

На основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи "Службени гласник РС" број 47/2003) и члана 19. тачка 1. Статута града Ниша ("Службени лист града Ниша" број 14/2000 и 39/2000), Скупштина града Ниша, на седници од.....2003. године, донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАМБЕНЕ ЗОНЕ "ИГМАНСКА-ЈУЖНА СТРАНА" (АПЕЛОВАЦ) У НИШУ

Планом детаљне регулације стамбене зоне "ИГМАНСКА-ЈУЖНА СТРАНА" (Апеловац) у Нишу (у даљем тексту: План), ближе се разрађују одреднице Генералног плана Ниша 1995-2010 (у даљем тексту: ГП), ("Службени лист града Ниша", број 13/95 и 2/2002) ради утврђивања услова просторног уређења, регулације и грађења у границама подручја Плана детаљне регулације.

План се заснива на комплексним анализама стања и досадашњих трендова промена у простору, на наслеђеним обавезама из важеће урбанистичко-техничке документације и на процени потреба и могућности уређења, коришћења и заштите простора за који се доноси. Израдом Плана детаљне регулације свеобухватно се третира подручје за које је већ постојала урбанистичка документација и које се урбанистички разрађује за нову намену.

Елаборат Плана детаљне регулације стамбене зоне "ИГМАНСКА-ЈУЖНА СТРАНА" (Апеловац) у Нишу чине:

А. ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

I. Текстуални део:

1. Увод
2. Планска решења
3. Правила уређења
4. Правила грађења
5. Завршне одредбе

II. Графички део

Б. ДОКУМЕНТАЦИЈА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

1. Информациона основа
2. Студијска основа (Анализа стања)

1.0. УВОД

1.1. ЦИЉЕВИ ПЛАНИРАЊА, УРЕЂЕЊА И ИЗГРАДЊЕ И ОСНОВНИ ПРОГРАМСКИ ЕЛЕМЕНТИ

План се ради за приватна лица, тј. на иницијативу корисника предметног земљишта (Програмом уређивања грађевинског земљишта и изградње са финансијским планом за 2003. годину, није обухваћен).

Циљеви израде Плана су:

- примена актуалне правне и планске регулативе;
- омогућавање корисницима земљишта - приватним лицима, коришћења земљишта у складу са одредницама првих измена ГП-а и, на тај начин, привођења земљишта планској намени;
- примена норматива, критеријума и узанси савремене урбанистичке праксе;
- усаглашавање просторних и функционалних односа подручја плана и налегних површина;

Циљеви уређења и изградње стамбене зоне "ИГМАНСКА-ЈУЖНА СТРАНА" су:

- очување животне средине насеља;
- очување створених вредности насеља Црвена Звезда;
- допуна постојећих и стварање нових урбаних вредности;
- просторна организација којом се стварају квалитетнији услови живота;
- утврђивање општег интереса на предметном подручју и, на основу њега, јавног грађевинског земљишта;
- стварање услова за препарцелацију катастарских парцела ради формирања грађевинских у складу са важећим прописима и потребама корисника;
- обезбеђење потребних капацитета објеката и мрежа инфраструктуре;
- усклађеност изградње инфраструктуре и другог уређења грађевинског земљишта;
- рационално коришћење простора.

Програм за израду овог Плана је (уз поштовање одредница ГП-а и оцена стања и могућности развоја) је утврђивање услова за одређивање јавног грађевинског земљишта и за формирање стамбених грађевинских парцела на земљишту приватних корисника-инвеститора израде Плана.

1.2. ОБУХВАТ И ГРАНИЦЕ ПЛАНА

Одлуком о изменама Одлуке о изради Плана дефинисане су прелиминарне границе његовог подручја у којима је снимљена вертикална представа терена и извршена анализа стања и могућности развоја подручја у корелацији са налеглим подручјима, а на основу тога дефинисане су конкретне границе подручја Плана.

Границе подручја Плана детаљне регулације и елементи за њихово **обележавање** (координате преломних тачака граница), саставни су део графичког приказа бр. 1: "Геодетска подлога са постојећим стањем и границом подручја Плана детаљне регулације".

Границама дефинисано подручје Плана **обухвата** неизграђено земљиште површине од око 1,08.46ха која припада грађевинском реону града Ниша и КО Ниш-Бубањ.

Подручје Плана обухвата делове катастарских парцела бр. 6630/2-4; 6630/6-9; 6631/1; 6631/17-18 и 8509.

1.3. ОЦЕНА СТАЊА И РАЗВОЈНИХ МОГУЋНОСТИ

За потребе израде Плана детаљне регулације, постојеће катастарске подлоге подручја Плана допуњене су снимањем висинске представе.

Земљиште на подручју Плана је у грађевинском реону, власништво је града Ниша а има за кориснике приватна лица, није изграђено, користи се као пољопривредно а претходним планом било је укључено у планирани спортско-рекреативни центар.

Природно-еколошком валоризацијом земљишта и укупног простора, подручје Плана оцењено је као природно подобно за градњу уз примену заштитних мера у односу на људским радом створене услове.

Подручје Плана детаљне регулације налази се на подручју Генералног плана Ниш, у ширем простору претежно намењеном становању густина 100-200st/ha, опремљеном комуналном инфраструктуром и са просторним, и власничким односима који допуштају реализацију планираних намена и осталих одредница ГП-а. Јавне површине и објекти за јавну употребу у области јавних служби, који су већ реализовани у ширем окружењу, задовољавају и потребе предметног подручја.

Окружење плана је саобраћајно и инфраструктурно дефинисано. Налегла саобраћајница (ул. Игманска) нема реализовану пуну планирану регулациону ширину али има за то просторних могућности. Реализовани капацитети комуналне инфраструктуре не могу да приме додатна оптерећења, потребне допуне се обезбеђују реализацијом планских решења дела ДУП-а ИГМ "Ђеле кула"- **измене и допуне** (Међуопштински сл. лист Ниш бр. 10/86) у Нишу који остаје на снази и реализацијом **"Измена и допуна ДУП-а Црвена звезда"** ("Међуопштински сл. лист Ниш" бр. 17/83 и 35/91 и "Службени лист града Ниша" бр.10/93 и 14/93).

На подручју Плана нема евидентираних или заштићених објеката, споменика културе и природе или амбијенталних целина. У налеглим зонама нема објеката, споменика или целина које би утицале на коришћење овог простора.

Изнети закључци анализе стања на терену, стечених обавеза, потреба корисника и планских потреба исказаних кроз одреднице плана вишег реда, су у основи процене просторних могућности овог подручја (Документација: Студијска основа - Анализа стања и графички приказ Плана-бр 1: "Геодетска подлога са постојећим стањем и границом подручја Плана детаљне регулације").

Постоје реалне могућности за просторни развој подручја, јер ће предуслови (додатни капацитети комуналне инфраструктуре) бити реализовани, (делимично у оквиру реализације ових планских решења, а делимично у оквиру реализације планских решења за налегло подручје), укључивањем означених приоритета у Програм уређивања грађевинског земљишта и изградње са финансијским планом за наредни период.

1.4. ОПШТИ УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ

1.4.1. Извод из Генералног плана Ниша

Генерални план Ниша 1995-2010 је обухваћено подручје предвидео за градско породично становање са густином од 100 до 200 становника по хектару. За слободностојеће породичне стамбене објекте утврђени су следећи параметри: величине грађевинских парцела за слободностојеће објекте 280-500м², за двојне објекте 2х190м² до 2х325 м²; најмања ширина парцеле 12м; међусобна удаљеност стамбених објеката је најмање половина вишег; растојање стамбеног објекта од линије суседне грађевинске парцеле је најмање 2,5м (1,5м ако нема отвора ни на једном од објеката); Коефицијент

изграђености је 0,5 до 1,6 а степен искоришћености земљишта максимум 80%. Мора се обезбедити 1 паркирно или гаражно место на 1 стан (50% су гараже).

Улица Игманска планирана је као стамбена са регулационом ширином чији садржај чине два тротоара и колавоз са две саобраћајне траке - по једном за оба смера. Планирано је прикључење на водоводну и канализациону мрежу у улици Игманској, снабдевање електричном енергијом са нове трафо-станице која ће се лоцирати у предметном комплексу, и топлификација из индивидуалних извора.

1.4.2. Извод из важећих планова налегних зона

Простор јужно од подручја Плана обухваћен је важећим **ДУП-ом ИГМ "Беле кула" - измене и допуне** (Међуопштински сл. лист Ниш бр. 10/86) и предвиђен је за изградњу спортско-рекреационог центра (у оквиру поступка ревитализације простора чија је експлоатација за потребе циглане завршена). Део који се овим Планом детаљне регулације мења био је предвиђен за терасу на највишим котама, а део између прелиминарне и коначне границе плана за денivelацију терена (потпорне зидове, степеништа, платое, који су у функцији стабилизације терена и повезивања будућег спортско-рекреативног центра и површина за становање).

Налегло подручје, северно од улице Игманске, у саставу је важећег плана **"Измене и допуне ДУП-а Црвена звезда"**, намењено је породичном становању и скоро потпуно реализовано. Планом је утврђена и регулациона ширина са садржајем ул. Игманске као и инфраструктурне мреже на подручју ДУП-а.

Однос налеглог подручја и подручја Плана сагледава се на графичком приказу бр 1: "Геодетска подлога са постојећим стањем и границом подручја Плана детаљне регулације".

2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

2.1. КОНЦЕПЦИЈА ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА

- НАМЕНЕ ПОВРШИНА И РЕЖИМИ КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА - (опис и објашњење пртежа)

Концепција решења Плана базирана је на природним и стеченим условима као и на одредницама плана вишег реда и потребама корисника, уз уважавање решења важеће урбанистичке планске документације контактних зона.

ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА на подручју Плана је градско породично становање.

Планом су утврђени услови под којима се његово подручје просторно и функционално дефинише и одређена су правила уређења земљишта и грађења. Решења регулације проистекла су из општег интереса, тј, фиксирају се само она решења којима се утврђује јавни (општи) интерес. Осим елемената градске примарне инфраструктуре (налегла саобраћајница, трафо-станица, плато са јавним зеленилом и пешачким стазама и мрежа комуналних инсталација), План не садржи физичку структуру за реализацију (графички приказ бр. 2: "План намене површина и режими коришћења земљишта").

Основна концепција Плана исказана је утврђивањем зона становања и зоне пратећих функција са **КОНКРЕТНИМ НАМЕНАМА** (графички приказ бр. 2: "План намене површина и режими коришћења земљишта"), а проверена је и потврђена билансима површина и намена (плански текст, поглавље 2.4, табеле 2.4.-1. до 2.4.-4).

За **становање** су на подручју Плана предвиђени слободностојећи и/или двојни објекти висина П до П+2+Пк. Све стамбене парцеле ће ужом страном излазити на улицу Игманску. Планским решењем омогућава се за слободностојеће објекте формирање 16-19 парцела у западном делу и 4-5 у источном делу, а за двојне до 20 парцела у западном делу и до 6 парцела у источном делу. (графички приказ бр. 4: "План регулације"). Плански приступ је да се укрупњавање може вршити удруживањем две грађевинске парцеле за један слободностојећи објект П+2+Пк са урбанистичким параметрима за резиденцијално становање.

Планирани урбанистички параметри задовољавају све улазне услове (добар однос са суседним изграђеним физичким структурама, могућност функционисања комплекса спортско-рекреационог центра ИГМ "Ђеле Кула" у нивелационом и организационом погледу, примењена су правила регулације и нивелације према одредницама ГП-а Ниша, омогућено је пратеће комунално и инфраструктурно опремање; - графички прикази бр. 3: "План саобраћаја и нивелације са аналитиком", бр. 4: "План регулације" и бр. 5: "План инфраструктурних мрежа"). Постигу се густине становања 100-200 ст/ха.

Површине на подручју Плана које су намењене **пратећим функцијама**, предвиђене су или за саобраћајну или комуналну инфраструктуру или за просторно повезивање са налеглим простором.

Сходно томе, на земљиште са подручја Плана детаљне регулације, примењују се следећи **режими регулације, уређења и грађења**:

1. за земљиште са пратећим функцијама (јужни тротоар Игманске улице, део раскрснице уз западну границу, плато са јавним зеленилом и пешачким стазама за прилаз спортском центру, трафо-станицу) - режим јавног земљишта - нова регулација, уређење и изградња;

2. за остало земљиште са основном тј. функцијом становања - режим експлоатације на тржишним основама - такође нова регулација, уређење и изградња.

2.2. ГРАЂЕВИНСКИ РЕОН И ПОДЕЛА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Целокупно земљиште обухваћено Планом детаљне регулације је грађевинско земљиште у грађевинском реону града Ниша.

На земљиште са ПОДРУЧЈА Плана примениће се следећи **режими регулације, тј. уређења и грађења**:

1. **јавно грађевинско земљиште** - режим успостављања заједничког интереса и експлоатације за опште потребе - нова регулација, уређење и изградња (површине за активни колски и пешачки саобраћај, за објекте и мреже инфраструктуре и зеленило јавних површина), у северном, западном и средњем делу подручја Плана;

2. **остало грађевинско земљиште** - режим експлоатације на тржишним основама - нова регулација, уређење и изградња (површине и објекти за становање).

На земљиште КОНТАКТНОГ подручја, већ се примењују следећи режими регулације, тј. уређења и грађења:

1. **јавно грађевинско земљиште** - режим заједничког интереса и експлоатације за опште потребе - остварена регулација и изградња коловоза и северног тротоара Игманске улице и решени имовинско-правни односи за раскрсницу и колску саобраћајницу западно од подручја Плана.

2. **остало грађевинско земљиште** - режим експлоатације на тржишним основама - нова регулација, уређење и изградња (површине и објекти за спортско-

рекреативни центар на земљишту корисника ИГМ "Ђеле Кула" јужно и источно од подручја Плана).

Границе овако дефинисаног јавног грађевинског земљишта на подручју Плана (и његове везе са јавним грађевинским земљиштем контактеног подручја) као и елементи за њихово **обележавање** (координате преломних тачака граница јавног грађевинског земљишта бр. 1-17 које су дате су табеларно), саставни су део графичког приказа бр. 4: "План регулације". Јавно грађевинско земљиште **обухвата:**

1. за саобраћајне површине: делове кп бр. 6630/2-4; 6630/7-8; 6631/1; 6631/17 и 8509;
2. за плато са јавним зеленилом и пешачким стазама: делове кп бр 6630/6 и 6630/9;
3. за трафостаницу: део кп бр. 6630/9.

Остало грађевинско земљиште, намењено је становању малих густина. Обухвата површине између делова граница Плана и граница јавног земљишта и дистрибуира се на грађевинске парцеле према правилима уређења и грађења (део планског текста бр. 2: "Правила уређења" и бр. 3: "Правила грађења"). Остало грађевинско земљиште обухвата:

1. за становање у источном делу: делове кп бр. 6630/3-4 и 6630/6-9;
2. за становање у западном делу: делове кп бр. 6630/6; 6630/9; 6631/1 и 6631/18.

2.3. ПОДЕЛА ПРОСТОРА (са истим правилима грађења)

Подручје Плана је према ГП-у део просторне јединице 036-09, тј, подручје Плана припада оном **делу блока 09** који је претежно намењен породичном становању.

Према планском **критеријуму** подручје плана чине зона становања и зона пратећих функција.

2.3.1. Зона становања (Остало грађевинско земљиште и део јавног грађевинског земљишта)

Зона становања обухвата:

- простор за породично становање густина 100 до 200st/ha, које је основна намена на подручју Плана, (остало грађевинско земљиште);
- простор за јужни тротоар улице Игманске и део западне саобраћајнице (јавно грађевинско земљиште).

2.3.2. Зона пратећих намена (Јавно грађевинско земљиште)

На подручју Плана формирана је зона пратећих намена у којој су следеће јавне површине:

- пешачки плато са јавним зеленилом преко кога ће се остварити веза насеља "Црвена Звезда" са планираним спортско-рекреативним центром на простору ИГМ "Ђеле Кула";
- локација трафо-станице уз пешачки плато;

2.4. БИЛАНС ПОВРШИНА

Намена површина

Табела 2.4.-1.

Редни број	Намена површина	Површина (ха)	Учешће(%)
	ПОВРШИНА ПОДРУЧЈА ПЛАНА	1,0846	100,00
1.	ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ (зона пратећих функција)	0,0408	3,76
1.1.	ЗА ОБЈЕКТЕ ВИСОКОГРАДЊЕ	0,0036	0,33
1.1.1.	Трафо-станица	0,0036	0,33
1.2.	САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ	0,0133	1,23
1.2.1.	Јужни и западни тротоар Игманске улице	0,0133	1,23
1.3.	ЈАВНО ЗЕЛЕНИЛО НА ПЛАТОУ СА ПЕШАЧКИМ СТАЗАМА	0,0239	2,20
2.	ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ (зоне становања)	1,0438	96,24
2.1.	ЗА ОБЈЕКТЕ ВИСОКОГРАДЊЕ	1,0438	96,24
2.1.1.	Породично становање	1,0438	96,24

Бруто развијене грађевинске површине

Табела 2.4.-2.

Ред. број	Намена површина	Површина (м²) мин. - макс.	Учешће (%)
	БРГП укупно	5.423 - 16.700	100,00
1.	вишепородично становање (са гаражама)	3.220 - 14.700	60 - 88
2.	пословни простор	0 - 1.880	0 - 30
5.	трафо-станице	25	0,50 - 0,15

Станови и становништво

Табела 2.4.-3.

Ред. број	Становање	Западни део		Источни део		Укупно	
		мин.	макс.	мин.	макс.	мин.	макс.
1.	станови	20	40	5	12	21	26
2.	становници	80	160	20	48	100	208

Редни број	Изведени урбанистички параметри	Вредност мин. - мах.
1.	брuto густина становања	100 - 190
2.	нето густина становања	103 - 199
3.	индекс изграђености - брутo	0,50 - 1,54
4.	индекс изграђености - нето	0,51 - 1,59
5.	индекс заузетости земљишта-брутo	38% - 58%
6.	индекс заузетости земљишта - нето	40% - 60%

2.5. ОДРЕДБЕ О ПОСТРОЈЕЊИМА И ИНФРАСТРУКТУРНИМ ОБЈЕКТИМА И МРЕЖАМА

2.5.1. Саобраћај

Све будуће стамбене парцеле имају обезбеђену колску и пешачку везу са контактном јавном површином, тј изграђеном саобраћајницом - улице Игманском (садржај и величина регулационе ширине саобраћајнице сагледавају се на графичком приказу бр. 3: "План саобраћаја и нивелације са аналитиком" а регулациони елементи саобраћајних површина су саставни део графичког приказа бр.4: "План регулације").

2.5.2. Водоводна мрежа

Подручје разраде налази се у другој зони водоснабдевања. У северној коловозној траци ул Игманске изграђен је цевовод водоводне мреже пречника 150мм који је повезан на цевовод II висинске зоне Делијски Вис-Бубањ (графички приказ бр .5.1: Водоводна и канализациона мрежа)

2.5.3 Канализациона мрежа

Одвођење употребљених вода вршиће се системом општег типа. Канализациона мрежа је изграђена у осовини улице Игманске, са пречником 400мм од западне границе плана до раскрснице улица Игманске и Трајка Јовановића а надаље са пречником од 500мм (графички приказ бр. 5.1: Водоводна и канализациона мрежа).

2.5.4. Електроенергетска мрежа

Снабдевање електричном енергијом објеката у налеглим подручјима врши се из постојеће трафостанице 10/0,4 kV "Игманска-1" снаге 1x 630 kVA.

За потребе објеката у захвату плана, изградиће се трафостаница 10/0,4 kV снаге 1x 630 kVA. као слободностојећи објекат. Нова трафостаница повезаће се на дистрибутивну 10 kV мрежу пресецањем 10 kV кабла "Игманска-1" - "Трстеничка" и полагањем 10 kV кабла системом улаз-излаз до нове трафостанице. Мрежа 0,4 кВ је мешовита (ваздушна и кабловска) .

Мрежа осветљења саобраћајница изведена је на стубовима мреже 0,4 кВ, и неће се мењати јер задовољава светлотехничке захтеве и естетске услове (графички приказ бр. 5.2. Електроенергетска, телефонска и гасификациона мрежа).

2.5.5. Телефонска мрежа

Обезбеђење потребног броја телефонских прикључака извршиће се са претплатничке мреже АТЦ "Криве ливаде", активирањем резерви у претплатничкој мрежи. Претплатнички кабл полагаће се у јужном тротоару улице Игманске (графички приказ бр.5: План инфраструктурних мрежа и озелењавања").

2.5.6. Мрежа гасних инсталација и обезбеђење топлотне енергије

Подручје плана спада у зону гасификације. Потрошачи са подручја Плана снабдеваће се природним гасом из мерно-регулационе станице "Јосип Колумбо-Север" која је планирана западно од подручја Плана.

Секундарна гасоводна мрежа извешће се од пластичних цеви, пречника према главном пројекту (графички приказ бр.5: План инфраструктурних мрежа и озелењавања").

2.5.7. Слободне површине

Слободни простори **око стамбених објеката** представљају дворишта породичних стамбених објеката, па ће се опремити пешачким стазама и зеленим површинама. Препоручује се сађење по једног стабла исте врсте у свакој предбашти, како би се формирао дрворед за осенчење тротоара. Стамбене парцеле се ограђују. Према улици и суседним међама оgrade су по избору инвеститора: жива ограда, транспарентна ограда (висине 1,40м) или транспарентне оgrade на подзиду Према комплексу ИГМ Ћеле Кула (будућем спортско-рекреационом центру) ради безбедности (због велике висинске разлике у коначном стању), мора се урадити подзид висине 0,90м са транспарентним делом оgrade изнад њега, до укупне висине од 1,40м, са додатном зеленом оградом са дворишне стране. Врата и капије се не могу отворати ван регулационе линије.

Пешачки плато са **јавним зеленилом** представља парковску површину у функционалном и пејзажном погледу и не ограђују се. Озелењавање се врши претежно аутохтоном изданичком вегетацијом високог, средњег и ниског раста, како лишћарских тако и четинарских врста (графички приказ бр.5.3: "Озелењавање јавних површина").

2.6. ДАЉА ПЛАНСКА РАЗРАДА

За подручје овог Плана детаљне регулације није предвиђена даља планска разрада (кроз урбанистичке пројекте или урбанистичке односно архитектонске конкурсе).

2.7. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ

2.7.1. Заштита амбијенталних целина од културно-историјског или урбанистичког значаја и заштита непокретних културних добара

На подручју Плана нема објеката, споменика културе и природе или амбијенталних целина које су евидентиране или заштићене, или које план предвиђа за заштиту. На коришћење подручја плана не утичу ни услови налегних зона.

2.7.2. Заштита животне средине од загађења

На подручју Плана детаљне регулације не налазе се, нити се Планом предвиђају, садржаји који негативно утичу на квалитет воде, ваздуха и тла, а морају се искључити и при избору делатности за евентуални пословни простор на стамбеним парцелама.

Комунални отпад се трајно збрињава на градској депонији. За скупљање отпада са подручја плана морају се парцеле опремити површинама за постављање прописних судова.

2.7.3. Заштита живота и здравља људи

Планом се не предвиђају садржаји који утичу на стварање прекомерне буке. При избору делатности за пословни простор морају се искључити све које би на било који начин угрозиле здравље или живот људи.

2.7.4. Заштита од пожара, непогода и уништавања

Ради заштите налеглог простора (деградираног експлоатацијом за потребе циглане) од даљег деградирања, као и подручја Плана од евентуалних негативних утицаја тог простора (одроњавање и тд.), део између прелиминарне и коначне границе плана, предвиђен за денивелацију и стабилизацију терена (за потпорне зидове, степеништа, платое, који су у функцији повезивања будућег спортско-рекреативног центра и површина за становање), треба што пре привести намени.

Ради заштите животне средине, људи и материјалних добара од ратних разарања елементарних и других непогода и опасности у миру и рату, морају се обезбедити одговарајући саобраћајни услови (прилаз ватрогасних возила, ширина саобраћајнице довољна за евакуацију становника) и услови на стамбеним парцелама (међусобно растојање објеката потребно због евентуалног урушавања).

У току реализације планираних намена и организације простора морају се примењивати одговарајуће превентивне просторне и грађевинске мере заштите. При пројектовању и изградњи објеката обавезна је примена свих прописа, смерница и стручних искустава за заштиту људи и материјалних добара.

2.8. СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂИВАЊА ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Прибављање земљишта за јавно и обезбеђење потребне инфраструктуре (изградња јужног тротоара улице Игманске и раскрснице уз западну границу Плана, изградња трафо-станице и комплетирање инфраструктурних мрежа), представља апсолутни приоритет у уређивању земљишта, а вршиће се према Програму уређења грађевинског земљишта и изградње са финансијским планом за наредни период.

Формирање парцеле за пешачко-парковски плато мора се реализовати истовремено са парцелацијом површина намењених за породичну стамбену изградњу, а уређење пешачко-парковског платоа реализоваће се према Програму уређења грађевинског земљишта и изградње са финансијским планом за наредни период.

2.9. ИЗВОРИ ФИНАНСИРАЊА ПРИОРИТЕТНИХ РАДОВА

Изградњу трафо-станице, комплетирање инфраструктурне мреже и формирање и уређење пешачко-парковског платоа финансираће сви корисници са подручја Плана и власници мрежа (електроенергетска, телефонска и гасоводна).

Све радове на делу подручја Плана намењеном породичном становању као и трошкове прикључивања објеката на инфраструктурне мреже, финансираће корисници простора-приватни инвеститори.

3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

3.1. ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА

На подручју Плана земљиште је слободно, (користи се као пољопривредно), нема сметњи да се изврши препарцелација катастарских у грађевинске парцеле; карактер планираних објеката је стални, намена је стамбена-породична а допуштена је и пословна;

3.1.1. Грађење под условима одређеним Планом детаљне регулације

Садржај објекта:

приземље: гаража, пословни простор, станови;

спрат: станови;

поткровље: станови;

Индекс изграђености - нето 0,5 до 1,6. Индекс заузетости земљишта - нето до 60%.

Није допуштено упуштање објеката или било којих делова објеката у јавну површину.

Висина надзетка поткровне стамбене етаже за мансардни кров не може бити већа од 1,30 м. За поткровне етаже, са кровним равнима без прелома од стрехе до слемена, висина надзетка не сме бити већа од 1,60 м. Висина надзетка се рачуна од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

3.1.2. Грађење под посебним условима

На стамбеној парцели, може се, уз поштовање урбанистичких параметара прописаних Планом, планирати простор за пословање у оквиру објекта, као анекс уз постојећи објекат или као посебан објекат, при чему је однос становања и пословања мин. 70% : мах. 30%. Избор делатности се мора вршити у складу са карактером подручја у еколошком и функционалном погледу и не сме умањити постојећи квалитет животне средине (начином коришћења, одржавања, буком, загађењем, вибрацијама и др).

3.1.3. Забрањена изградња

На подручју Плана забрањена је свака изградња која није у складу са условима из овог Плана.

3.2. УСЛОВИ ЗА ОБРАЗОВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Само неколико грађевинских парцела заузимаће делове више постојећих катастарских парцела, тј. највећи број грађевинских парцела заузимаће део само једне катастарске парцеле (све катастарске међе није могуће пратити због угла под којим се укрштају са регулационом линијом саобраћајнице).

Величина грађевинске парцеле у зависности је од прецизиране дубине парцеле и износи: за слободностојећи објекат 440,00м²-500 м²; за двојни 2х306м² - 2х325 м². Најмања ширина грађевинске парцеле је за слободно стојећи објекат 13,00м - 14,5м, а за двојни 2х9,00м,

3.3. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИОНУ ЛИНИЈУ И У ОДНОСУ НА ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Утврђене су две могућности за постављање објеката према улици Игманској (према избору инвеститора): на грађевинској линији удаљеној од регулационе 3,00м или 5,00м. Бочна растојања (од суседне јавне или стамбене парцеле или површине) су мин. 2,50м.

Међусобна удаљеност стамбених објеката износи половину висине вишег објекта а може се смањити за четвртину ако објекти на наспрамним бочним фасадама не

садрже отворе, с тим да не може бити мања од 3,00м. Ако један од зидова наспрамних објеката садржи отворе за дневно осветљење, не може бити мања од 4,00м.

Стамбени објекат мора бити удаљен од другог нестамбеног, најмање 2,5 м.

Односи су дефинисани на графичком приказу бр. 4: "План регулације".

3.4. МАКСИМАЛНИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКСИ ЗАУЗЕТОСТИ И ИНДЕКСИ ИЗГРАЂЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Индекс заузетости земљишта за слободностојећи и двојни објекат је максимум 60%.

Индекс изграђености је минимум 0,50 а максимум 1,6.

3.5. МАКСИМАЛНА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА

На подручју Плана мах. дозвољена спратност породичних стамбених објеката је П+2+Пк; мах. висина слемена 15м. Сви објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије уколико теренски услови то дозвољавају.

Мах. дозвољена спратност пословног објекта (као другог на парцели) је П, а његова мин. чиста висина је 3,0м.

3.6. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

На грађевинској парцели градиће се по један породични стамбени објекат; на грађевинској парцели дозвољена је изградња само још пословног објекта или гараже. Није дозвољена промена намене гараже у било коју другу (пословну, помоћну итд).

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

Грађевинске парцеле и парцеле јавне намене за објекте од општег значаја, имају обезбеђен колски и пешачки прилаз из ул. Игманске.

За потребе стамбених објеката мора се обезбедити на свакој стамбеној парцели по једно паркинг место или гаража на 1 стан (половина укупног броја мора бити у гаражама). За потребе сваког пословног простора који би се изградио на парцели, мора се обезбедити додатно по 1 паркинг или гаражно место на сваких 70,00м корисног простора (најмање трећина возила мора бити смештена у гаражи). Изградња паркинга и гаража мора бити истовремена са изградњом стана или простора који опслужује. Гараже су у објекту који опслужују или на парцели.

3.8. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

3.8.1. Општи услови изградње инфраструктуре

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

3.8.2. Услови прикључења на јавне инфраструктурне мреже

Прикључивање објеката на **водоводну мрежу** извршиће се на постојећи цевовод пречника $\varnothing 150\text{мм}$, према условима ЈКП за водовод и канализацију "Naissus" Ниш.

Прикључивање објеката извршиће се на постојећу **канализациону мрежу у улици** Игманској са условом да су коте дна прикључних шахти корисника 242,00-246,00мм, зависно од положаја објеката НА ПОДРУЧЈУ ПЛАНА, а према условима ЈКП за водовод и канализацију "Naissus" Ниш.

Прикључивање објеката на **електроенергетску мрежу** извршиће се кабловским водовима 0,4 кV из планиране трафо-станица 10/04кV "Игманска-4", лоциране на предметном подручју, а према условима Електродистрибуције Ниш. Трафостаница 10/04кV, изградиће се као слободностојећи објекат типа МБТС снаге 1х630кVA.

У постојећим трафостаницама 10/04кV не постоје резерве за прикључ нових објеката, па изградња трафостанице 10/04кV "Игманска-4" мора да претходи свакој другој изградњи.

Прикључивање објеката на **телефонску мрежу** извршиће се кабловски а према условима ЈП "Телеком-Србија".

За прикључивање објеката на **гасоводну мрежу** изградиће се секундарна гасоводна мрежа притиска до 3 бара а у конзумном подручју мерно-регулационе станице "Јосип Колумбо-Север", према условима овлашћеног дистрибутера природног гаса. До изградње гасоводне мреже обезбеђење топлотне енергије вршиће се из локалних извора грејања (индивидуална ложишта-чврсто гориво или лож уље, електрична енергија).

Услови прикључења на јавне инфраструктурне мреже дефинисани су на графичким приказима бр. 5.1: "Водоводна и канализациона мрежа" и бр. 5.2: "Електроенергетска, телефонска и гасификациона мрежа"

3.9. АРХИТЕКТОНСКО, ОДНОСНО ЕСТЕТСКО ОБЛИКОВАЊЕ ПОЈЕДИНИХ ЕЛЕМЕНАТА ОБЈЕКТА (МАТЕРИЈАЛИ, ФАСАДА, КРОВОВИ ...)

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

Кровови су вишеводни; покривач: цреп, лим или тегола; фасада: са термичком заштитом објеката. Кота приземља не може бити нижа од коте нивелете јавног пута (ул Игманске), нити виша од 1,20 м од нулте коте. Спољне степенице по потреби, до 1,20м од коте протоара.

3.10. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ, ТЕХНИЧКИ, ХИГИЈЕНСКИ, ЗАШТИТА ОД ПОЖАРА, БЕЗБЕДНОСНИ И ДРУГИ УСЛОВИ

Приликом дефинисања концепције планских решења, размештаја објеката од виталног значаја, конципирања система саобраћаја и инфраструктуре, у планским решењима примењени су општи принципи заштите живота и здравља људи и заштите од пожара, непогода и уништавања.

У случају природних несрећа, техничких катастрофа и евентуалног ратног разарања, људи и материјална добра склањају се у склоништа и друге заштитне објекте. У поступку спровођења Плана обавезна је примена свих прописа, смерница и стручних искуства као и Уредбе о организовању и функционисању цивилне заштите ("Службени гласник РС", бр. 21/92).

3.10.1. Услови заштите и унапређења животне средине

Заштита ПОДЗЕМНИХ ВОДА обезбеђује се комплетирањем канализационе мреже. Заштита од ПОДЗЕМНИХ ВОДА вршиће се техничким мерама (одговарајућим конструктивним системима, изолацијама и тд).

Заштита ВАЗДУХА врши се обезбеђењем одговарајућег процента уређених зелених површина на стамбеним парцелама и парковских на платоу.

Заштита ЗЕМЉИШТА врши се утврђивањем оптималних урбанистичких параметара, комплетирањем канализационе мреже и формирањем зелених површина.

Заштита од БУКЕ обезбеђује се оптималном густином насељености, системом саобраћаја и размештајем намена, озелењавањем слободних површина и формирањем зелених тампона и допуштањем, на приватним стамбеним парцелама, само оних делатности које нису конфликтне са преовлађујућом наменом (становањем).

За заштиту од ЈОНИЗУЈУЋИХ ЗРАЧЕЊА препоручује се контрола радиоактивности у води, ваздуху и земљишту.

Заштита од ЧВРСТИХ ОТПАДАКА постиже се евакуисањем комуналног отпада на градску санитарну депонију. Размештај судова за сакупљање отпада и динамика њиховог пражњења морају се усагласити са прописима.

За КОМУНАЛНУ ХИГИЈЕНУ планира се комплетирање канализационог система, пречишћавање отпадних вода, асфалтирање улица, санитарно одлагање отпадака.

За заштиту од АКЦИДЕНТАЛНИХ ЗАГАЂЕЊА препоручују се превентивне мере и мере заштите у свим процесима живота и рада на ширем подручју, као и код складиштења претовара и транспорта опасних и штетних материја. Акциденти се спречавају и прикључењем свих објеката на мрежу техничке инфраструктуре, као и допуштањем, на приватним стамбеним парцелама, само оних делатности које не изазивају загађење воде, земље ни ваздуха.

3.10.2. Одредбе о хигијенским условима

За скупљање комуналног отпада поставити прописне судове на бетонску подлогу која се мора за ту намену припремити. Судове визуелно заклонити зеленилом.

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

3.10.3. Заштита од пожара

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

3.10.4. Заштита од непогода

Ради заштите од елементарних непогода при изради појединачних пројеката, реализацији планираних намена, уређењу простора и изградњи објеката, морају се обезбедити услови за заштиту од **земљотреса** (према "Правилнику о техничким карактеристикама за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима, - "Сл. лист СФРЈ", бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90). Подручје је, према сеизмичкој микрореонизацији града Ниша, у II зони сеизмичности у оквиру VII⁰ MCS (Kc=0,02-0,03) . Обавезна је израда геомеханичког елабората.

На ширем подручју нема **олујних ветрова**. Диспозицијом и врстом заштитног зеленила штити се простор од јаких ветрова.

3.10.5. Заштита од уништавања

У погледу заштите од ратних разарања, подручје Плана детаљне регулације налази се у зони II реона угрожености у коме је планирана изградња склоништа допунске заштите отпорности 50 kPa.

Заштита становништва и материјалних добара од ратних разарања обезбеђује се на подручју Плана према Закону о одбрани - "Сл. гласник РС", бр. 45/91 и 58/91; Закону о одбрани - "Сл. лист СРЈ", бр. 43/94, 11/95, 28/96 и 44/99; Одлуци о утврђивању степена угрожености насељених места у општини Ниш, бр. 82-64/92-10/7 од 31.3.1993; Уредби о објектима од посебног значаја за одбрану Републике Србије "Сл. гласник РС", 18/92, и Уредби о организовању и функционисању цивилне заштите - "Сл. гласник РС", бр. 21/92.

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

4. ПОПИС ГРАФИЧКИХ ПРИКАЗА ПЛАНА

Графички део плана чине следећи графички прикази:

0. Извод из ГП-а

1. Геодетске подлоге и постојећа стања

1.1. Катастарски план1:1 000

1.2. Топографски план..... 1:1 000

1.3. Геодетска подлога са постојећим стањем и
границом подручја Плана детаљне регулације..... 1:1 000

2. План намене површина и режими коришћења земљишта 1:1 000

3. План саобраћаја и нивелације са аналитиком 1:1.000

4. План регулације..... 1:1.000

5. План инфраструктурних мрежа и озелењавања

5.1. Водоводна и канализациона мрежа..... 1:1 000

5.2. Електроенергетска, телефонска и
гасификациона мрежа..... 1:1 000

5.3. Озелењавање јавних површина 1:1 000

5. ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Ступањем на снагу овог Плана престаје да важи део ДУП-а ИГМ "Беле кула"- **измене и допуне** (Међуопштински сл. лист Ниш бр. 10/86) у границама Плана детаљне регулације стамбене зоне "ИГМАНСКА-ЈУЖНА СТРАНА" (АПЕЛОВАЦ) у Нишу .

Израда Плана детаљне регулације започета је пре ступања на снагу Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" број 47/2003) доношењем Одлуке о изради Регулационог плана стамбене зоне Игманска-јужна страна (МК Апеловац) у Нишу ("Службени лист града Ниша" бр. 30/2002 и бр. 12/2003).

Према одредби члана 170. став 3. Закона о планирању и изградњи поступак израде и доношења плана детаљне регулације је настављен по одредбама овог Закона под називом: "План детаљне регулације стамбене зоне "ИГМАНСКА-ЈУЖНА СТРАНА"(АПЕЛОВАЦ) У Нишу ".

План детаљне регулације је оверен потписом председника и печатом Скупштине града Ниша и урађен је у седам примерака, од којих се по 2 примерка налазе у Секретаријату за урбанизам и комуналне делатности, Јавном предузећу Дирекција за изградњу града Ниша и Јавном предузећу Завод за урбанизам Ниш, и 1 примерак у Министарству урбанизма и грађевина Републике Србије.

Право на непосредни 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: _____

У НИШУ, _____ 2003.год.

СКУПШТИНА ГРАДА НИША

ПРЕДСЕДНИК,

Горан Ђирић