

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", бр. 14/2000 и 34/2000),

Скупштина града Ниша, на седници од 20. октобра 2003.године, донела је

П Л А Н ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА НАСЕЉА ПАСИ ПОЉАНА У НИШУ

I.

Планом детаљне регулације дела насеља Паси Пољана у Нишу (у даљем тексту: План детаљне регулације) ближе се разрађују поставке Генералног плана Ниша 1995-2010. ("Службени лист града Ниша бр. 13/95 и 2/2002) ради утврђивања услова просторног уређења, регулације и грађења у границама захвата Плана детаљне регулације.

План детаљне регулације обухвата подручје површине од 26,97 ха.

Границе планског подручја дефинисане су на графичком приказу постојећег стања са границом плана (лист 1.) и описно: са североистока регионални пут 214 Ниш - Лексовац (к.п. 2358 К.О.Паси Пољана), са северозапада локални пут Ниш - Горње Међуново (к.п. 2347 К.О. Паси Пољана) са југозапада планирана кружна саобраћајница у насељу Паси Пољана и са истока други - источни улаз у насеље Паси Пољана из правца гробља "Бубањ" (к.п. 2348/1 К.О. Паси Пољана)

ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА

Регулационим планом обухваћене су катастарске парцеле: 64, 63, 62, 61, 66, 60/1, 60/2, 60/3, 59, 68, 67/2, 67/3, 67/4, 67/5, 67/1, 69/2, 57/3, 57/4, 58, 75, 74/2, 74/1, 76/1, 76/2, 76/3, 76/4, 77, 87/1, 87/2, 88, 93, 94/1, 94/2, 95, 96, 73/3, 73/2, 73/1, 72, 71, 122/4, 122/3, 122/1, 122/2, 122/5, 123/2, 123/1, 118/2, 118/1, 118/3, 118/4, 118/6, 119, 120, 121, 117, 116, 115/1, 115/2, 114, 113/1, 113/2, 113/3, 113/4, 113/5, 112, 111/9, 134/1, 134/2, 104, 105/1, 105/2, 106, 109, 111, 111/4, 111/5, 111/8, 111/9, 134/3, 134/4, 135, 136/2, 143, 132, 130, 131/1, 144, 145/1, 145/2, 145/3, 145/4, 146, 147, 148/1, 148/2, 148/3, 149, 150/1, 151, 152, 155, 154, 167, 166, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 139/2, 139/1, 140, 141/1, 141/2, 142, 136/1, 137, 138, 165.

Бројеви катастарских парцела уписани су на геодетској подлози у Р 1:1 000.

НАПОМЕНА: У случају неусаглашености између пописа катастарских парцела и графичког прилога, важе подаци из карте 3 ("Геодетска подлога са границом подручја плана Р 1:1 000)

Саставни делови Плана детаљне регулације су: 1. Правила уређења; 2. Правила грађења; 3. Графички део и 4. Документациони део.

1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

1.1. Опис и објашњење графичког дела

У плану детаљне регулације графичким картама дефинисана су: намена површина (подела на зоне, на јавно и грађевинско земљиште) (карта 2.); регулативе саобраћајних површина са елементима регулације и нивелације, са аналитиком (карте 3); трасе, коридори, објекти и капацитети за саобраћајну, електроенергетску, водопривредну, комуналну и другу инфраструктуру (карта 7.).

1.2. Општи урбанистички услови (Извод из ГП)

Генералним урбанистичким планом Ниша 1995-2010.год. ("Службени лист града Ниша", бр. 13/95 и 2/2002) подручје обухваћено Планом налази у површини намењеној за становање са густином од 100 до 200 становника по хектару. За слободностојеће породичне стамбене објекте са параметрима:

За нову породичну (индивидуалну) стамбену изградњу утврђују се следећи услови:

- густина насељености од 100-200 становника по хектару;
- Величина грађевинске парцеле: 110 - 500 м² - зависно од типа изградње (слободно стојећи објекат, двојни објекти, у непрекинутом низу, груписани објекти), односно других регулационих и просторних услова;
- место објекта на парцели: удаљење објекта од регулационе линије не може бити мање од 4м;
- На парцели или у објекту мора бити обезбеђено најмање по једно паркинг или гаражно место за сваки стан;
- величина најмање грађевинске парцеле: за слободностојећи објекат 280,00м², двојни 380,00 (2х190)м², полуатријумски 110,00 м²; за објекат у непрекинутом низу 130,00 м² и у прекинутом низу 180 м²;
- величина највеће грађевинске парцеле: за слободностојећи објекат 500,00 м², двојни 650,00 (2х325) м², полуатријумски 180,00 м², за објекат у непрекинутом низу 210,00 м² и у прекинутом низу 250,00 м²;
- најмања ширина грађевинске парцеле: за слободностојећи објекат 12,00 м¹, двојни 16,00 (2х8,00)м¹, за објекат у непрекинутом низу 5,00 м¹ и за објекат у прекинутом низу 8,00 м¹;
- урбанистички показатељи: степен изграђености минимум 0,50, максимум 1,6; степен заузетости земљишта максимум 80% за полуатријумски објекат, за слободностојећи,

двојни и објекат у прекинутом низу 60% и за објекат у непрекинутом низу 70%;

- међусобна удаљеност слободно-стојећих објеката, објеката у прекинутом низу и двојних објеката износи половину висине вишег објекта. Она се може смањити за четвртину ако објекти на наспрамним бочним фасадама не садрже отворе на просторијама за становање али не може бити мања од 4,00 м ако један од зидова објекта садржи отворе за дневно осветљење;

- ако међусобна удаљеност за изграђене стамбене објекте износи мање од 3,00 м, у случају реконструкције, не могу се на суседним странама предвидети отвори стамбених просторија;

- удаљеност новог породичног објекта од другог нестамбеног објекта, може бити најмање 2,5 м.

Спратност породичног стамбеног објекта, без обзира на врсту изградње, може бити П+Пк (приземље и поткровље), до П+2+Пк (приземље, два спрата и поткровље). Ови објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије.

Висина породичног стамбеног објекта не може прећи 15,00 м.

- изградња гараже и помоћног објекта утврдиће се урбанистичком дозволом под условом да величина грађевинске парцеле не буде мања и то: за слободно стојећи објекат од 300,00 м², за двојни 450,00 (2х225) м², за објекат у непрекинутом низу 180,00 м² у прекинутом нису од 225,00 м²;

- помоћни објекат (у виду анекса или посебан објекат), утврђује се у задњем делу парцеле у односу на улицу, стим да бруто површина објекта не може бити већа од 1/8 површине парцеле;

- спратност помоћног објекта може бити приземна са или без подрума;

- у породичном стамбеном објекту или анексу, могу се обављати делатности (еколошки и функционално могуће према свим важећим прописима који регулишу заштиту околине од загађења и буке) а величина дела породичног стамбеног објекта, који се може користити за те намене, не може бити већа од трећине бруто површине објекта;

- по правилу помоћни објекти се граде на линији суседне грађевинске парцеле без сагласности власника односно корисника те парцеле. Такође није потребна сагласност власника - корисника суседне парцеле за изградњу дела двојне, у непрекинутом и прекинутом нису и за атријумске објекте;

- висина надзатка 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 надзатка не већа од 1,80 м. Висина надзатка се рачуна од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

За изградњу објеката у зони сервиса и складишта:

Изградња нових објеката у постојећим зонама или комплексима не сме да угрожава функционисање постојећих објеката и постојећег технолошког процеса.

Изградња на новим комплексима, односно у оквиру нове радне зоне мора бити у складу са следећим условима:

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

- Сваки комплекс и зона у целини мора имати одговарајућу везу са приступним саобраћајницама,

- Степен заузетости комплекса: 40 - 60% зависно од намене, делатности и предвиђене технологије;

- Степен изграђености: 1,0 - 1,2;

- Минимално удаљење грађевинске од регулационе линије износи 10 м;

- Површине за зеленило у комплексу: минимум 20%;

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

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

1.3. Предходне (постојеће) планске обавезе

На израду Регулационог плана имају утицаја и решења Регулационих планова комплекса у окружењу планског подручја и то:

Регулациони План "Ледена Стена" у Нишу ("Службени лист града Ниша", бр. 13/2000), Детаљни Урбанистички План стамбеног насеља "Паси Пољана" ("Међуопштински службени лист-Ниш", бр.18/84) и Детаљни Урбанистички План Комплекса парка шуме Бубањ ("Међуопштински службени лист - Ниш" бр.3/69).

1.4. Подела земљишта обухваћеног планом детаљне регулације на јавно и остало грађевинско земљиште

Комплекс, мрежом постојећих (Регионални пут 214 Ниш- Лесковац; локалним путем Ниш - Горње Међурово и источним улазом у насеље Паси Пољана из правца гробља "Бубањ") и новопланираних саобраћајница је одређен и планиран на површине - зоне, које су у графичком прилогу означене са А, Б, Ц.

Зоне се састоје од блокова које имају ознаке А1, А2; Б1, Б2, Б3; Ц1, Ц2, Ц3, Ц4, Ц5.

1.4.1. Јавно грађевинско земљиште (границе и елементи за обележавање)

Јавно грађевинско земљиште - које је од општег интереса и експлоатације за опште потребе - нова регулација, уређење и изградња колског и пешачког саобраћаја, за објекте и мреже инфраструктуре. Јавно грађевинско земљиште обухвата:

к.п.бр. 170, 172/2 делове парцела: 172/1, 169, 168, 167, 112, 113/4, 113/1, 137, 138, 136/1,

136/2, 165, 158, 133, 135, 134/4, 134/2, 134/1, 111/5,
111/8 К.О. Паси Пољана

1.4.2. Остало грађевинско земљиште

ЗОНА	ГРАНИЦЕ	БЛОК	ДОМИНАНТНА НАМЕНА
А	са североистока регионални пут 214 Ниш - Лексовац (к.п. 2358 К.О.Паси Пољана), са северозапада локални пут са југозапада планирана саобраћајница у насељу Паси Пољана и са истока други - источни улаз у насеље Паси Пољана из правца гробља "Бубањ" (к.п. 2348/1 К.О. Паси Пољана)	А1	Радна зона складишта и сервиса површине 7,50 ха
		А2	
Б	са североистока регионални пут 214 Ниш - Лексовац (к.п. 2358 К.О.Паси Пољана), са запада први - улаз у насеље Паси Пољана из правца Ниша, улица 1300 Каплара са југозапада планирана кружна саобраћајница у насељу Паси Пољана	Б1	Стамбено-пословна намена површине 7,75 ха
		Б2	Стамбена намена површине 1,95 ха
Ц	Са североистока регионални пут 214 Ниш - Лексовац (к.п. 2358 К.О.Паси Пољана), северозапада локални пут Ниш - Горње Међурово (к.п. 2347 К.О. Паси Пољана) и са истока први - источни улаз у насеље Паси Пољана из правца Ниша , улица 1300 Каплара са југозапада планирана кружна саобраћајница у насељу Паси Пољана	Ц1	Пословно стамбена намена површине 0,8 ха
		Ц2	Стамбена намена површине 1,4 ха
		Ц3	Стамбена намена површине 2,8 ха
		Ц4	Центар реонског снабдевање (комерцијалне делатности) 0,3 ха
		Ц5	стамбена намена површине 2,8 ха

1.5. Целине и зоне одређене Планом детаљне регулације

Простор (са североистока регионални пут 214 Ниш - Лексовац са северозапада локални пут Ниш - Горње Међурово са југозапада планирана кружна саобраћајница у насељу Паси Пољана и са истока други - источни улаз у насеље Паси Пољана из правца гробља "Бубањ"), је намењен за изградњу складишта и сервиса, становање као и пратећих објеката нискоградње, представљају целину израђену овим Планом детаљне

регулације, а поделом на зону А (радна зона складишта и сервиса) и зону Б и Ц (становање и остале пратеће делатности) одређени су и садржаји по зонама.

У зони А, део простора, са североистока регионални пут 214 Ниш - Лексовац, са југозапада планирана саобраћајница у насељу Паси Пољана и са истока други - источни улаз у насеље Паси Пољана из правца гробља "Бубањ" је за површине складишта и сервисе. Зона А је дефинисана на прилогу намене површина и обухвата парцеле 171, 154, 155 152, 151, 150/2, 150/1, 149, 148/1, 148/2, 148/3, 147, 146, 141/2, 140,

139/1, 139/2, 164, 163, 162, 161, 160, 159, 158, 157, 156, делови к.п. 165, 166, 167, 168, 169 и 170 К.О. Паси Пољана

У зони Б и зони Ц, која је одређена за изградњу породичних стамбених објеката. Планира се изградња породичних објеката и интерних саобраћајних површина са паркирнинг простором у оквиру парцеле корисника.

Биланс површина за цео Р.П.

НАМЕНА	ПОВРШИНА (ха)	УЧЕШЋЕ (%)
Површина јавних саобраћајница зона	1,92 ха	7,2%
Површина зоне складишта и сервиса (А)	7,50 ха	27,8%
Површина зоне зон Б и Ц	17,55 ха	65,0%
УКУПНА П (Бруто) Р.П.	26,97ха	(100%)

1.6. Одредбе о постројењима и инфраструктурним објектима и мрежама по зонама - целинама

1.6.1. Електроенергетска мрежа

Кроз захват плана пролазе следећи далеководи :

- ДВ 35 кВ "Ниш 1 - Сврљиг", са зоном заштите 15,0 м (2 x 7,5),
- ДВ 35 кВ "Ниш 1 - Бела Паланка"(дупли), са зоном заштите 20,0 м (2 x 10,0),
- ДВ 110 кВ "Ниш 1 - Ниш 2", са зоном заштите 22,0 м (2 x 11,0), и планирана је изградња новог далековода 110 кВ "Ниш 2 - Ниш 1, са огранком за Ниш 8"(дупли), са зоном заштите 24,0 м (2 x 12,0).

У захвату плана изграђене су две трафостанице 10/0.4 kV и то:

- "Паси Пољана-улаз ", снаге 1 x 160 kVA, лимена,и

- стубна трафостаница снаге 1 x 250 kVA.

Ове трафостанице су повезане на дистрибутивну мрежу 10 kV ТС 35/10 kV "Бубањ"са постојећег кабловског вода 10 kV за Ново Гробље ,системом "улаз-излаз".

Трафостаница "Паси Пољана -улаз" ће се уклонити (изместити) и уместо ње ће изградити нова трафостаница са западне стране улазне саобраћајнице за насеље Паси Пољана.Поред

ове трафостанице за потребе снабдевања електричном енергијом нових потрошача у захвату плана изгради ће се још 5 пет нових трафостанице 10/0,4 kV снаге 1x630 kVA, углавном као слободностојећи објекти. За повезивање ових тафостанице и трафостаница у захвату насеља Паси Пољана из трафостанице 110/10 "Ниш 8" положиће се два кабловска вода 10 kV.

Планом су дефинисане трасе водова 10kV-ти , а техничко решење и начин повезивање биће условљено етапношћу градње и захтевима објеката (комплекса).

Све мреже (10 kV, 0,4 kV и осветљење) у комплексу разраде извешће се као кабловске.

1.6.2. Телефонска мрежа

Из АТЦ "Ледена Стена" је са претплатничког кабла за насеље Паси Пољана издвојен одређен број телефонских прикључака.

У насељу Паси Пољана изградиће се објекат истуреног комутационог степена "Паси Пољана", јужно од захвата плана.Кроз простор разраде , улазном саобраћајницом за насеље Паси Пољана, пролази спојни оптички кабл од РАТЦ "Ледена Стена" до ИКС "Паси Пољана". Од истуреног комутационог степена "Паси Пољана " полагаће се претплатнички кабл капацитета 250 x 4 x 0,4 до комплекса разраде . У самом комплексу разраде планиране су трасе телефонских каблова , а техничко решење и начин повезивање биће условљено етапношћу градње и захтевима објеката (комплекса).

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

1.6.3. Гасоводна мрежа

Подручје разраде је планирано као зона гасификације, а у насељу Паси Пољана изградиће се мерно-регулациона станица "Паси Пољана". Из ове мерно-регулационе станице вратиће се гасовод ниског притиска до потрошача у захвату плана. Гасоводна мрежа и средњег и ниског притиска радиће се од полиетиленских цеви.

1.6.4. Водоводна мрежа

Подручје обухваћено планом припада II-гој и делимично III-ћој висинској зони водоснабдевања. Прикључак комплекса извешће се са постојећег цевовода 200 мм за II-гу висинску зону који пролази југоисточном страном комплекса. За подручје III-ће висинске зоне довешће се посебан цевовод који ће бити повезан на потисни цевовод за резервоар III-ће висинске зоне.

Сву разводну водоводну мрежу радити са пречника не мањег од 100 мм . Прикључни цевовод мора бити минималног пречника од 100 мм.

1.6.5. Канализациона мрежа

Канализациона мрежа у комплексу разраде је сепаратног типа.

Све воде, употребљене и атмосферске са подручја разраде одводеће се преко три сегмента у канализациону (постојећу и планирану) насеља Паси Пољана, и даље у Моравски колектор Употребљених вода и у Мораву (атмосферске воде).

Минимални пречници нових цевода треба да износе за употребљене воде 300 мм, а за одвођење атмосферских вода 400 мм.

Одвођење употребљених вода из нових објеката вршиће се прикључивањем на наведене цевоводе канализационе мреже.

Све инфраструктурне мреже налазиће се у регулационом појасу саобраћајнице са распоредом који је дефинисан планом сваке инфраструктурне мреже. Могуће је да се одређене инфраструктурне мреже воде и кроз парцеле ако је рационалније и услови полагања и усклађивања са другим инфраструктурним мрежама. Промена положаја инфраструктурних мрежа у регулационом профилу саобраћајнице се не сматра изменом плана И дозвољена је кроз израду урбанистичко - техничких услова за урбанистичку дозволу, уз поштовање важећих техничких услова о дозвољеним растојањима код паралеленог полагања И укрштања инфраструктурних водова.

1.6.6. Слободне површине

По ободу грађевинских парцела за објекте складишта и сервиса и саобраћајница предвиђен је тампон слој зеленила. Врста и величина садница биће одређена према намени и условима из ГУП-а Ниша 1995-2010.година, а у оквиру те површине намењене за зелени појас планира се уређење исте парковским мобилјаром.

1.7. Заштита животне средине од различитих видова загађења

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

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

1.7.1 Заштита од уништавања

У циљу заштите животне средине, људи, материјалних добара од ратних разарања елементарних и других непогода и опасности у рату и миру, а с обзиром на врсту планираних садржаја, реализација комплекса мора бити спроведена уз примену одговарајућих превентивних просторних и грађевинских мера заштите.

Евакуација одпадака решава се сагласно са условима Градске чистоће планирањем

потребних количина судова, контејнера и времена њиховог пражњења.

Ради заштите од потреса објекат који се гради у оквиру комплекса мора бити реализован и категорисан према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмолошким подручјима ("Сл.лист СФРЈ", бр. 31/81; 49/82; 21/88; 52/90).

1.7.2. Заштита од пожара

Ради заштите од пожара обезбеђена је могућност за рад интервентних возила (ватрогасна возила, хитна помоћ, милицијска кола), планираним ширинама саобраћајница: за двосмерни саобраћај 7,0 м; за једносмерни 3,5 м, са потребним радијусом 10,0 м (по осовини). Обезбеђивањем удаљености саобраћајница омогућена је интервенција са платоа за гашење од 5,5 м., а према Правилнику о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара ("Сл.лист СФРЈ", бр. 7/84).

Објекти морају имати одговарајућу спољну и унутрашњу хидрантску мрежу, чији се проток и притисак у мрежи пројектује према Правилнику о техничким нормативима за унутрашњу и спољну хидрантску мрежу за гашење пожара ("Сл.лист СРЈ", бр. 8/95).

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

У вези цивилне заштите и угрожености према обиму заштите у граду Ниш утврђени су степени угрожености.

1.8. Амбијенталне целине од културно Ђ историјског или урбанистичког значаја (попис објеката)

На подручју обухваћеном границама Плана детаљне регулације, не налазе се проглашене и евидентирани природне и културне вредности.

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

2.1. Врста и намена објеката

Дозвољена намена објеката - Планом предметни простор је дефинисан за радну зону и становање у складу са тим, намењен је за изградњу објеката складишта, сервиса и производњу која не угрожава животну средину; као и за објекте породичног становања са пратећом пословном делатношћу.

Формирање погодног модула парцела за складишта и сервиса, са пратећим садржајем (паркиралишта, прилази, саобраћај и зеленило).

- разграничавају се јавне површине од површина за друге намене (комерцијалне, стамбене),

- утврђују се мреже саобраћајница и комунална инфраструктура,
- одређују нивелациона решења и аналитичко - геодетски елементи за обележавање површина и објеката,
- дефинишу елементи за парцелацију и изградњу планираних намена.

2.2. Правила за ограђивање парцела

1. У оквиру плана предвиђа се ограђивање парцела породичног становања ради обезбеђења њиховог независног коришћења. Дати предност транспарентним оградама.
2. Није дозвољено ограђивање парцела унутар блоковских површина (Ц4). Парцеле пословних и стамбених намена је дозвољено ограђивати.

У складу са Правилником ("Службени лист СРЈ", број 37/98), пожељно је да се уколико више корисника споразумеју, простор не ограђује како би се добили већи зелени комплекси.

2.3. Услови за образовање грађевинске парцеле

Подручје Плана детаљне регулације је у саставу грађевинског подручја утврђеног Генералним урбанистичким планом Ниша 1995-2010 и садржи изграђено грађевинско земљиште, у оквиру кога су површине планиране за јавне површине, које служе општој употреби: саобраћајнице, трафостанице и зеленило;

Правила парцелације садржана у Плану заснивају се на општим правилима струке уз неопходан степен уважавања посебности намене простора и потребе потенцијалних корисника овог простора. Ова правила одређују облик и површину парцела и услове које парцела мора да испуни да би имала то својство.

Границе грађевинске парцеле одређене Планом поклапају се са регулативом постојећих саобраћајница и планираних ободних саобраћајница, као и ГУП-ом Ниша 1995-2010. Новопланирана граница се сматра потенцијалним.

Парцела за објекте је формирана као јединствена грађевинска парцела за објекте, а у границама захвата део је формиран као посебна парцела за јавне намене (саобраћајница и зеленило).

Такође предвиђа се могућност да се накнадно (у поступку издавања акта о урбанистичким условима), по захтеву власника земљишта, а у складу са правилима парцелације, прелиминарна грађевинска парцела подели на две нове парцеле, односно, да се измене границе између парцела, уз сагласност власника - корисника тих парцела и доказа.

У случају да се укаже могућност коришћења парцеле од стране два корисника, могуће је, изградом урбанистичког пројекта,

јединствену грађевинску парцелу поделити на две грађевинске парцеле.

При изради Плана парцелације, морају се поштовати сви услови прописани Правилником о општим правилима урбанистичке регулације и Планом детаљне регулације: коефицијент изграђености, степен искоришћености, положај објекта, грађевинска линија и спратност објекта.

2.4. Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

2.4.1. Постављање објекта у односу на улице, путеве и јавне површине

Постављање зграда у односу на улице, путеве и јавне површине дефинисано је у графичком прилогу "Регулација..." и то :

1. регулационом линијом

2. грађевинском линијом

1. Регулационом линијом одваја се јавна површина од земљишта предвиђеног за изградњу других намена.

Када је планом одређено да се објекти поставе на регулационој линији, тада се грађевинска линија поклапа са регулационом линијом.

Регулационе линије планираних интерних саобраћајница дате су графичким прилогом и проистичу из просторних условљености и потреба за оптималним коришћењем простора.

2. Грађевинском линијом дефинише се положај објекта у односу на регулациону линију.

Грађевинска линија може се поклапати са регулационом, или одступати од ње, у складу са графичким прилогом.

Грађевинска линија дефинише се као: грађевинска линија приземља, грађевинска линија спрата и грађевинска линија подземних етажа (уколико постоје одступања између њих).

- При изградњи нових објеката обавезно је поштовање грађевинске линије као линије до које је дозвољена изградња објекта. Постојећим објектима породичног становања, који су предвиђени за реконструкцију, дозвољава се доградња у границама приказаним у графичком приказу. Новопланирани објекти постављају се на дате грађевинске линије уз поштовање услова да подземна грађевинска линија не сме прећи грађевинску линију објекта (приземља).

2.4.2. Постављање објекта у односу на границе парцела

Зграде могу бити постављене у:

- континуираном реду (објекат додирује обе разделне границе парцеле)
- полуконтинуираном реду (објекат додирује само једну разделну границу)

- слободностојеће у односу на границе.

Изградња објеката у континуираном реду обавезна је у блоку Ц2 и Б2, који има могућност поделе на 2 секције.

Остали објекти су слободностојећи.

2.5. Највећи дозвољени индекси заузетости и индекси изграђености грађевинске парцеле

Индекс заузетости:

- У радној зони складишта и сервиса максимум 60%
- У зони становања максимум 80%

Индекс изграђености

- У радној зони складишта и сервиса максимум 1,2
- У зони становања максимум 1,5

Спратност објеката (мах.)

- У радној зони складишта и сервиса П до П+1
- У зони становања П до П+1+ Пк

Висина објеката (мах.)

- У радној зони складишта и сервиса до 15 м
- У зони становања до 12 м

НАПОМЕНА: Приликом издавања услова из Плана, наведени параметри и површина хоризонталног габарита се могу умањити али не и увећати у односу на Планом планиране параметре.

2.6. Највећа дозвољена спратност и висина објеката

1. Спратност објекта (објеката) се планира од П до П+1 (у радној зони складишта и сервиса) и П до П+1+ Пк (у зони становања); спратност помоћних објеката (гараже...) је П.

Постојећи објекти могу се надзидати до висине предвиђене планом, уз претходну статичку проверу могућности надзиђивања и поштовања осталих параметара. Било који неиспуњен услов искључује могућност интервенције.

Планирани објекти могу имати подрумске просторије уколико не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.

2. Висина објеката представља растојање од нулте коте до коте слемена (за објекте са косим кровом) и не може прећи 15,0 м (у радној зони складишта и сервиса) и 12,0 м (у зони становања).

3. Кота приземља се одређује на следећи начин:

- кота приземља објекта (објеката) не може бити нижа од коте нивелете јавног пута,

- Кота пословног приземља може бити максимално 0,30 м виша од коте тротоара уз обавезу обезбеђивања приступа објекту хендикепираним лицама.

2.7. Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Удаљеност новопланираних објеката треба да износи половину висине зграде, уколико је објекат слободностојећи; а за породичне објекте 3м уколико се планирају отвори, односно уколико је размак мањи, не смеју да се предвиђају отвори (у питању реконструкција-надградња).

2.8. Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

На парцели се предвиђа изградња објеката нискоградње, прилазне саобраћајнице, паркинг простори и парковско (заштитно) зеленило. Све интервенције на парцели (изградња објекта, паркиралишта, манипулативног простора) морају се изводити у оквиру простора планираног за изградњу.

- Габарит објекта може бити разуђен, угаони, атријумски и различите спратности, с тим да се по ободу објекта, планира минимум 8,50 м за интервенцију противпожарних возила и на том простору се не дозвољава било каква градња или складирање материјала (важи за радну зону складишта и сервиса);

- Габарит објекта дефинисаће се правилима грађења;

- Архитектонско обликовање објеката - спољни изглед објекта, примењени материјали, облик крова, примењене боје и избор свих осталих елемената препуштају се инвеститотру, односно пројектанту;

- Обавезна је израда противпожарног зида за објекте грађене на међи (уколико буду две грађевинске парцеле - односно двојни објекат);

- Ограда парцеле према улици је метална са вертикалним металним профилима;

- Улазна капија је клизећа по хоризонталној ширини.

2.9. Услови прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру

2.9.1. 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.

2.9.2. Услови прикључења на јавне инфраструктурне мреже

2.9.2.1 Електроенергетска мрежа

Прикључивање објеката на електроенергетску мрежу извршиће се кабловским водовима 0,4 kV из планираних трафо-станица 10/0,4 kV, са постављањем мерних група у сваком објекту посебно, а према условима Електродистрибуције Ниш.

Димензије рова за полагање електроенергетских водова (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 10 kV и каблова 0,4 kV.

2.9.2.2. Телефонска мрежа

Прикључивање објеката на телефонску мрежу извршиће се полагањем претпатничког телефонског кабла одговарајућих капацитета од истуреног комутационог степена "Паси Пољана" 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.

2.9.2.3. Гасоводна мрежа

Прикључивање објеката у захвату разраде на гасоводну мрежу извршиће се изградњом прикључних гасовода од од уличне мреже до мерних прикључних сетова на фасадама објеката.

Прикључне гасоводе радити од полетиленских цеви полагањем слободно у земљани ров.

2.9.2.4. Водоводна мрежа

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

Код свих намена, сем породичног становања (индивидуалног становања малих густина) од водомерног шахта изградити две засебне водоводне мреже (санитарну и противпожарну) са минималним пречником прикључног цевовода од 100 мм.

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.

До изградње (реконструкције) цевовода јавне уличне водоводне мреже на минимални пречник од 150 мм прикључивање објеката вршиће се на постојеће цевоводе.

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

2.9.2.5. Канализациона мрежа

Нова канализациона мрежа градиће се као сепаратни систем, тј са два одводника (цевовода) и то као канализација за одвођење употребљених вода са минималним пречником од 300 мм и канализација за одвођење атмосферских вода са минималним пречником 400 мм.

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).

До изградње канализације за одвођење употребљених вода дозвољава се изградња и коришћење водонепропусних септичких јама.

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

3. ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

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

ГРАФИЧКИ ПРИКАЗ ПЛАНИРАНОГ СТАЊА

Лист 1: Постојеће стање (Р 1: 1 000) са:

- границом плана;
- постојећом регулацијом и нивелацијом за имовинско решене или изведене саобраћајнице (аналитички подаци само за осовинске тачке раскрснице)
- постојећом регулацијом за зоне или целине

Лист 2: План намене (Р 1: 1 000) са:

- границом плана;
- границом јавног и осталог грађевинског земљишта;
- наменом површина;
- локацијом објекта за јавну употребу објеката од општег интереса;

Лист 3: План саобраћајница површина (саобраћајнице, паркинзи, тротоари, (Р 1 : 1 000) са: детаљним нивелационим елементима, аналитичко-геодетским елементима и карактеристичним профилима.

Лист 4: План регулације (Р 1 : 1 000) са: регулационим линијама саобраћајница; јавних површина; грађевинска линија објекта (према саобраћајницама, према потреби, а и према дворишном делу - површина у коме би могао да

се гради објекат); елементи обележавања (координате) јавних површина;

У Нишу, 20. октобар 2003. године

СКУПШТИНА ГРАДА НИША

Лист 5: План мреже и објеката инфраструктуре (Р 1:1 000):

- водовод и канализација;
- електро и тт;
- топлификација.

Председник,
Горан Ћирић, с.р.

4. ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО

Програм за израду плана, информационе и студијска основа на којој се заснива план детаљне регулације (Документациони део) урађен је у засебној свесци и чини обавезни прилог урбанистичког плана.

Документација Плана детаљне регулације садржи:

1. Одлуку о изради ("Службени лист града Ниша", број 18/2002)
2. Условне и мишљења надлежних органа
3. Податке о обављеном јавном увиду, стручној расправи
4. Примедбе грађана са ставом обрађивача о свакој достављеној примедби
5. Извештај Комисије за јавни увид

III.

Израда Плана је започета пре ступања на снагу Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 47/2003) доношењем одлуке о изради Регулационог плана дела насеља Паси Пољана у Нишу ("Службени лист Града Ниша", број 32/2002).

Према одредби члана 170. став 3. Закона о планирању и изградњи поступак израде и доношења Плана је настављен по одредбама овог закона под називом: "План детаљне регулације дела насеља Паси Пољана у Нишу "

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

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

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