласност суседа. Могућа је пренамена просторија у објекту, стану или делу стана у пословни простор, који неће умањити постојећи квалитет животне средине, у односу стамбени : пословни, минимум 85% : 15 %, мах. 70% : 30% површине под објектом, а у циљу побољшања услова коришћења објеката. У случају реконструкције, доградње и надградње објеката, чије је међусобно растојање мање од 3,0м , не могу се на наспрамним бочним фасадама отворати отвори за осветљење и проветравање;

- Постојећи објекти који се налазе у прописаним зонама заштите постојећих

далековода (110 кV и 35 кV), НЕ МОГУ се задржати, реконструисати, доградити или надградити без предходно прибављене сагласности и услова (опстанка или неке грађевинске интервенције), од власника далековода;

- Предвиђа се изградња и нових објеката за породично становање са пословним простором, у односу : мах. 70 % : 30%, (мин. пословног простора 15% од површине под објектом) у наведеним блоковима, сем у прописаним зонама заштите постојећих далековода (110 кV и 35 кV), обележеним на графичким приказима: лист 4 : "Режим коришћења простора и парцелација"; лист 5 : "Намена површина" и лист 6: " Подела на целине и блокове ";

- Урбанистички показатељи: степен изграђености је 1,6, максимално до 2,4; степен искоришћености земљишта је минимум 40%, за постојеће максимум је 80% за полуатријумски објекат, за слободностојећи , двојни и у прекинутом низу 60% и за објекат у непрекинутом низу 70% ;

- За постојеће грађевинске парцеле, чија површина и величина не одговарају правилима грађења, могуће је дозволити, доградњом или надградњом постојећег објекта, повећање урбанистичких показатеља: степен изграђености до 1,6, а степен искоришћености земљишта до 80%;

- Међусобна удаљеност слободностојећих објеката, објеката у прекинутом низу и двојних објеката (према суседним објектима) и са отворима за дневно осветљење на наспрамним бочним фасадама , износи једну трећину висине слемена вишљег објекта и не може бити мања од 4,0м. Уколико нема отвора на бочним фасадама суседних објеката, та се удаљеност може смањити за четвртину, али не може бити мања од 3,0м, ако на зиду једног од наспрамних објеката постоје отвори изграђени са дозволом, на основу сагласности суседа и у складу са тада важећим прописима. У супротном код издавања одобрења за изградњу, бесправно изграђени отвори се неће уважавати. Код изградње полуатријумских објеката или реконструкцији и надградњи постојећих полуатријумских објеката дозвољено је отварање стамбених отвора само на предњој фасади (према улици) и према атријуму;

- Удаљеност новопланираног објекта од другог нестамбеног објекта не може бити мања од 1,5м;

- Место објекта на парцели за постојеће стамбене објекте (сем за објекте у заштитној зони далековода) је на постојећој грађевинској линији;

- За нове објекте место је дефинисано грађевинском линијом, мин. 1,50 м од регулационе линије и одређеном на графичком приказу: лист 7. "Саобраћај са регулацијом, нивелацијом и геодетско-аналитичким елементима" и од ње се може одступити унутар ње, под условом да се тим одступањем не ремете минимале удаљености од међе, суседног објекта прописани Правилником о општим условима о парцелацији и изградњи објеката ("Службени гласник РС" , бр 75/2003);

- Спратност породичног стамбено -пословног објекта је до П+2+Пк (могућ је и подрум или сутурен, уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе), приземље, два спрата и поткровље), са највише четири стана, пословним простором, помоћним просторијама, гаражом.

- Висина таквог објекта не може прећи 15,0м (до врха слемена);

- На парцели или у објекту мора бити обезбеђено по једно паркинг место за сваки стан;

- Изградња гараже у посебном објекту на парцели утврдиће се на основу идејног пројекта приложено уз пријаву за изградњу, под условом да буду испуњени

урбанистички услови, који се односе на величину парцеле, степен искоришћености и степен изграђености парцеле;

- За постојеће објекте: постојећа величина парцеле и ширина исте су основ за одређивање типа изградње;

- У породичном стамбеном објекту или анексу, могу се обављати делатности, које еколошки и функционално, према свим важећим прописима регулишу заштиту околине од буке и загађења;

- Код парцела мањих површина и уличног фронта важнији услов је поштовање висинске регулативе (спратности) тј. висине венца новопланираних и постојећих суседних објеката;

- Није потребна сагласност суседа за изградњу објеката на међи, (двојни објекти, у прекинутом низу или атријумским објектима), али није дозвољено отварање прозорских и других отвора на калканском (међном) зиду;

- Приликом израде Урбанистичког пројекта његов саставни део мора бити и пројекат уређења слободног простора;

- У оквиру објекта је могуће планирати простор за пословање увећани за 10 % , а избор делатности мора бити у складу са карактером подручја и не сме умањити квалитет животне средине (начином коришћења, одржавања, буком, загађењем и др.);

- Грађевински елементи - испади на објекту (еркери, балкони, дократи и сл.) на нивоу првог спрата и навише, могу да пређу грађевинску линију , а регулациону једино ако може бити испуњен члан 20. Правилника о општим условима о парцелацији и изграђи ("Службени гласник РС", бр 75/2003), с тим да проценат укупне површине тих елемената, прописан чланом 25. овог Правилника, за тачку један (1), може бити и већи, од прописаних 50% , ради постизања архитектонских, естетских, визуалних и конструктивних ефеката;

- Обезбедити једно паркинг место на један стан и на 70 м² пословног простора, односно, на 5 запослених и то: код парцела где је степен заузетости већи од 60 % , у самом објекту (у подземној етажи или приземљу) ;

- Од слободног простора минимум 20 % површине планирати за уређене зелене површине;

- ТС 10/04 кв ће се градити као самосталан објекат.

2.2.2. ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ ЗА ОБЈЕКТЕ ОД ОПШТЕГ ИНТЕРЕСА

2.2.2.1. Правила изградње за здравствену амбуланту - ПОДЦЕЛИНА А2

Објекат здравствене амбуланте је изграђен, али се Планом предвиђа могућност доградње и надградње са проширењем капацитета и служби, у складу са укупно планираним бројем становника. Спратност објекта је П+1+Пк, степен искоришћености је до 30 %, грађевинска линија објекта је дефинисана у графичком приказу: лист 7. "Саобраћај са регулацијом, нивелацијом и геодетско-аналитичким елементима".

Израдом извода из Плана детаљне регулације и урбанистичког пројекта дефинисаће се габарит објекта, који треба да се архитектонски и грађевински уклопи са постојећим објектом школе.

2.2.2.2. Правила изградње за објекте у СРЦ "9. МАЈ" - ПОДЦЕЛИНА А4

У оносу на планирани број становника, предвиђа се изградња објекта у оквиру разноврсног садржаја спортско - рекреативног центра "9. МАЈ", спратности до П+Пк, површине објекта и терена, по нормативу $1,2 \text{ м}^2/\text{становнику}$ (за комплекс), грађевинска линија објекта је дефинисана у графичком приказу: лист 7. "Саобраћај са регулацијом, нивелацијом и геодетско-аналитичким елементима". Степен искоришћености парцеле је 2%(за објекте). У оквиру овог СРЦ планиран је Генералним планом Ниша 1995 - 2010. и аутодром.

Израдом урбанистичког пројекта дефинисаће се габарити објекта, конкретни спортски садржаји, могу се градити фазно и зависиће од архитектонске замисли пројектанта и потребе корисника, односно инвеститора.

2.2.2.3. Правила изградње за објекат административног центра насеља - ПОДЦЕЛИНА Б2

У оквиру ове подцелине, дефинисане постојећим саобраћајницама и изграђеним породичним стамбеним објектима, (са или без делатности), постоји пословни објекат "Задружни дом", са више намена пословно - услужног карактера, објекат поште. Планом се планира изградња објеката од општег интереса (јавног и осталог) за: административне делатности, услужне(канцеларије за локалну самоуправу, инспекцијске службе) и комерцијалне (банке). Спратност објеката је до П+2, са степеном искоришћености до 35% и степеном изграђености до 1,2. Грађевинска линија објекта је дефинисана у графичком приказу: лист 7. "Саобраћај са регулацијом, нивелацијом и геодетско-аналитичким елементима", а израдом урбанистичког пројекта дефинисаће се габарит објекта и зависиће од архитектонске замисли пројектанта и потребе корисника.

2.2.2.4. Правила изградње за објекат цркве - ПОДЦЕЛИНА Б3

За ову подцелину(Б3) преузети су сви елементи: намена површине, грађевинска линија и регулациони, нивелациони и аналитичко нумерички елементи за парцелацију и изградњу из Регулационог плана православног храма у Новом Селу - измене и допуне ДУП-а "НОВО СЕЛО".

2.2.2.5. Правила изградње за објекат пијаце - ПОДЦЕЛИНА Б4

Пијаца се планира као наткривена површина за продају поврћа, воћа, житарица и других пољопривредних производа, са објектима затвореног типа за продају млека, млечних производа, јаја, рибе и меса. Спратност објеката је до П+Пк, са степеном искоришћености до 30% и степеном изграђености до 0,8. Грађевинска линија објекта је дефинисана у графичком приказу: лист 7. "Саобраћај са регулацијом, нивелацијом и геодетско-аналитичким елементима", а израдом урбанистичког пројекта дефинисаће се габарит објеката и зависиће од архитектонске замисли пројектанта и потребе различитих корисника, односно инвеститора.

2.2.2.6. Правила изградње за објекте саобраћајног терминала - ПОДЦЕЛИНА Б5

Кроз насеље "9. Мај" пролази јак транзитни саобраћај, посебно путнички међуградски, (веза југозападне Србије: Прокупље, Куршумлија, Блаце, Брус, Косовска Митровица, Копаоник, Мали и Велики Јастребац, Облачинско језеро... са

градовима и насељеним местима у североистоку и истоку Србије), као и градски: линија Нишка Бања - насеље "9. Мај", где је та почетно-задња аутобуска станица саобраћајно лоше регулисана. Из тих разлога Планом се предлаже саобраћајни терминал са кружним током за градски аутобус, са стајалиштем за аутобус, (који чека на полазак), стајалиштима за путнике(у доласку и одласку), објектом за продају карата, (како за градски, тако и за међуградски превоз), диспечерском службом, чекаоницом и сл. Спратност објеката је до П+1, са степеном искоришћености до 20% и степеном изграђености до 0,8. Грађевинска линија објекта је дефинисана у графичком приказу: лист 7."Саобраћај са регулацијом, нивелацијом и геодетско-аналитичким елементима", а израдом урбанистичког пројекта дефинисаће се габарит објеката и зависиће од архитектонске замисли пројектанта и потребе корисника, односно инвеститора, који у овом случају могу бити и приватизовани.

2.2.2.7. Правила изградње за објекат занатско-трговачког центра-ПОДЦЕЛИНА Б6

У овој поцелини се због пијаце, школе, путних праваца (планирана краћа веза Лалинац - Чокот, Поповац - Чокот, задња(градска) аутобуска станица, планира изградња занатско-тржног центра, у коме би се одвијале делатности пружања занатских и комерцијалних услуга . Спратност објеката је до П+1, са степеном искоришћености до 35% и степеном изграђености до 1,2. Грађевинска линија објекта је дефинисана у графичком приказу: лист 7."Саобраћај са регулацијом, нивелацијом и геодетско-аналитичким елементима", а израдом урбанистичког пројекта дефинисаће се габарит објеката и зависиће од архитектонске замисли пројектанта и потребе корисника, односно инвеститора, који у овом случају могу бити и приватизована лица или фирме, а не само јавна предузећа.

2.2.2.8. Правила изградње за објекте сервиса, складишта и за производњу - ПОДЦЕЛИНА Б8

На подручју подцелине Б8, која је планирана за сервисе, складишта и производњу, не планира се изградња објеката за делатности које еколошки и функционално не задовољавају важеће прописе којима се регулише заштита околине од загађења и буке. Спратност објеката је до П+1, степен искоришћености је до 30%, грађевинска линија објекта је дефинисана у графичком приказу: лист 7:"Саобраћај са регулацијом, нивелацијом и геодетско-аналитичким елементима".

За постојеће породичне (стамбене) објекте приликом подношења захтева за издавање урбанистичке документације у поступку легализације, потребно је обезбедити простор у делу објекта или на делу грађевинске парцеле, за намену која би била у складу са планираном.

Израдом урбанистичког пројекта дефинисаће се габарит објекта и зависиће од архитектонске замисли пројектанта и потребе корисника.

2.2.2.9. Правила уређења површина планираних за Запис - ПОДЦЕЛИНА А3 и ПОДЦЕЛИНА Б7 - постојеће гробље

За ове подцелине: планирана површина за Запис (А3) је истоветна са постојећом и у оквиру ње се планира, пре свега, адекватна заштита самог Записа, вишегодишње дрво Храста, уређење партерних површина и места са црквеним

обележјима .

За гробље (Б7) не планира се повећане постојеће површине за сахрањивање, јер Генералним планом Ниша 1995 - 2010 није планирана површина за сахрањивање у оквиру насеља " 9. мај", тако се овим Планом постојеће гробље санира. Даље сахрањивање у складу са повећањем броја становника одвијаће се на површинама планираним Генералним планом Ниша 1995 - 2010 за ту намену.

2.2.2.10. Правила за заштитно зеленило - ПОДЦЕЛИНЕ Б9 и пољопривредно земљиште - ПОДЦЕЛИНЕ Б10 и Б10а

Заштитно зеленило (Б9) у функцији заштитног појаса, служи и као средство за ограничавање дивље градње и прекомерног ширења насеља у хоризонталном смислу, посебно према аутопуту.

Пољопривредно земљиште (Б 10 и Б10а) намењено је за гајење ратарско-повртарских култура, а подцелина Б10а, истовремено и као резервна површина за касније планско ширење насеља).

2.2.3 . ОСТАЛА ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ

2.2.3.1. Све интервенције на парцели (реконструкција, доградња, надградња и изградња новог објекта), морају се изводити у оквиру простора планираног за изградњу.

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

- Ако се нови објекат изводи непосредно уз суседни, инвеститор је дужан да преузме све мере да се објекат не оштети.

- Уколико су темељи нове зграде дубљи од темеља суседне зграде, морају се предузети све мере да се објекат не оштети.

- Ако се на суседној згради појаве пукотине, инвеститор је дужан да надокнади изазвану штету.

2.2.4. РЕКОНСТРУКЦИЈА И ДОГРАДЊА ИЗГРАЂЕНИХ ОБЈЕКТАТА

Реконструкција и доградња изграђених објеката са грађевинском дозволом и одобрењем за изградњу утврђеним овим плано може се утврдити под следећим условима:

- Ако се не мењају параметри утврђени у тачки 1.0. и тачки 2.2. овог Плана.
- Ако се објекат налази на грађевинској парцели, која испуњава општа правила урбанистичке парцелације.

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

- Ако се доградњом не повређује простор између регулационе и грађевинске

линије или примене исти услови код изградње на међи .

- Ако постоји могућност прикључивања на све комуналне инсталације.
- У случају доградње инвеститор је дужан да поштује:
грађевинску линију,
планирану намену површина,
прописану спратност,
прописану висину објекта,
прописан степен изграђености земљишта,
и степен заузетости земљишта.

Напомена: при прорачунавању степена изграђености и степена 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, (а инвеститор то не жели), инвеститору је омогућено да постојеће објекте задржи, уз услов да површина постојећих објеката, дограђеног и надграђеног објекта, може бити мања или једнака површини планираној Планом, али никако већа од ње.

2.2.5. ОПШТИ УСЛОВИ ХОРИЗОНТАЛНЕ УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

- Положај новопланираних објеката, породичних, објеката од општег интереса и објеката у зони сервиса, складишта одређен је грађевинском линијом и у односу на њу може бити такав: да се регулациона и грађевинска линија поклапају, да објекат или делови објекта могу бити на већем одстојању од дефинисане грађевинске линије, (унутар)и да се грађевинска линија усклађује са грађевинском линијом постојећих објеката (стамбених и пословних у улици Топличког партизанског одреда).

- Међусобна удаљеност пословних објеката износи мин. 0,3 висине вишљег објекта .

- Растојање грађевинске од регулационе линије, за новопланиране објекте, приказано је у одговарајућим графичком приказу: лист.7 : " Саобраћај са регулацијом, нивелацијом и геодетско-аналитичким елементима" и у већем степену се задржавају постојећи објекти, (сем оних који су на траси подземног далековода, као и оних који не могу да прибаве услове и сагласности од власника далековода), а код изградње нових објеката утврђена нова грађевинска линија.

2.2.6. ОПШТИ УСЛОВИ ВЕРТИКАЛНЕ УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

- Спратност објеката се креће од П+Пк до П+2+Пк(за породичне објекте), а П+1+Пк (за објекте од општег интереса у оквиру јавног и осталог земљишта);
- Сваки новопланирани објекат може имати подрумске или сутеренске просторије уколико не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе;
- Висина објеката представља растојање од нулте коте до коте слемена и за новопланиране објекте са косим кровом не може прећи 15,0 м (за

породичне објекте у подцелинама А1 и Б1), а за објекте од општег интереса (јавне: подцелине Б2, Б3 и остале: подцелина Б4),као и за објекте за сервисе, складишта и производњу(подцелина Б5 и Б8) је 12,00 м ;

- Кота приземља нових објеката се одређује на следећи начин:

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

- За постојеће објекте, који одступају од напред наведених општих услова вертикалне урбанистичке регулације, важи постојеће постигнуто стање.

2.2.7. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

2.2.7.1. 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.

2.2.7.2. Услови прикључења на јавне инфраструктурне мреже

2.2.7.2.1. Електроенергетска мрежа

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

Димензије парцеле за лоцирање објекта трафостанице 10/0.4 кV су 5,5м х 6,5 м , са прилазом камиона до трафобоксова.

Стубне трафостанице ће се градити на путном земљишту и неће се формирати посебне парцеле.

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

2.2.7.2.2. Телефонска мрежа

За потребе повезивања објекта ИКС "Ново Село" у "оптички систем града" изградиће се нова кабловска тт канализација , од постојећег кабловског окна у улици Топлички партизански одред,са минимално 4 (четири) отвора.

Полагање претплатничких каблова вршиће се од кабловских окана кабловске тт канализације слободно у ров. Прикључивање објеката на телеонску мрежу вршиће се према условима "ТелекомСрбија".

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

2.2.7.2.3. Гасификациона мрежа

За комплекс мерно-регулационе станице потребно је обезбедити парцелу минималне површине од 130 м².

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.

2.2.7.2.4. Водоводна мрежа

Минимални пречници разводне водоводне мреже износиће 100 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 И-ву 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".

2.2.7.2.5. 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 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.

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.

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	1:2500
лист 2. Постојеће стање са границом захвата	1:2500

3.2. Графички приказ планираног стања:

лист 3 : План намене површина - (извод изГП-а)	1 :10000
лист 4 : Режим коришћења простора и парцелација	1 : 1000
лист 5 : Намена површина	1 : 2500
лист 6 : Саобраћај са , регулацијом, нивелацијом и аналитичко-геодетским елементима	1 : 1000
лист 7 : Мрежа и објекти инфраструктуре -	
лист 7/1 - Водовод -	1 : 2500
лист 7/2 - Атмосферска канализација -	1 : 2500
лист 7/3 - Канализација -	1 : 2500
лист 8 : Мрежа и објекти инфраструктуре-	
лист 8/1 - Енергетика-	1 : 2500
лист 8/2 - Гасоводна мрежа -	1 : 2500
лист 8/3 - Телефонија-	1 : 2500

4. ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО

Документациони део Плана садржи:

- Одлуку и Програм за израду Плана детаљне регулације;
- Условне и документацију надлежних институција и завода:
 - од Министарства одбране , Сектор за грађевинско - урбанистичку делатност,
 - од Министарства унутрашњих послова, Одељење противпожарне полиције,
 - од Предузећа за изградњу гасоводних система, транспорт и промет природног гаса а.д.,
 - Предузећа за телекомуникацију "ТЕЛЕКОМ СРБИЈА",
 - ЈКП за производњу и дистрибуцију топлотне енергије Градска ТОПЛАНА,

- ЈКП за водовод и канализацију " НАИССУС",
- 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

За спровођење Плана, недостајуће или неодговарајуће аналитичке податке, обрађивач Плана је обавезан да допуни односно исправи на основу графичких приказа у дигиталном и аналогном облику. Наведене допуне не представљају измену усвојеног Плана.

План детаљне регулације насеља "9. мај" - север у Нишу је оверен потписом председника и печатом Скупштине града Ниша и урађен је у седам примерака од којих се по два примерка налазе у Управи за планирање и изградњу, Јавном предузећу Завод за урбанизам Ниш и Јавном предузећу Дирекција за изградњу града и један примерак у Министарству за инфраструктуру.

Право на непосредан увид у донети План детаљне регулације насеља "9. мај" - север у Нишу имају правна и физичка лица, на начин и под условима које ближе прописује министар надлежан за послове урбанизма

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

БРОЈ: _____

НИШ: _____

СКУПШТИНА ГРАДА НИША

ПРЕДСЕДНИК,

Горан Илић

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА "9.МАЈ" - СЕВЕР У НИШУ

Изrada плана је започета доношењем Одлуке и Програма плана детаљне регулације насеља "9.мај" - север у Нишу ("Службени лист града Ниша", бр.43/04), дана 14.07.2004. године. Носилац израде Плана детаљне регулације "9.мај" - север у Нишу је Градска управа града Ниша - Управа за планирање и изградњу. Израда плана поверена је ЈП Заводу за урбанизам Ниш, а средства за израду плана обезбеђује град Ниш преко ЈП Дирекције за изградњу Ниша.

Планом детаљне регулације се разрађује подручје, површине 183,45 ха у границама: са севера: објектима у функцији аутопута (саобраћајница- крак петља "Ново село " и наплатна рампа); са истока - до западне регулационе линије железничког колосека Ниш-Скопље; са југа - северна регулациона линија улице Топличког партизанског одреда. и запада:- ауто пут Е-75,

и обезбеђује да разрада буде у складу са условима задатим Генералним планом Ниша 1995 - 2010. год. ("Службени лист града Ниша", бр. 13/95, 2/2002, 41/2004 и 51/2007) и то: - градско становање густине 100-200 ст/ха, побољшање квалитета живота и рада на поменутом простору утврђивањем услова за изградњу стамбених, стамбено-пословних и пословних објеката, инфраструктурних система, као и уређење простора.

Комплекс је изграђен: дуж улице Топличког партизанског одреда и западно и источно од улице Пасјачких партизана (ка Поповацу), северно и јужно од улице Јастребачких партизана (ка Лалинцу), као и западно од железничког колосека Ниш - Скопље, објектима за породично становање. са или без пословног простора (на површини од 45,83ха). На појединим парцелама се обавља и пословна делатност, производња, складирање робе или сервисирање,(на површини од 2,63ха), као и пољопривредна делатност (баште, чување ситне стоке и живине). Од објеката друштвеног стандарда постоје објекти здравствене амбуланте (0,21 ха), пословни објекат за услужне делатности и експозитура поште(0,51 ха) , верски запис, неадекватна пијаца. Ту је и полазно-завршна градска аутбуска станица за правац Нишка Бања - насеље "9.мај". У источном делу насеља изграђен је и спортски терен за фудбал (око 1,00ха). Северно од ул.Јастребачких партизана, (пут према насељеном месту Лалинац) је гробље (0,57 ха).

Подручје плана чини компактан урбанистички комплекс северно од дефинисане регулативе улице Топлички партизански одред, у коме се постојећом и планираном саобраћајном мрежом формирају грађевинске целине и подцелине - блокови. Подела је извршена на две целине означене словима од А и Б и то тако да: - **целина А** обухвата део насеља источно од пута за насељено место Поповац, са наменом за становање густине од 100-200ст/ха, у оквиру које се издвајају подцелине: - А1 становање(35,02ха), постојеће и планирано, са или без пословног простора у оквиру објекта или парцеле; - А2 здравствена амбуланта(0,21ха), - А3 верски запис(0,11ха) и - А4 спорско- рекреативни центар " 9. мај " (29,53ха).

- **целина Б** обухвата део насеља западно од пута за Поповац, у оквиру које се издвајају подцелине за: - Б1 становање(47,88 ха); - Б2 административни центар насеља(0,93ха); - Б3 верски објекат: храм, крстионица и звоник(0,71ха); - Б4 пијацу (0,61ха); - Б5 саобраћајни терминал-аутобуску станицу (са стајалиштем 0,15ха) ; -

Б6 занатско-трговачки центар(0,43ха); - Б7 гробље(0,57ха); - Б8 сервис, складишта и производња(21,38 ха) ; - Б9 заштитно зеленило(3,14ха) и - Б10 пољопривредно земљиште (10,26 ха) и пољопривредно (резерва за планско ширење насеља 9,65ха). Објекат за образовање, садашња основна школа, изграђена у јужном делу насеља, планирана је као осмогодишња, са капацитетом, који према урбанистичким нормативима одговара потребама целог насеља "9. мај".

Концепција решења Плана одређена је на основу природних и стечених услова и дефинише генерална правила изградње и коришћења земљишта. За постојеће објекте је потребно сагледати и Планом одредити, могућности и услове за: - реконструкцију, доградњу, надградњу или потпуно уклањање старих објеката ради изградње нових, као и реконструкцију постојеће саобраћајне мреже.

На простору плана планира се 5782 стана, (бруто развијене стамбене површине: постојећих и новопланираних 623.750 м²) и пословног простора: у стамбеним објектима и пословним и то у оквиру јавног и осталог грађевинског земљишта(бруто развијене површине 233.810м².

Решења и правила Плана дефинишу решења којима се утврђује јавни и општи интерес.

Поступак разматрања и доношења Плана: Одлука о изради са Програмом за израду-дана 14.07.2004. год. ("Службени лист града Ниша", бр.43/04);Стручна контрола (утврђивање Нацрта)-26.04.2005.год. на Комисији за планове града Ниша; Оглашавање јавног увида у "Народним новинама" 24.05.2005год; Трајање јавног увида од 25.05. до 13.06.2005.год; У току јавног увида достављене примедбе на План, (пет), су разматране и сумирање јавне расправе и утврђивање предлога Плана је обављено 21.06.2005 год.(Комисија за планове града Ниша).

Управа за планирање и изградњу је својим дописом бр. 06-452/05 од 13.07.2005 године уочила да Блок 10 "пољопривредно земљиште", није усклађен са наменом из Генералног плана Ниша и Нишке Бање 1995-2010, а то је " зона сервиса и складишта". Поступајући према допису Управе за планирање и изградњу, а у складу са Законом предвиђеном процедуром, (Закон о планирању и изградњи "Сл.Гласник Републике Србије" , бр. 47/03), у случајевима обимнијих промена планског документа и Закључком Комисије за планове Града Ниша, бр.06-890/05 од 27.10.2005.године, поновљен је јавни увид.Оглас :21.12.2005.год. (" Народне новине"); Трајање јавног увида: од 21. 12. 2005.год, до 11. о1. 2006.год.

Извештај Комисије за планове града Ниша о извршеном јавном увиду са прихваћеним примедбама и ставовима по примедбама је саставни део образложења Плана.

Извештај о стратешкој процени утицаја на животну средину усвојен је 14.09.2005.године ("Службени лист града Ниша", бр.62/2005).

ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ