

На основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 47/2003) и члана 34. тачка 5. Статута града Ниша ("Службени лист града Ниша", бр.26/2002 и 92/2004), Скупштина града Ниша, на седници 14.06. 2006. године, донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА " МЕДОШЕВАЦ-ИСТОК " У НИШУ

I УВОД

Планом детаљне регулације насеља "Медошевац - исток" у Нишу (у даљем тексту: План), ближе се разрађују поставке Генералног плана Ниша 1995 - 2010 ("Службени лист града Ниша, бр.13/95 и 2/2002), 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, као и на процени, како потреба, тако и могућности уређења простора, његовог коришћења и заштите.

а) Граница захвата

Граница планског подручја дефинисана је на графичком приказу: лист бр.2- "Постојеће стање ", у размери 1:2500" и описно:

План обухвата површину од: 86,89 ха и налази се западно у односу на Ниш.

Границе подручја Плана детаљне регулације су:

- са севера јужна граница комплекса специјалне намене,
- са истока западна граница комплекса специјалне намене,
- са југа северна регулатива реке Нишаве,
- са запада источна граница Плана детаљне регулације Насеља "Медошевац - запад" у Нишу.

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 и 2/2002) 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 и 2/2002), 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.

- Одлуци и Програму Плана детаљне регулације насеља "Медошевац - исток" ("Службени лист града Ниша", бр. 59/2005), који су усвојени:15.08.2005.год.

в) Диспозиција комплекса

Комплекс се налази западно од центра Ниша на око 3км. од центра Ниша до улаза у насеље), изграђен: дуж улица: Поповачке, Матејевачке, Богдана Благојевића, Димитрија Туцовића и Маршала Тита, северно и јужно од пута за насељено место Поповац, јужно и западно од комплекса специјалне намене), источно од насеља "Медошевац-запад" и северно од корита реке Нишаве, изграђен објектима за породично становање .

г) Постојеће стање

Комплекс је изграђен објектима за породично становање у оквиру грађевинских парцела, на којима се обавља и пословна делатност, а није ретка ни пољопривредна делатност, а од објеката друштвеног стандарда постоје објекат месне канцеларије и здравствене амбуланте, пословни објекат за услужне делатности. Постоји аутобуска веза са полазном стајалиштом аутобуске линије: Ниш - насеље "Медошевац". У северо-источном делу насеља налази се гробље које се овим планом претвара у меморијалну парковску површину.

На појединим парцелама се обавља и пословна делатност, производња или складирање робе или производње, у самом објекту, анексу објекта или слободностојећим објектима, а у оквиру пољопривредне делатности (баште, чување ситне стоке, 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, профили и дужине су испод дозвољених урбанистичких норматива и саобраћајних прописа, неповезане су, у великом броју у виду прилаза - што значи " следе", комунално неопремљене или уопште неопремљене: инфраструктурним мрежама: водоводном, канализационом (нарочито), телефонском, топловодном и гасоводном (уопште), асфалтном конструкцијом.

Од површина и објеката друштвеног стандарда неопходних за функционисање оваквог насеља на предметном подручју се налазе: осмогодишња школа, здравствена станица - амбуланта уз објекат месне канцеларије са десне стране улаза у насеље, од површина за спорт и рекреацију изграђен је и спортски терен за фудбал у северном делу, изграђена основна школа на површини од 0,55ха, на улазу у насеље са леве стране постоји верски запис.На подручју разраде нема уређених парковских површина и другог уређеног зеленила. Зеленило чине површине за пољопривреду, баште и воћњаке.

II ПЛАН

Саставни делови елабората Плана детаљне регулације су:

- 1) Правила уређења
- 2) Правила грађења
- 3) Графички део
- 4) Документациони део

1.0 ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

1.1. ОПШТИ УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ

- Концепт решења

Планским концептом се обезбеђује да разрада буде у складу са условима задатим Генералним планом Ниша 1995 - 2010. год. ("Службени лист града Ниша", бр. 13/95 и 2/2002) и према Одлуци и Програму ("Службени лист града Ниша", бр.43/2004), 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 уређење простора.

Како се ради о једном делу насеља (источни део - ка Нишу), које функционише као јединствено насеље са западним делом (ка Поповцу), а подељено је транзитном, саобраћајницом: улицом Поповачком и не најбоље организованом унутрашњом саобраћајном матрицом, планира се пре свега, фазна реконструкција постојеће и изградња нове саобраћајне мреже, изградња нових објеката друштвеног стандарда, 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 реке Нишаве, у коме се постојећом и планираном саобраћајном мрежом формирају грађевинске целине и подцелине - блокови.

Подела је извршена на четири целине означене словима од А, Б, В и Г, и то тако да:

- **целина А** обухвата део насеља северно од пута за Поповац- (улица Матејевачка) и западно од улице Димитрија Туцовића, са наменом за становање густине од 100-200ст/ха, у оквиру које се издвајају подцелине: - А1 до А12 намењене становању, постојећем и планираном, са или без пословног простора у оквиру објекта или парцеле

- **целина Б** обухвата део насеља јужно од Улице Матејевачке а северно од саобраћајнице Поповачке тј. пута за Поповац и западно од улице Димитрија Туцовића, у оквиру које се издвајају подцелине: - Б1 до Б5 намењене становању, постојећем и планираном, са или без пословног простора у оквиру објекта или парцеле.

- **целина В** обухвата део насеља јужно од Улице Матејевачке а северно од регулативе реке Нишаве, и западно од улице Димитрија Туцовића, у оквиру које се издвајају подцелине: - В1 до В10 намењене становању, постојећем и планираном, са или без пословног простора у оквиру објекта или парцеле. Подцелина В2 је намењена изградњи спортско-рекреационог центра, док је подцелина В10 намењена за центар насеља са становањем - изградњи пословних, снабдевачких и услужних а такође и стамбених објеката .

- **целина Г** обухвата део насеља источно од улице Димитрија Туцовића а западно од комплекса специјалне намене и у оквиру ове целине се издвајају подцелине: - Г 1 до Г 9 намењене становању, постојећем и планираном, са или без пословног простора у оквиру објекта или парцеле. Подцелина Г9 у својој површини садржи и постојеће гробље и површину под верским записом.

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 посебно према главним правцима кретања у насељу, (дуж улица: Поповачке, Матејевачке, Маршала Тита и Богдана Благојевића.). ПОВРШИНЕ намењене изградњи објеката за: спортско-рекреациони центар - подцелина В2 и планираних објеката у центру насеља у подцелини В3. У оквиру јавног грађевинског земљишта, у зонама 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 шири простор, односно за цело насеље "Медошевац".

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 јавних објеката од општег интереса: школе, спортско-рекреационог центра, гробља-меморијалне парковске површине и површине на којој је верски запис, колских и пешачких саобраћајница и инфраструктуре примењиваће се режим "јавног грађевинског земљишта". На земљиште са другим наменама примењиваће се режим "осталог грађевинског земљишта", сем за објекат (објекте) услужно-административног центра, у оквиру објеката друштвеног стандарда у центру насеља, на које се може применити и режим "јавног 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 постојеће саобраћајнице, код којих Планом може да се обезбеди профил постојећих и новопланираних саобраћајница: ободне (7,0м), сабирне (6,0м) и стамбене (приступне 5,0 и 6,0м). Јавно грађевинско земљиште је дефинисано координатним тачкама за све новопланиране саобраћајнице, центар насеља у

целини В10 - део и за комплекс намењен спортско-рекреационом центру : целина В2.

Обухвата катастарске парцеле К.О.Медошевац.

1.3.2. Остало грађевинско земљиште

Остало грађевинско земљиште обухвата површине намењене различитим облицима породичног становања: подцелине А2 до А12; подцелине Б1 до Б5; подцелине В1,В3,В4,В5,В6,В7,В8,В9 и деоВ10; подцелине Г1,Г2,Г3,Г4,Г5,Г6,Г7, део Г8, , чији су нормативи и стандарди условљени Генералним планом Ниша 1995-2010 ("Сл.лист града Ниша", бр. 13/95 и 2/2002), Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 47/2003) 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 целине А ,Б, В и Г са више подцелина.

Подцелине су намењене за породично становање са пословним простором (до 30 % , нарочито северно и јужно од улице Матејевачке и северно и јужно од улице Димитрија Туцовића), реконструкцију постојећих стамбених и пословних објеката и изградњу нових објеката, спратности од По+П+Пк до По+П+2+Пк, са највише два (2) стана у објекту .

У оквиру целине А дефинисане су следеће подцелине:

- подцелине:А1,А2,А3,А4,А5, А6,А7,А8,А9,А10,А11 и А12.

У оквиру целине Б дефинисане су следеће подцелине:

- подцелине: Б1 , Б2, Б3, Б4 и Б5.

У оквиру целине В дефинисане су следеће подцелине:

- подцелине:В1,В2,В3,В4,В5,В6,В7,В8 ,В9 и В10;

У оквиру целине Г дефинисане су следеће подцелине:

- подцелине: Г1,Г2,Г3,Г4,Г5,Г6,Г7 , Г8 и Г9.

1.5. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ И ЈАВНЕ ОБЈЕКТЕ

За потребе спровођења овог Плана потребна је израда урбанистичких пројеката за јавне површине и објекте. Јавном површином се сматрају површине саобраћајница и намењене објектима који ће се градити у подцелинама :А1, В2,В10, Г6 и површина постојећег гробља и површина око записа и за њих су у складу са Законом и Правилником дати урбанистички параметри за парцелацију: координате, регулациони и нивелациони елементи - за саобраћајнице и грађевинске линије, спратност, степен искоришћености и степен изграђености за објекте.

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 планови

У захвату комплекса плана обавезујуће је пет саобраћајница нивоа Генералног плана, једна примарна и четири секундарног значаја.

Трасе примарне саобраћајнице као и садржај попречних профила и регулациони елементи су одређени у Генералном плану Ниша.

Примарна саобраћајница је постојећи пут Медошевац - Поповац.

Очекивани саобраћајни правац, предвиђен овим планом, је новопланирана саобраћајница, непосредно уз десну обалу реке Нишаве. Задатак ове саобраћајнице је да транзитни саобраћај, који се очекује на правцу Ниш - Медошевац - Поповац дислоцира по ободу насеља Медошевац-запад.

1.6.1.2. Функционални ранг саобраћајница и њихови елементи регулације

Примарна саобраћајница нивоа Генералног плана класификована је као градске саобраћајнице. Регулациона ширина ове саобраћајнице је одређена на основу садржаја попречног профила у зависности од функционалног значаја.

У оквиру комплекса планирају се и овим планом саобраћајно дефинишу неколико сабирних и више приступних (стамбених) улица. Ради бољег и функционалног дефинисања пословно - стамбених блокова формиран је ортогонални систем стамбених улица у северозападном делу блока А док је постојећа саобраћајна матрица задржана у делу где је то могуће.

1.6.1.3. Саобраћајни транзит и саобраћајни прилази

Кроз предметни комплекс очекује се локални транзит на саобраћајном правцу исток - запад. Очекивани транзитни друмски правац је од постојећег моста на десној обали Нишаве према Поповцу по планираној сабирној улици.

Планирана улична мрежа системом приступних (стамбених) улица остварује посредну везу са новопланираном сабирном улицом. Преко исте остварује се непосредна веза са ближим и даљим окружењем.

1.6.1.4. Техничке карактеристике саобраћајница

Попречни профил планираних саобраћајница је одређен на основу класификације истих и месних услова.

Регулациона ширина градске саобраћајнице, по траси постојећег пута, је 11,0м. Садржај попречног профила ове саобраћајнице чине коловоз 7,00 м и тротоари ширине 2,00 м. Планирана нивелета ове саобраћајнице генерално прати нивелету постојећег пута.

Регулациона ширина сабирне улице, непосредно уз десну обалу Нишаве, је 12,0м. Садржај попречног профила ове саобраћајнице чине коловоз 7,00 м., северни тротоар ширине 2,50 м. и бицикличка стаза, према реци, 2,50м. Планирана нивелета ове саобраћајнице генерално прати нивелету ножице насипа на десној обали Нишаве.

Регулационе ширине одређене су према хијерархији саобраћајница у мрежи.

Нивелете ових улица генерално прате конфигурацију терена и условљене су нивелетама градске саобраћајнице (постојећи пут Медошевац - Поповац) и нивелетом сабирне улице на десној обали Нишаве.

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

Јавни градски саобраћај се може организовати по траси градске саобраћајнице и сабирне улице. У вези са тим дефинисана су стајалишта за

возила и путнике. За возила су предвиђене одговарајуће нише уз десну ивицу коловоза. Стајалишта за путнике су на тротоару са проширењима на местима где простор то омогућава.

За бициклистички саобраћај предвиђена је посебна бициклистичка стаза у оквиру попречног профила сабирне улице на десној обали Нишаве. Бициклистички саобраћај одвијаће се и на свим стамбеним улицама заједно на истој саобраћајној траци са моторним саобраћајем.

Кретање пешака је предвиђено на тротоарима и обележеним пешачким прелазима.

1.6.1.6. Посебне обавезе према кретању хендикепираних

За кретање хендикепираних лица обезбеђују се услови који су прописани Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("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 стамбено-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

Нивелационо решење саобраћајнице је урађено на основу висинске представе терена на фотограметријским подлогама и економског подужног профила улица за које су урађени главни пројекте канализације. Настојало се, како је овде терен хоризонталан, да се обезбеди минимални подужни пад нивелета саобраћајница 0,5%.

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 графичком прилогу:лист бр.6 - "Саобраћај са регулацијом, нивелацијом и аналитичко-геодетским елементима."

1.6.2. Одредбе о постројењима и инфраструктурним објектима и мрежама

1.6.2.1. Електроенергетска мрежа

Објекти у захвату плана снабдевају се електричном енергијом из шест трафостаница 10/0,4 kV, од којих је једна типа "кула" снаге до 400 kV А, а пет су типа МБТС снаге 630 kVA. Овај број трафостаница делимично задовољава

потребе насеља . Међутим њихов распоред није одговарајући према оптерећењима те је у добром делу захвата плана има подручја са изузетно дугим изводима и великим падовима у мрежи. Насеље се снабдева електричном енергијом из трафостанице 35/10 kV "Станко Пауновић", преко два кабловска вода 10 kV, до прве трафостанице 10/0.4 kV "Медошевац 4", а надаље као ваздушни вод 10 kV на који је везано и насеље Поповац.

Планирање потреба за електричном енергијом извршено је према Техничким препорукама бр. 14 (Пословна заједница Електродистрибуције Србије) . На основу прорачуна за потребе снабдевања електричном енергијом објеката у захвату плана поред постојећих трафостаница изградиће се одговарајући број нових трафостаница 10/0,4 kV, снаге 1 x 630 kVA . Планиране трафостанице су слободностојећи приземни објекти, са локацијама у блоковима према графичком прилогу. Међутим у просторима који су већ преизграђени могу се градити стубне трафостанице снаге до 400 kVA са кабловским приводима.

Новопланиране трафостанице 10/0,4 kV биће повезане на 10 kV-ни расплет из трафостаница 35 /10 kV "Станко Пауновић" из правца истока (полагање одговарајућег броја нових кабловских водова 10 kV). Постојећи ваздушни вод 10 kV ће се каблирати на целој траси у захвату плана, а са трасом према графичком прилогу. На графичком прилогу су дате трасе по којима је могуће полагање кабловских водова 10 kV, а овакав предлог омогућава да свако техничко решење буде реализовано без додатних утврђивања траса. Начин повезивања (техничко решење) трафостаница биће условљен редоследом градње и условима "Електродистрибуције" Ниш.

Трасе кабловских водова 10 kV су у тротоарском делу саобраћајница.

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

Улично осветљење радити као и мрежу 0,4 kV, тј. као 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 телефонске централе АТЦ "Медошевац", која је изграђена уз источну границу захвата плана тј. у улици Трг републике . За потребе насеља је изграђена одговарајућа пруступна (претплатничка) телефонска мрежа која задовољава постојеће и планиране потребе у захвату плана. Прикључивање нових корисника извршиће се са резерви у кабловским орманима или активирањем резерви у мрежи.

Прикључна и разводна тт мрежа у захвату плана изведена је као кабловска, а и нова проширења мреже радити 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 "Медошевац". Гасовод средњег притиска долази у захват плана из правца улице Ивана Милутиновића и иде ка насељу Поповац , на који ће се прикључити мерно-регулациона станица "Медошевац".

Гасоводна мрежа за широку потрошњу изводиће 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. Кроз Поповачку улицу пролази цевовод АЦ Ø 300 мм ка насељу Поповац, са кога се врши снабдевање водом и насеља Медошевац.

Велики део насеља покривен је водоводном мрежом пречника Ø 150 мм. У свим новопланираним саобраћајницама планира се изградња прстенасте водоводне мреже као и повезивање у прстен постојеће мреже.

Траса новопланиране водоводне мреже је у коловозу, на хоризонталном одстојању од 1,00 м у односу на ивицу коловоза. Минимални профил мреже је Ø 100 мм. Постојећу мрежу мањег профила од Ø 100 мм треба реконструисати.

1.6.2.5. Канализациона мрежа

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

Употребљене воде из подручја плана усмеравају се у постојећу црпну станицу лоцирану на делу кат.парцела бр.1732 и 1733 К.О.Медошевац ван захвата Плана, поред Нишаве. Одатле се планира препумпавање у Нишавски колектор који је у изградњи. Траса канализације за употребљене воде је у осовини коловоза.

Атмосферске воде сакупљаће се системом отворених и затворених канала са испустом у реку Нишаву.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. Излив у Нишаву пројектовати изнад средњих вода реке Нишаве.

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, а то је минимум 5 м. и поставити их тако да се визуелно сакрију зеленилом или их планирати у боксовима заштићеним од атмосферских падавина.

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

1.6.4.1. 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, зелене површине су третиране према следећим условима:

- очување постојеће квалитетне вегетације (односи се на зеленило у целинама А, Б, В и Г),

- могућност повећања површина под зеленилом у односу на постојеће стање,
- повећање квалитета зелених површина избором адекватних врста зеленила,
- обезбеђење повољних санитарно-хигијенских услова простора у целинама А, Б, В и Г и повећање заштитне функције зеленила у подцелини А1 и В2,
- обогаћивање простора у функционалном и естетском смислу у целинама предвиђеним за породично становање, као у оквиру подцелине В10 (објекти у функцији центра насеља, експозитуре поште, здравствене заштите и администрације-просторије локалне самоуправе и трговачко-снабдевачки центар) и у оквиру подцелине Г6 (објект осмогодишње школе),
- 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 постојеће школе и објекта здравствене заштите и локалне самоуправе-формирати као и око постојећих спортских терена (урбанистичка целина А1), и планираног спортско-рекреационог центра (урбанистичка целина В2), зеленило уз саобраћајнице, дрвореди, травњаци и зелена површина око записа;
- остало грађевинско земљиште: зеленило у оквиру грађевинских парцела за породично становање и пословање, и 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 пословање и за породично становање у оквиру индивидуалних грађевинских парцела;
- у комплексима јавних функција: пошта, здравствена станица, администрација-просторије локалне самоуправе;
- зеленило у оквиру комплекса спортско-рекреационог центра .

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

Урбанистичке целине А,Б,В и Г комплекса (сем подцелина А1, В2, Г9 и Г10), које се планом разрађују, 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.

У оквиру целина А,Б, В и Г- становање са делатностима, обухваћено је јавно зеленило:

- будуће уличне дрвореде попунити одговарајућим врстама и продужити у улицама где треба, као и на свим паркинг-просторима и тамо где је предвиђено партерно зеленило;
- у оквиру парцела породичног становања, где год је то могуће, формирати предбаште са засадама шибља и цвећа, појединачним стаблима или мањим групама лишћара и четинара са травњаком у основи. У оквиру парцеле предвидети и простор за миран одмор;

- у оквиру саобраћајница, паркинг простора и јавних површина;
У оквиру подцелине В10 -центар насеља са становањем, неопходно је приликом озелењавања искључити врсте са бодљама и токсичним дејством као и алергене врсте, зато што је ту интезивније кретање и окупљање.

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.

Подцелину Г6 - Основна школа са школским двориштем - изоловати зимзеленим врстама, које су тампон зона од прекомерне буке у време школског одмора, када су деца у дворишту.

Подцелину Г10 - Меморијална парковска површина - спада у категорију зеленила специјалне намене и даје битан естетски допринос укупној слици насеља, јер као постојеће гробље може се побољшати скромним захватима формирањем зеленила од групе дрвећа и шибља.

Избор и количина садног материјала дефинисаће се кроз израду пројекта уређења слободних простора који се даје према условима из овог Плана - у свему према графичком приказу: лист бр.12-Озелењавање.

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

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

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

Посебни услови за постојеће објекте: 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.

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

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

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

1.8. АМБИЈЕНТАЛНЕ ЦЕЛИНЕ ОД КУЛТУРНО-ИСТОРИЈСКОГ ИЛИ УРБАНИСТИЧКОГ ЗНАЧАЈА

На подручју обухваћеном границама Плана детаљне регулације нема заштићених објеката или објеката у статусу претходне заштите. У оквирима плана треба обратити пажњу на два објекта који имају локални значај пре свега везан за развој самог насеља. То су :

- Осмогодишња школа Милан Ракић са старом зградом из 1939.године која је лоцирана у подцелини Г6.

- Спомен чесма подигнута жртвама у Балканским ратовима и Првом светском рату која се налази у подцелини А1.

Кроз План детаљне регулације потребно је регулисати предузимање следећих мера заштите:

1. Евидентирана добра се не смеју оштетити, уништити нити се може мењати њихов изглед, својства или намене у случају кад на том добру треба извршити радове везане како за његово очување, тако и за његово коришћење потребно је од Завода за заштиту споменика културе Ниш прибавити услове за предузимање мера техничке заштите и сагласност на пројектну документацију.

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 целина А , Б, В и Г, који негативно утичу на квалитет воде, ваздуха и тла, као и на стварање прекомерне буке.

При изградњи нових објеката, посебно у подцелини В10, обавезна је примена свих прописа, смерница и стручних искустава за заштиту људи и материјалних добара.

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).

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, реализација ће се обавити уз примену одговарајућих превентивних просторних и грађевинских мера заштите изградњом заклона у свему према Одлуци градског штаба цивилне, заштите имајући у виду одредбе Закона о одбрани Сл. лист СРЈ бр.43/94, уредбу о организовању и функционисању цивилне заштите Сл.гласник РС бр.21/92 и Уредбу о организовању и оспособљавању јединица цивилне заштите и о мерама заштите и спасавања цивилног становништва и материјалних добара: Сл. лист СРЈ бр. 54/94 као и закона о заштити од елементарних и других већих непогода: Сл. гласник РС бр.20/77 и Правилника о мерама заштите од елементарних и других непогода које мора да садржи техничка документација за изградњу инвестиционих објеката (Сл. гласник РС бр.34/78).

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 објекта, 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 објекта *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 објекта, прихватљива уз следеће услове:

- Уклонити све објекте лошег бонитета;
- Планирати посебне урбанистичке дендролошке и грађевинско-техничке мере за заштиту стамбених објекта од буке у улицама са великом фреквенцијом саобраћаја;
- 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

Табела 1.

Целина	Намена површина	Површина (ха)	Учешће (%)
	Површина плана	86,89	100%
А	Становање са пословањем спратности мах. П+2+Пк	18,70	18,30
	Постојећи спортски терен	2,78	3,20
Б	Становање са пословањем спратности мах. П+2+Пк	19,65	22,61
В	Центар насеља са становањем мах. спратности П+2+Пк	0,88	1,02
	Становање са пословањем спратности мах. П+2+Пк	19,65	22,61
	Спортско-рекреациони центар	4,24	4,87

Г	Становање са пословањем спратности мах. П+2+Пк	15,40	17,72
	Постојећа школа	0,55	0,63
	Постојеће гробље	0,41	0,47
	Верски запис	0,10	0,11
	Саобраћајне површине	15,29	17,60

Табела 2.

Целина	Број станова	2781
	Предвиђени број становника, укупно	7789
А	Број становника	1976
Б	Број становника	1456
В	Број становника	2442
Г	Број становника	1915

Табела 3.

Целина	Развијена површина објеката (брuto) м²		
А	Стамбена површина	70 700	
	Пословна површина	5 295	
Б	Стамбена површина	52 000	
	Пословна површина	3 885	
В	Стамбена површина	87 200	
	Пословна површина	8 540	
Г	Стамбена површина	68 400	
	Пословна површина	5 130	
	Развијена површ. објеката- укупно	282 000	100%
а	брuto развијена стамбена површина	278 300	98,68
б	брuto развијена пословна површина	22 850	8,10

3	Укупан број објеката	спратност	укупно
а	породични објекти	од П до П+2+Пк	1390
б	стамбено - пословни објекти	П+2+Пк	1400
в	пословни	до П+2	10
4	Изведени урбанистички параметри		-
а	брuto густина становања		90 ст/ха
б	нето густина становања		124 ст/ха
в	степен изграђености - брuto		0,32
г	степен изграђености - нето		0,44
д	степен заузетости земљишта - брuto		16%
ђ	степен заузетости земљишта - нето		22%

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 функција од јавног и општег интереса:

- а) јавне површине, које служе општој употреби (саобраћајнице, објекти друштвеног стандарда, трафостанице, мерно-регулационе станице, зеленило);
- б) остало грађевинско земљиште (грађевинске парцеле) намењене за изградњу породичних стамбених, стамбено-пословних и пословних објеката у поменутим наменама.

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

Границе парцела са терена - фактичке границе парцела, уз доказ поседовања и сагласност сукорисника, (више корисника матичне парцеле) или суседа, (ако се ради о договорној промени међне линије), биће дефинисане израдом урбанистичког пројекта за парцелацију целог блока или појединачно за сваку парцелу, а према захтеву корисника парцеле, односно, парцела.

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

Грађевинска парцела се може укрупнити препарцелацијом, а према планираној или постојећој изграђености, односно, планираној или постојећој намени грађевинске парцеле, што се може утврдити урбанистичким пројектом, ако су испуњени услови за примену општих услова о парцелацији и изградњи.

Планом омогућити формирање грађевинских парцела, целих или делова, као и деобом парцеле, израдом урбанистичких пројеката парцелације у складу са Законом о планирању и изградњи.

2.1.2. Парцеле за породично становање

Грађевинске парцеле се, у границама Плана, одређене овим Планом за изградњу објеката за породично становање (са или без делатности), задржавају према фактичком стању корисништва и границама осталог грађевинског земљишта.

2.2. ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛАМА

2.2.1. Правила изградње објекта на парцелама за породично становање

Намена објекта је стамбена, са или без делатности, (у самом објекту, или као анекс објекта), и важи за све целине сем целина А1, В2, Г6 и део целине Г9 која садржи и постојеће гробље и запис.

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

2.2.1.1. Постојећу и новопланирану породичну (индивидуалну) стамбену изградњу (у целинама : А, Б, В и Г под следећим условима:

- Постојећи објекти 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 објекта 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 објекта. У случају реконструкције, доградње и надградње објекта, чије је међусобно растојање мање од 3,0 м. не могу се на наспрамним бочним фасадама отварати отвори за осветљење и проветравање;

- Предвиђа се изградња и нових објекта за породично становање са пословним простором, у односу : мах. 70 % : 30%, (мин. пословног простора 15% од површине под објектом) у наведеним блоковима, обележеним на графичким приказима: лист бр.5 - "Режим коришћења грађевинског земљишта и лист бр.4 - "Намена површина".

- Величина грађевинске парцеле за нове објекте је од 130м² - 500м², зависно од типа изградње (слободностојећи: 280м²-500м², двојни: 2 x 190м²-2 x 325м², у непрекинутом низу: 130м²-210м², у прекинутом низу: 180м-250м и полуатријумски: 110м²-180м²);

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

- 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% ,а за објекат у непрекинутом низу 70% ;

- Међусобна удаљеност слободностојећих објекта, објекта у прекинутом низу и двојних објекта (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 објекта, та се удаљеност може смањити за четвртину, али не може бити мања од 3,0м, ако на зиду једног од наспрамних објекта 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.

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

- Место објекта на парцели за постојеће стамбене објекте је на постојећој

грађевинској линији;

- За нове објекте положај је дефинисан грађевинском линијом одређеном на графичком приказу: "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);

- Под кровном косином (не већом од 30 степени или класичном мансардном конструкцијом), у подкровном делу (без назидка) уколико задовољава стандарде изградње, могуће је простор дефинисати кроз изградњу стамбеног простора, са осветљењем простора кровним прозорима (у равни кровне косине) или кровним бацама.

- 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 три 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 урбанистичком дозволом, под условом да буду испуњени урбанистички услови, који се односе на величину парцеле, степен искоришћености и степен изграђености.

- 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.

- Није потребна сагласност суседа за изградњу објекта на међи, али није дозвољено отварање прозорских и других отвора на калканском (међном) зиду у непрекинутом низу;

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

- У оквиру објекта је могуће планирати простор за пословање увећати 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.) се могу извести у свему уколико су испуњени услови из Правилника о општим условима о парцелацији и изградњи ("Службени гласник РС", бр 75/2003).

- 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;

- Ако је потребна ТС 10/04 kV ће се градити као самосталан објекат.

2.2.2. ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ ЗА ОБЈЕКТЕ ОД ОПШТЕГ ИНТЕРЕСА

2.2.2.1. Правила изградње за школу

- ПОДЦЕЛИНА Г6

Објекат основне школе је изграђен, тренутно је у школи 366 ученика од

првог до осмог разреда и у складу са тим, површина комплекса (15,11 м²/ученику) у смени - задовољава, а према потреби да се код планирања површине објекта школе обезбеди 7 м²/ученику. Спратност објекта је П+1 а фискултурна сала је спратности П, степен заузетости је 24 %, грађевинска линија објекта је дефинисана у графичком приказу: лист бр.6 - "Саобраћај са регулацијом, нивелацијом и геодетско-аналитичким елементима".

2.2.2.2. Правила изградње за објекат спорско-рекреационог центра

- ПОДЦЕЛИНА В2

2.2.2.3. **Могуће је градити:**

- Објекат са базеном, фитнес салонима, са саунама, салама за боди билдинг, спортску гимнастику, спортски плес, борилачке спортове и сл., млечним рестораном и пратећим просторијама, продавница спортске опреме и услужног занатства,
- Паркинг просторе.

2.2.2.4. **Забрана градње**

Забрањена је градња свих објеката и партерних намена које нису назначене у претходној тачки.

Постојеће објекте породичног становања изграђене на простору планираном за спортски центар могуће је одржавати до степена санације - (замена конструктивних елемената којима се не мења спољни изглед) .

Грађевинске парцеле образовати као јединствену или као две целине и то једна за изградњу објеката и друга за спортске терене.

2.2.2.5. **Положај објекта**

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

2.2.2.6. **Највећи дозвољени индекси**

- индекс изграђености до 0,30
- индекс заузетости - за затворени спортски објекат 40%
- за отворени спортски објекат60%

2.2.2.7. **Највећа дозвољена спратност и висине објекта**

- за затворени спортски објекат П+1 до П+2; мах. висине:7,0 и 10,0 м.

2.2.2.8. **Зеленило**

- Минимални проценат зеленила на парцели треба да је 20%.

2.2.2.8. **Услови изградње других објеката:**

- Помоћним објектом сматра се објекат намењен отвореним спортским теренима за свлачионице са гардероберима, оставу реквизита, справа и алата за одржавање терена, и по потреби уколико се комплекс ограђује кућицом - портирницом чувара. Такође, сматра се и платнена прозрачна надстрешница изнад паркинга прозрачну, монтажну демонтажну од цевастих профила. Уколико је потребно може се градити и ТС 10/0,4кВ као самостални објекат.

- 2.2.2.9. **Обезбеђење приступа парцели и простора за паркирање возила**
Грађевинска парцела и сви објекти има директан приступ јавном путу. Колски прилаз објекту и паркинг просторима само из ободних секундарних саобраћајница.
- 2.2.2.10. **Простор за паркирање**
У јужном и источним делу парцеле обезбедити паркинг простор за 150 возила (норматив: 1 возило на 10 гледалаца односно 5 корисника).
- 2.2.6.11. **Архитектонско - естетско обликовање**
Објекат-објекте пројектовати да буде усклађен у целини и са архитектонским детаљима тако да стварају модеран амбијент.
- 2.2.2.12. **Правила изградње за објекте у подцелини В10 - ЦЕНТАР НАСЕЉА**

Табеларни показатељи капацитета изградње у намени центра насеља

Степен или индекс заузетости за парцеле 600м ² и више (мах.)	70%
Степен или индекс изграђености не већи од	2,4
Спратност објеката	до П+2+Пк
Висина објеката (мах.)	15,0м

НАПОМЕНА:

За Целину "В" детаљнију разраду по јединичним захтевима вршити урбанистичким пројектом за препарцелацију и изградњу.

Правила изградње

- 2.2.2.13. **Могуће је градити објекте или објекат:**
- општинске управе и администрације,
 - установе и организације од јавног интереса (објекат за потребе ватрогасне јединице, добровољних ватрогасних друштава и њихових савеза),
 - здравствени објекат (станица) и
 - дом културе са салоном за биоскопске и позоришне представе и са пратећим услужним садржајима.
- 2.2.2.14. **Положај објекта**
Објекат се поставља предњом фасадом на грађевинску линију односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом.
- 2.2.2.15. **Највећи дозвољени индекси**
- индекс заузетости70%
 - индекс изграђености2,40
- 2.2.2.16. **Највећа дозвољена спратност**
- за све објекте мах П+2+Пк(са или без подрума)
- 2.2.2.17. **Услови изградње других објеката:**
- уколико је потребна ТС 10/0,4кВ градиће се као самосталан објекат
- 2.2.2.18. **Обезбеђење приступа парцели и простора за паркирање**
Грађевинска парцела и сви објекти имају директан приступ пешака и противпожарних возила са околних - ободних саобраћајница. Економски прилаз објекту и паркинг простору условљен је са пројектованих ободних секундарних саобраћајница (пословне улице).

2.2.2.19. Простор за паркирање

У јужном и западном делу парцела обезбедити паркинг простор са или без монтажне демонтажне надстрешнице по следећим нормативима:

- минимум једно паркинг место на 75м² корисне (радне) површине објекта не рачунајући комуникације и помоћне просторије.

2.2.2.20. Архитектонско - естетско обликовање

Објекат, односно објекте пројектовати да буду усклађени у целини и са архитектонским детаљима тако да стварају модеран амбијент.

2.2.2.21. Комерцијалне делатности

Правила изградње

2.2.2.22. Дозвољена је градња посебног објекта у намени:

- трговине, услужног занатства, услуга у здравству

2.2.2.23. Забрана градње

Забрањена је изградња некомерцијалних објеката и комерцијалних као што су гасне и бензинске станице, мернорегулационе станице и продаја плина за домаћинство.

2.2.2.24. Положај објекта

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

2.2.2.25. Највећи дозвољени индекси

- индекс изграђености.....1,2
- индекс заузетости35%

2.2.2.26. Највећа дозвољена спратност

- за све објекте По+П+2

2.2.2.27. Услови изградње других објеката:

- ТС 10/0,4кВ у објекту или у виду анекса.

2.2.2.28. Обезбеђење приступа парцели и простора за паркирање

Економски прилази и прилаз паркинг простору односно гаражи могућ је изулице:

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

2.2.2.29. Простор за паркирање - гаражирање

Обавезујући паркинг простор је између грађевинске линије регулационе линије новопланиране улице.

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

2.2.2.30. Архитектонско - естетско обликовање

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

Грађевинска линија објекта је дефинисана у графичком приказу: "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.

2.2.3 . 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 пута, 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 ОБЈЕКТА

Реконструкција и доградња изграђених објеката према Плану детаљне регулације и одобрењем за изградњу, одређеним овим планом 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 објекта 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 објекта, породичних, објеката од општег интереса одређен је грађевинском линијом и у односу на њу може бити такав: да се регулациона и грађевинска линија поклапају и не може бити одступања, 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 приказано је у одговарајућим графичком приказу:лист бр.5 - " Саобраћај са регулацијом, нивелацијом и геодетско-аналитичким елементима" и у већем степену се задржавају постојећи објекти, а код изградње нових објеката утврђена нова грађевинска линија. У случају неслагања или недостатака аналитичких података меродавни су графички прикази Плана у дигиталном и аналогном облику.

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 до П+2 (за објекте од општег интереса);

- 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 целинама А и Б), а за објекте од општег интереса (јавне: подцелине: В2 и В10) 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 kV из постојећих и планиране трафо-станице 10/0,4 kV , са постављањем мерних група у сваком објекту посебно, а према условима Електродистрибуције Ниш.

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

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

2.2.7.2.2. Телефонска мрежа

Прикључивање објеката на телефонску мрежу извршиће се полагањем телефонских каблова одговарајућих капацитета од кабловских окана кабловске тт канализације до телефонских концентација у објектима, а према условима "Телеком Србија".

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

2.2.7.2.3. Гасификациона мрежа

За прикључивање објеката у захвату разраде на гасоводну мрежу изградиће се секундарна гасоводна мрежа притиска до 3 бара, према условима овлашћеног дистрибутера природног гаса.

Дубина полагања цевовода гасоводне мреже у тротоару износи 1,0 м до горње ивице цеви у односу на коту тротоара и у коловозу 1,3 м до горње ивице цеви у односу на коту тротоара.

2.2.7.2.4. 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 тачећих места до надморске висине од 230 мнм за I-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 "Naissus" Ниш.

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 оријентисани, 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 "Naissus" Ниш.

3.0. ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Графички део Плана детаљне регулације састоји се из графичког приказа постојећег стања и графичког приказа планираног стања.

3.1. Графички приказ постојећег стања:

лист 1: Геодетска подлога са границом разраде..... 1:2500

3.2. Графички приказ планираног стања:

лист 2: Постојеће стање.....1: 2500

лист 3: План намене (извод из ГП-а) 1 : 10 000

лист 4: Намена површина..... 1 : 2500

лист 5: Режим коришћења грађевинског земљишта..... 1 : 2500

лист 6: Саобраћајнице са регулационим, нивелационим
и аналитичко - геодетским елементима 1 : 1 000

лист 7: Мреже и објекти инфраструктуре
електроенергетска мрежа 1 : 2500

лист 8: Мреже и објекти инфраструктуре
телефонска мрежа 1 : 2500

лист 9: Мреже и објекти инфраструктуре
гасификациона мрежа 1 : 2500

лист 10: Мреже и објекти инфраструктуре
водоводна мрежа..... 1 : 2500

лист 11: Мреже и објекти инфраструктуре
канализациона мрежа..... 1 : 2500

лист 12: Озелењавање 1 : 2500

4.0. ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО

Документациони део Плана садржи:

- Одлуку о изради плана са образложењем;
- Програм - пројектни задатак за израду плана;
- Условне и документацију надлежних институција и завода;
- Документацију и податке о обављеној стручној контроли и јавном увиду;
- Образложење плана са ставом обрађивача и Комисије о достављеним примедбама на план.

III ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

План детаљне регулације насеља "Медошевац-исток" 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 капиталне инвестиције.

Право на непосредан увид у донети План детаљне регулације насеља "Медошевац-исток" 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 "МЕДОШЕВАЦ - ИСТОК" У НИШУ

Израда плана је започета доношењем Одлуке и Програма плана детаљне регулације насеља "Медошевац-исток" у Нишу дана:15.08.2005 године (Градоначелник Ниша), објављена у Сл. листу града Ниша бр 59/2005).

Носилац израде Плана детаљне регулације насеља "Медошевац-исток" 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.

Комплекс се налази западно од центра Ниша (на око 3км. од центра Ниша до Трга у насељу), изграђен дуж улица: Поповачке, Матејевачке, Богдана Благојевића, Димитрија Туцовића и Маршала Тита, северно и јужно од пута за насељено место Поповац, јужно и западно од комплекса специјалне намене, као и источно од железничког колосека Ниш - Скопље и северно од корита реке Нишаве и изграђен је објектима за породично становање .

Планом се обезбеђује да разрада буде у складу са условима задатим Генералним планом Ниша 1995 - 2010. год. ("Службени лист града Ниша", бр. 13/95 и 2/2002) 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. Решења и правила Плана детаљне регулације дефинишу само она решења којима се утврђује јавни (општи) интерес.

За постојеће објекте је потребно сагледати и Планом одредити, могућности и услове за: реконструкцију, доградњу, надградњу постојећих објеката и изградњу нових; реконструкцију постојеће саобраћајне мреже и изградњу нове, изградњу објеката друштвеног стандарда, изградњу инфраструктурних система, као и уређење простора кроз утврђивање услова у складу са урбанистичким параметрима, чиме би се побољшао квалитет живота и рада на овом простору за пре свега за садашње становнике, тако и за планиране.

Постојећом и планираном саобраћајном мрежом формирају се грађевинске целине и подцелине - блокови и то:

Подела је извршена на четири целине означене словима од А , Б, В и Г, и то тако да:

- **целина А** обухвата део насеља северно од пута за Поповац и западно од улице Димитрија Туцовића, са наменом за становање густине од 100-200ст/ха, у оквиру које се издвајају подцелине: А1 до А12 намењене становању, постојећем и планираном, са или без пословног простора у оквиру објекта или парцеле

- **целина Б** обухвата део насеља јужно од Улице Матејевачке а северно од саобраћајнице Поповачке тј. пута за Поповац и западно од улице Димитрија Туцовића, у оквиру које се издвајају подцелине: Б1 до Б5 намењене становању, постојећем и планираном, са или без пословног простора у оквиру објекта или парцеле.

- **целина В** обухвата део насеља јужно од Улице Матејевачке а северно од регулативе реке Нишаве, и западно од улице Димитрија Туцовића, у оквиру које се издвајају подцелине: В1 до В10 намењене становању, постојећем и планираном, са или без пословног простора у оквиру објекта или парцеле. Подцелина В2 је намењена изградњи спортско-рекреационог центра, док

је подцелина В10 намењена изградњи пословних, снабдевачких и услужних а такође и стамбених објеката.

- **целина Г** обухвата део насеља источно од улице Димитрија Туцовића а западно од комплекса специјалне намене и у оквиру ове целине се издвајају подцелине: Г 1 до Г 9 намењене становању, постојећем и планираном, са или без пословног простора у оквиру објекта или парцеле. Подцелина Г9 у својој површини садржи и постојеће гробље које се не планира за даље сахрањивање и површину под верским записом.

Поступак разматрања и доношења плана:

- Одлука о изради 15.08.2005.године (Градоначелник);
- Стручна контрола (утврђивање нацрта) - 17.11.2005.године (Комисија за планове града Ниша);
- Оглашавање јавног увида у "Народним новинама" - 21.12.2005.године;
- Трајање јавног увида - од 21.12.2005.године до 11.01.2006.године;
- Сумирање јавне расправе и утврђивање предлога Плана - 19.01.2006.године (Комисија за планове града Ниша).

У складу са Законом о стратешкој процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", број 135/04) извршена је анализа критеријума могућих карактеристика значајних утицаја плана на животну средину на бази које је Управа за планирање и изградњу, уз претходно мишљење Управе за привреду, одрживи развој и заштиту животне средине, одлучила да се за овај план не ради стратешка процена утицаја. Одлука је објављена у "Службеном листу града Ниша", број 92/05.

Извештај Комисије за планове града Ниша о јавном увиду и материјал по питању стратешке процене утицаја плана на животну средину представљају обавезни део документације плана.

ЛП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ