

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

Скупштина града Ниша, на седници од 23.10.2007. године, донела је

П Л А Н Д Е Т А Љ Н Е Р Е Г У Л А Ц И Ј Е ЗА КОМПЛЕКС РЕОНСКЕ ТОПЛАНЕ " М А Ј А К О В С К И " У Н И Ш У

I

Планом детаљне регулације за комплекс реонске топлане "Мајаковски" у Нишу (у даљем тексту: План) ближе се разрађују поставке Генералног плана Ниша 1995 - 2010 ("Службени лист града Ниша, бр.13/95, 2/2002, 41/2004 и 51/2007) ради утврђивања услова просторног уређења, регулације и грађења у границама обухвата Плана детаљне регулације.

II

Саставни делови Плана детаљне регулације су:

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

1.0 ОПШТИ ДЕО

1.1. Правни и плански основ

Правни основ за израду Плана детаљне регулације је:

- а) Закон о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр.47/2003 и 34/2006)
- б) Правилник о садржини, начину израде, начину вршења стручне контроле урбанистичког плана, као и условима и начину стављања плана на јавни увид ("Службени гласник РС", бр.12/2004)
- в) Одлука о изради Плана детаљне регулације за комплекс реонске топлане "Мајаковски" у Нишу ("Сл. лист града Ниша, бр.32/2007.)

Плански основ за израду предметног Плана садржан је у Генералном плану Ниша 1995-2010. ("Службени лист града Ниша", бр. 13/95, 2/2002, 41/2004 и 51/2007).

1.2. Циљ израде Плана детаљне регулације

Овим планом се дефинишу јавно и остало земљиште, ближе одређује намена површина, решава прикључење комплекса на постојећу уличну мрежу, сагледава стање постојеће инфраструктуре и услови прикључења на исту, даје нивелационо и регулационо решење са правилима грађења и уређења.

Примарни циљ је обезбеђење топлотне енергије за новопланиране стамбене објекте и део постојећег конзума топлане "Криви Вир", источно од Габровачке реке и обезбеђење природног гаса као енергента за новопланирану реонску топлану и за широку потрошњу за насеље "Беле Кула" које се не снабдева топлотном енергијом.

1.3. Граница подручја плана са пописом катастарских парцела

План обухвата подручје површине од 0,27ха. Граница планског подручја дефинисана је на графичком прилогу П1 "Граница захвата на геодетској подлози, 1:1000", и описно: са севера - стамбено - пословни комплекс "Дуваниште 3", са запада - улица Мајаковски, са југа - комплекс становања ЈП "Градска стамбена агенција" и са истока - Булевар Медиана.

Границом плана су обухваћене следеће катастарске парцеле: 1434/3, 1434/10, 1434/15, 1440/11, 1439/13, 1438/10, 1437/28, 2105/8, 1548/3, 1547/6, 1547/5 КО Ниш - Пантелеј.

У случају неподударности меродавна је ситуација са графичког приказа Д1.

1.4. Стечене урбанистичке обавезе

Као стечене урбанистичке обавезе сматрамо услове дате Генералним планом Ниша 1995-2010 (где је предвиђена намена ценов насеља).

Извод из Генералног плана Ниша 1995-2010:

"Развој инфраструктурне мреже оствариће се бољим искоришћењем постојеће инфраструктурне мреже, њеним проширењем у складу са развојним потребама одговарајућих градских функција, проширењем и изградњом неопходних инфраструктурних објеката и увођењем нових система.

Постављање нове инфраструктурне мреже у оквиру нових траса треба да буде координирано и пројектовано по правилу у оквиру јединственог ревизионог инфраструктурног канала.

Постављање нових инфраструктурних мрежа у оквиру постојећих саобраћајних профила треба да буде координирано са постојећом изграђеном мрежом зависно од конкретних услова.

Реконструкција инфраструктурне мреже треба да буде координирана тако да се новим решењима обезбеди бољи и функционалнији распоред мреже."

1.5. Подлоге за израду Плана

За рад на изради Плана детаљне регулације, коришћене су следеће подлоге:

1. Ажурна геодетско - катастарска подлога "ДЛ 34 КО Пантелеј Р1:500" доснимавана 2002. и 2003. године, у аналогном облику (скенирана), оверено у Републичком геодетском заводу;
2. Ажурна геодетско - катастарска подлога у дигиталном облику;
3. Ситуациони план - фактичко стање ажурно, у дигиталном облику.

1.6. Постојећи начин коришћења земљишта

Окружење локације представља простор за становање. Предметна локација је неизграђена . Формиран је плато - прилаз из улице Мајаковски.

2.0 ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

2.1. Опис и објашњење графичког дела

На предметној локацији је планирано земљиште које изискује проглашење јавним. Прилаз локацији се обезбеђује из правца улице Мајаковски.

За обезбеђење топлотне енергије за комплекс становања ГСА и део насеља "Дуваниште 3", у улици Мајаковски и школског комплекса планирана је изградња блоковске котларнице чији капацитет износи око 24 MW и котло за санитарну воду снаге 1,5 MW са природним гасом као основним енергентом.

Објекти који чине комплекс су:

- а) блоковска котларница, са пратећим објектима,
- б) мернорегулациона станица за природни гас,
- в) трафостаница 10/0,4 kV.

Учешће појединачних намена

табела 1.

Намена по ГП-у Ниша	центар насеља
Планирани карактер земљишта	јавно земљиште
Опис интервенција	нова изградња
Намена	реонска топлана
Површина комплекса	0,27 ха
Изграђена површина (под објектима)	максимално 0,06 ха (22%)
Озеленењене површине	минимално 0,06 ха (20%)

2.2. Подела земљишта обухваћеног Планом детаљне регулације на јавно и остало грађевинско земљиште

Земљиште обухваћено предметним планом представља јавно грађевинско земљиште, јер је овим планом намењено за изградњу објеката од општег интереса, сагласно члану 26. и члану 41. Закона о енергетици ("Службени гласник РС", број 84/2004).

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

2.3.1. Саобраћајне површине

Колски и пешачки приступи комплексу су из правца улице Мајаковски. Приступ локацији се остварује са приступног манипулативног простора, који обезбеђује кружно кретање.

2.3.2 Услови саобраћаја и саобраћајних површина

Коловозну конструкцију саобраћајних површина обавезно утврдити на основу димензионисања у односу на важеће прописе, при чему предвидети коловозни застор од асфалт-бетона.

Нивелационо решење новопланираних саобраћајница условљено је постојећим саобраћајницама.

Попречне нагибе коловозних површина ускладити са прописима и омогућити несметано одводњавање.

Елементи ситуационог плана саобраћајница дефинисани су и приказани на графичком приказу бр.6 "Саобраћајно решење са аналитичко - геодетским елементима, 1:1000".

2.3.3. Услови за стационарни саобраћај

При дефинисању површина за стационирање путничких возила, предвиђена су 4ПМ за путничка возила (за запослене).

На планираној паркинг површини предвиђен је асфалтни застор или застор од префабрикованих елемената бетон-трава (БТ плоче). Димензије паркинг места су 2,5х5,0 м. Могуће је комбиновати паркинг са дрворедом као засенчењем.

2.3.4. Обезбеђење противпожарних услова

У погледу испуњености противпожарних прописа потребно је напоменути да је приступ противпожарног возила омогућен свим објектима.

2.3.5 Услови за несметано кретање лица са посебним потребама

У предметном комплексу омогућити неометано и континуално кретање инвалидних лица у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Службени гласник Републике Србије", бр.18/97).

Тротоари и пешачке стазе, пешачки прелази су у простору повезани и са нагибима од максимално 1:20. Највиши попречни нагиб уличних тротоара и пешачких стаза управно на правац кретања износи 2%.

Потребно је опремити повезане правце кретања у којима су отклоњене препреке.

Избегавати различите нивое пешачких простора, а када је промена неизбежна, савладавати је и рампом поред степеништа.

2.4. Инфраструктурне мреже

2.4.1. Електроенергетска мрежа

У захвату разраде не постоје електроенергетски објекти. За потребе обезбеђења електричне енергије изградиће се трафостаница 10/0,4 kV, грађевински 1 x 630 kVA, са уградњом трафоа снаге 400 kVA. Трафостаница 10/0,4 kV "Топлана - Мајаковски" повезаће се на дистрибутивну мрежу 10 kV трафостанице 35/10 kV "Медијана", кабловским водом 10 kV од трафостанице 10/0,4 kV "Мега маркет". Од

трафостанице 10/0,4 kV до мерно разводног ормана у објекту топлане полагати кабловски вод 0,4 kV одговарајућег пресека.

2.4.2. Телефонска мрежа

У захвату разраде не постоје објекти телефонске мреже. За потребе комуницирања корисника у комплексу положиће се прикључни телефонски кабл са претплатничке мреже АТЦ "Медијана".

2.4.3. Топлификациона и гасификациона мрежа

Од објекта топлане изградиће се топловод одговарајућег пречника у простору западног тротоара Булеvara Медијана на север до последње шахте постојећег топловода у насељу "Дуваниште 3".

Од постојећег гасовода у западном тротоару Булеvara Медијана извршиће се прикључивање мернорегулационе станице за природни гас. Мернорегулациона станица ће бити капацитета да обезбеди довољне количине гаса и за потребе топлане и за потребе широке потрошње у насељу "Беле Кула".

2.4.3. Водоводна мрежа

За потребе обезбеђења потребних количина воде за објекте у комплексу извршиће се прикључивање на постојећу водоводну мрежу пречника 100 мм, која је изграђена до постојећег приступноманипулативног простора из улице Мајаковски.

2.4.4. Канализациона мрежа

Одвођење употребљених и атмосферских вода у овом делу града врши се сепаратним системом канализације.

За одвођење употребљених вода изградити канализациони прикључак пречника 300 мм да постојеће шахте на приступноманипулативном простору.

За потребе евакуације атмосферских вода из комплекса изградити систем атмосферске канализације коју прикључити на постојећи колектор за атмосферске воде пречника 1200 мм у улици Мајаковски.

2.5. Слободне и зелене површине

Зелене површине би требале бити заступљене са мин. 20% укупне површине комплекса.

Просторно и композиционо решење зеленила акцентирати на прилазу комплексу у слободном делу, а преостали део решити слободно, усклађено са наменом површине. По могућности извршити засенчење паркинг простора. Такође, дрворедом формирати тампон зону између комплекса и околних намена.

Избор садног материјала извршити према владајућим условима средине и уклопити га у амбијент и карактер објекта.

Нивелационо - регулационим решењем терена и системом попречних и подужних падова на стазама и платоима, помоћу ригола и сливника, атмосферску воду одвести до кишне канализације или на слободне зелене површине.

2.6. Заштита културних добара

На предметној локацији нема утврђених културних добара, добара под предметном заштитом, као ни забележених археолошких остатака и налаза.

2.7. Локације прописане за даљу планску разраду (урбанистички пројекат, урбанистичко - архитектонски конкурс)

Обзиром да је самим Планом дата препарцелација катастарских парцела, нема потребе за даљом израдом урбанистичких пројеката као ближом разрадом истог.

2.8. Заштита живота и здравља људи

2.8.1. Евакуација и складиштење отпада

Технологија евакуације комуналног отпада, примењена на овом простору је у судовима - контејнерима запремине 1100 литара - габаритних димензија 1,37x1,45x1,70м.

Контејнери могу бити смештени на избетонираним платоима или у посебно изграђеним нишама, уз комуникацију. Препоручује се визуелно скривање судова зеленилом.

2.8.2. Мере за рационално коришћење енергије

При пројектовању свих објеката у комплексу, као и извођењу радова, морају се применити критеријуми за рационално коришћење енергије.

2.8.3. Заштита ваздуха и заштита од буке

Потребно је ускладити стандарде за квалитет ваздуха са европским стандардима. Посебним пројектом обезбедити (на нивоу града) услове за методолошко и технолошко унапређење система мониторинга квалитета животне средине у складу са европском праксом и стандардима.

2.8.4. Заштита од пожара

Заштиту од пожара за предметне садржаје извести тако да се превентивно обезбеди немогућност ширења пожара, а у складу са Законом о заштити од пожара ("Службени гласник РС", бр. 37/88 и 48/94), Законом о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима ("Сл. гласник РС", бр.44/77, 45/84 и 18/89).

Ради заштите од пожара објекти морају бити реализовани према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима.

Објекти морају имати одговарајућу спољну и унутрашњу хидрантску мрежу, која се по протоку и притиску воде у мрежи планира и пројектује према Правилнику о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара ("Службени лист СФРЈ", бр. 30/91). Објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила, сходно Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара ("Службени лист СРЈ", бр. 8/95), по коме најудаљенија тачка објекта није даља од 25 м од саобраћајнице.

2.8.5. Заштита од елементарних и других већих непогода

2.8.5.1. Заштита од елементарних непогода

У циљу заштите људи, материјалних и других добара од елементарних и других непогода и опасности, укупна реализација у предметном простору мора бити условљена применом одговарајућих превентивних просторних и грађевинских мера заштите.

Мере заштите од елементарних непогода обухватају превентивне мере којима се спречавају непогоде или ублажава њихово дејство, мере које се подразумевају у случају непосредне опасности од елементарне непогоде, мере заштите кад наступе непогоде, као и мере ублажавања и отклањања непосредних последица насталих дејством непогода или удеса.

Објекти морају бити реализовани у складу са Правилником за електроинсталације ниског напона ("Службени лист СФРЈ", бр. 53/88, 54/88 и "Службени лист СРЈ" 28/95) и Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења ("Службени лист СРЈ", бр. 11/96).

2.8.5.2. Заштита од земљотреса

Подручје Плана, као и подручје града Ниша, спада у зону VIII степена MCS. Урбанистичким мерама заштите инфра и супраструктуре одређује се и условљава заштита од VIII степена MCS. На поменутом подручју није било катастрофалних потреса, али се исто тако не искључује могућност јачих удара.

Основну меру заштите од земљотреса представља примена принципа асеизмичког пројектовања објеката, односно примена сигурносних стандарда и техничких прописа о градњи на сеизмичким подручјима.

Ради заштите од потреса, објекти који се граде у оквиру предметног комплекса, морају бити реализовани и категорисани према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима ("Службени лист СФРЈ", бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90).

2.8.6. Заштита од уништавања

Битан критеријум за уређење простора за потребе одбране и заштите је обавеза усклађивања принципа уређења простора са становишта оптималног мирнодопског развоја са принципом уређења простора за обезбеђивање ефикасне одбране и заштите.

Мере заштите од интереса за одбрану земље, треба да буду уграђене у сва просторна решења (намена површина, техничка решења инфраструктуре, распоред слободних и зелених површина и сл.) као превентивне мере које утичу на смањење повредивости појединих објеката и целог комплекса у посебним ситуацијама.

Заштита становништва и материјалних добара од ратних разарања обезбеђује се на подручју Плана према Закону о одбрани ("Службени гласник РС", бр. 45/91 и 58/91), Закону о одбрани ("Службени лист СРЈ", бр. 43/94, 11/95, 28/96, 44/99 и 3/2002), Одлуци о утврђивању степена угрожености насељених места у општини Ниш, бр. 82-64/92-10/7 од 31.3.1993, Уредби о објектима и реонима од посебног значаја за одбрану Републике Србије ("Службени гласник РС", бр. 18/92) и Уредби о организовању и функционисању цивилне заштите ("Службени гласник РС", бр. 21/92).

По Правилнику о техничким нормативима за склоништа ("Службени лист СФРЈ", бр.55/83), потребно је склониште (двонаменско) или више мањих сколоништа у новопланираним објектима.

Полупречник гравитације треба да износи максимално 250м хоризонталног одстојања, с тим да се вертикално одстојање рачуна троструко. Домет рушевина износи половину висине зграде.

Објекти морају бити изведени у складу са Правилником, а инвеститор се обавезује да регулише законску обавезу изградње склоништа, односно плаћања надокнаде за изградњу склоништа сходно члану 74. Закона о одбрани ("Службени гласник РС", бр. 45/91 и 58/91).

2.9. Ограничења за извођење одређене врсте радова

2.9.1. Степен обавезности

У структури површина могу се толерисати само минимална одступања, до којих може доћи у разрази због разлике у нивоу детаљности. У погледу планираних БРГП нове изградње могу се толерисати одступања $\pm 10\%$ под условима да се не угрозе стандарди коришћења и укупне организације и обликовања простора.

Планиране показатеље урбаног стандарда требало би у целини, уз минимална одступања очувати.

2.10. Биланси површина

Прегледни приказ биланса површина

табела 2.

табела 2.1

бр.	Намена површина	Површина (ха)	Учешће (%)
1	површина плана	0,27	100
а	БРГП објектата	макс. 0,06	22
б	саобраћајне и комуникационе површине	макс. 0,21	65
в	слободне и зелене површине	мин. 0,02	20

табела 2.2

Укупан број објектата	3	100%
а котларница	1	33%
б мернорегулациона станица	1	33%
в трафостаница	1	33%

Напомена: ПОД БРОЈЕМ СЕ ПОДРАЗУМЕВА ПЛАНИРАН БРОЈ ОБЈЕКТАТА

табела 2.3

Изведени урбанистички параметри	на подручју целог Плана
а индекс изграђености (и)	0,25
б степен заузетости земљишта (з)	15%

3.0. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

3.2. Грађење под условима одређеним Планом детаљне регулације

3.2.1. Општа правила за све објекте

1. Сваки објекат мора бити постављен унутар планираних грађевинских линија, односно може бити повучен иза грађевинске линије из функционалних или естетских разлога.
2. Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте слемена код косих, односно коте венца код равних кровова.
3. Надстрешница објекта на нивоу венца (уз архитектонско - обликовно оправдање) може прећи грађевинску линију до 3,00м уколико постоји архитектонско - обликовно оправдање.

3.2.2 Правила грађења за појединачне објекте

У оквиру комплекса су обезбеђени следећи садржаји:

- а) блоковска котларница
- б) мерно регулациона станица
- в) трафостаница

а) Блоковска котларница
је спратни зидани објекат са косим двоводним кровом. Максимална висина објекта је око 9,0м. Око објекта је предвиђен бетонски тротоар ширине 1,20м.

Објекат се састоји из пет просторија: главна хала котларнице, просторија за електрижаре, ходник, канцеларија и магацин електроделова.

Улаз у објекат је са северне стране. На источној страни објекта се постављају три димњака висине до 22,0м.

Уз објекат котларнице се предвиђа кућица за филтер и јама за прихват отпадне воде из кондензата. Кућица за филтер је приземни објекат са једноводним кровом.

б) Мернорегулациона станица
је објекат контејнерског типа. Она је метални приземни објекат са једноводним кровом.

- в) Трафостаница
је типска МБТС1х630 kVA.

3.2.3. Забрањена изградња

Није дозвољена изградња објеката, а посебно:

- било каква промена у простору која би могла да наруши стање животне средине,

- изградња која би могла да наруши или угрози објекат на суседној парцели у функционалном, еколошком или естетском смислу,
- грађевине и уређаји који могу штетно утицати на здравље становника, ако на посебан начин нису регулисане мере заштите,
- складишта отпадног материјала, старих возила и сл.,
- грађевине и намене које могу да ометају обављање јавног саобраћаја и приступ другим грађевинама и наменама.

3.3. Могуће трансформације - препарцелација

Парцела је најмања површина на којој се може градити уколико је у грађевинском подручју. Парцела је дефинисана приступом на јавну површину, границама према суседним парцелама и преломним тачкама које су одређена геодетским елементима.

Планом су дефинисане парцеле у складу са планираним наменама. План Парцелације је дат графичким прилогом П4 "Режим коришћења простора са планом парцелације, 1:1000".

У комплексу се формирају три парцеле које су ради лакше прегледности дате табеларно.

Приказ планираних парцела

табела 3.

бр.	назив/ власник - корисник	катастарске парцеле	површина (м ²)
1	мернорегулациона станица/ "YUGOROSGAZ"	део кп. бр.1434/3	164
2	котларница/ ЈКП "ГРАДСКА ТОПЛАНА"	делови кп. бр. 1434/3, 1434/10, 2105/8, 1547/5, кп.бр. 1434/15, 1440/11, 1439/13, 1438/10, 1437/28, 1548/3, 1547/6	1.360
3	трафостаница	делови кп.бр. 2105/8 и 1547/5	36

Приказ координатних тачака планираних парцела

табела 4.

Тачка	у	х
T1	7 576 290,86	4 797 225,32
T2	7 576 288,91	4 797 216,02
T3	7 576 287,10	4 797 216,41
T4	7 576 305,07	4 797 212,53
T5	7 576 284,34	4 797 194,22
T6	7 576 290,11	4 797 193,04
T7	7 576 282,51	4 797 157,56
T8	7 576 281,15	4 797 151,19
T9	7 576 286,54	4 797 150,07
T10	7 576 287,89	4 797 156,44

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

3.4.1. Постављање објеката у односу на улице, путеве и јавне површине

Постављање објеката у односу на улице, путеве и јавне површине дефинисано је у графичком прилогу П5 "Регулационо решење са грађевинским линијама, 1:1000" и то :

1. регулационом линијом
2. грађевинском линијом

3.5. Највећи дозвољени индекси заузетости и индекси изграђености грађевинске парцеле

3.5.1 Степен заузетости земљишта (з)

Степен заузетости земљишта (з) исказан као проценат, јесте количник површине хоризонталне пројекције надземног габарита објекта на парцели и површине парцеле.

Максимално дозвољени степен заузетости земљишта је 15% .

3.5.2. Индекс изграђености (и)

Индекс изграђености (и) за постојеће објекте је количник БРГП свих објеката на парцели (блоку) и површине парцеле (блока). Максимална БРГП планираних објеката на парцели је производ планираног индекса изграђености и површине парцеле.

Подземне корисне етаже улазе у обрачун индекса изграђености, осим површина за паркирање возила, подземних гаража, смештај неопходне инфраструктуре и станарских остава.

Овај нумерички показатељ износи максимално 0,25.

3.6. Највећа дозвољена спратност и висина објеката

Предвиђена максимална спратност новопланираних зграда је П+1.

Наведене спратности се односе на све новопланиране објекте, представљају максималну висинску изградњу и односе се само на надземне етаже.

3.7. Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Удаљеност новопланираних објеката у блоку дата је текстуално и у графичком прилогу П5 "Регулационо решење са грађевинским линијама, 1:1000". Сви објекти су предвиђени као слободностојећи.

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

Објекти унутар комплекса, имају приступ са интерних саобраћајница. Прилаз паркиралишту остварује преко приступне саобраћајнице.

Планом је обухваћен и манипулативни простор кружног кретања са постојећим паркинг простором, који опслужује објекте сервиса.

3.9. Услови прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру

3.9.1. 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.

3.9.2. Електроенергетска мрежа

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

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.

3.9.3. 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.

3.9.4. Топлификациона и гасификациона мрежа

Топловоде радити од предизолованих цеви полагањем слободно у земљани ров.

Димензије рова за полагање топловода зависно пречнике цеви износе:

- за пречник DN 65 је 0,73 x 0,84,
- за пречник DN 80 је 0,92 x 0,86 ,

- за пречник DN 100 је 1,00 x 0,90 ,
- за пречник DN 125 је 1,05 x 0,925.

Прикључни гасовод радити од челичних цеви, а разводни гасовод радити од полиетиленских цеви.

3.9.5. Водоводна мрежа

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

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.

3.9.6. Канализациона мрежа

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).

3.10. Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објеката (материјали, фасаде, кровови и сл.)

а) Блоковска котларница

Конструкција котларнице се састоји од тракастих темеља, вертикалних стубова и челичне решетке од затворене кутије. Фасада објекта је обложена црвеном фасадном опеком.

Кровни покривач је од профилисаног челичног пластифицираног лима који се зашрафљује на челичну конструкцију.

На источној страни објекта поставља се димњак висине 22,0м, пречника 1,20м.

б) Мернорегулациона станица

је објекат контејнерског типа. Материјал коришћен за овај објекат је профилисани алуминијумски лим, причвршћен на челичну конструкцију.

3.11. Услови за примену мера заштите и унапређења животне средине

Сратешка процена утицаја на животну средину прописана је чл. 35. Закона о заштити животне средине (Сл. Гласник РС, бр.135/2004.) и заснива се на начелима интегралности и превенције приликом привођења простора намени и изградњи нових објеката на основу процене утицаја на животну средину свих главних

планских решења, програма, пројеката и активности за спровођење Плана, нарочито у односу на рационалност коришћења ресурса, могуће угрожавање животне средине и ефективност спровођења мера заштите.

3.11.1. Урбанистичке мере

1. Ограничити заузетост парцеле на максимално 15%. Максимално озеленити комплекс.
2. Обезбедити прилаз објектима и омогућити кретање противпожарног возила.

3.11.2. Грађевинско - техничке мере заштите

1. Планирати одговарајућу водоводну, канализациону, електричну и топловодну мрежу.
2. Посебним грађевинско-техничким мерама приликом изградње објеката и уградње опреме планирати редукцију буке и вибрација како она на граници комплекса не би прелазила нормиране вредности.
3. Планирати довољан број канала и ригола за одвођење кишних вода са површинама које се неће одводњавати.
4. Комплекс прописно осветлити и опремити одговарајућом сигнализацијом.

3.11.3. Санитарно - хигијенске мере заштите

1. Унутар комплекса се не сме трајно одлагати и складиштити отпад који има карактеристике штетних или опасних материја према важећем Правилнику.
2. Комунални отпад сакупљати у посебним судовима и организовано одвозити преко овлашћеног комуналног предузећа.

3.11.4. Биолошке мере заштите

Колико је могуће, поставити заштитно зеленило:

- границом комплекса,
- између различитих намена простора (односи се на комплекс и околину),
- као засенчење паркинг простора.

3.12. Геотехнички услови планирања

За израду главних пројеката посебно се издвајају општи геотехнички услови пројектовања и градње, а они су:

1. **Пројектовање и изградња нових објеката** изводи се израдом геолошких истраживања и геотехничке документације за ниво главног пројекта. Документација треба да садржи одговарајући обим истраживања са анализом услова димензионисања и израде темеља, земљаних ископа, евентуалне санације темељног тла, заштите и санације терена, као и хидротехничке заштите објекта и др.

2. **Саобраћајна инфраструктура** при изради главних пројеката мора садржати геотехничке податке о постелици тла, карактеристикама локалног материјала за израду тупа саобраћајница, препоруке карактеристика тла од других

материјала, сходно прописима ЈУС за категорију саобраћајница према осовинском оптерећењу. Подаци се документују на основу истраживања јама урађених на прописаној удаљености, из којих се анализирају узорци тла методама Proktor-овог опита оптималне влажности и CBR за растресито тло.

3.13. Скраћенице коришћене у тексту Плана

ДЛ	детаљни лист
КО	катастарска општина
ПМ	паркинг место
ГП	Генерални план
БРГП	бруто развијена грађевинска површина

3.0. ГРАФИЧКИ ДЕО

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

1.	Граница захвата на геодетској подлози.....	1:1000
2.	План намене површина - извод из ГП-а.....	1:10000
3.	Намена површина.....	1:1000
4.	Режим коришћења простора са парцелацијом.....	1:1000
5.	Регулационо решење са грађевинским линијама	1:1000
6.	Саобраћајно решење са аналитичко - геодетским елементима	1:1000
7.	Мреже и објекти инфраструктуре: водовод, канализација, електроенергетика, телефонија, топлификација и гасификација	1:1000

4.0. ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО

Програм за израду Плана, информациона и студијска основа на којој се заснива План детаљне регулације (Документациони део) урађен је у засебној свесци и чини обавезан прилог Плана детаљне регулације.

Документација Плана детаљне регулације садржи:

1. Одлуку о изради ("Службени лист града Ниша", број 32/2007)
2. Програм за израду Плана
3. Предмет за покретање иницијативе за израду плана детаљне регулације за комплекс реонске топлане "Мајаковски"
4. Иницијатива главног архитекте за израду ПДР за комплекс реонске топлане "Мајаковски" у Нишу
5. Условe и мишљења надлежних органа:
 - 5.1 Јавно комунално предузеће за производњу и дистрибуцију топлотне енергије "Градска топлана" Ниш, бр.02-1286/1 од 26.02.2007.;
 - 5.2 "Телеком Србија", Предузеће за телекомуникације а.д., Извршна дирекција регије Југ, бр.2318-317/2АП од 16.01.2007.;
 - 5.3 Јавно комунално предузеће за водовод и канализацију "Naissus" Ниш, бр.138/2 од 17.01.2007.;
 - 5.4 "Југоисток" д.о.о Ниш, "Електродистрибуција" Ниш, бр.02 - 110 од 23.01.2007. године.

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 Управи за планирање и изградњу града Ниша, Јавном предузећу Завод за урбанизам Ниш и инвеститору ЈКП за производњу и дистрибуцију топлотне енергије "Градска топлана" и један примерак у Министарству за инфраструктуру.

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

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

БРОЈ: _____
У НИШУ, _____ 2007. год.

СКУПШТИНА ГРАДА НИША

ПРЕДСЕДНИК,

Горан Илић

О Б Р А З Л О Ж Е Њ Е

ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

ЗА КОМПЛЕКС РЕОНСКЕ ТОПЛАНЕ

" М А Ј А К О В С К И " У НИШУ

План детаљне регулације ради се према одредбама Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 47/2003 и 34/2006) и према Одлуци о изради плана детаљне регулације за комплекс "Мајаковски" у Нишу ("Службени лист града Ниша", број 32/2007).

План се ради на основу иницијативе Главног архитекте града Ниша.

Носилац израде Плана детаљне регулације је Управа за планирање и изградњу града Ниша. Израда Плана је поверена ЈП Завод за урбанизам Ниш, а средства за израду плана обезбеђује инвеститор ЈКП за производњу и дистрибуцију топлотне енергије "Градска топлана". Овим Планом се максимално уважава постојећи карактер предметног простора и диспозиција постојећих намена.

План обухвата подручје површине од 0,27ха. Граница планског подручја дефинисана је на графичком прилогу Д1 "Граница захвата на геодетској подлози, 1:1000", и описно: са севера - стамбено - пословни комплекс "Дуваниште 3", са запада - улица Мајаковски, са југа - комплекс становања ЈП "Градска стамбена агенција" и са истока - Булевар Медиана.

На предметној локацији је планирано земљиште које изискује проглашење јавним. Прилаз локацији се обезбеђује из правца улице Мајаковски.

За обезбеђење топлотне енергије за комплекс становања ГСА и део насеља "Дуваниште 3", у улици Мајаковски и школског комплекса планирана је изградња блоковске котларнице чији капацитет износи око 24 MW и котао за санитарну воду снаге 1,5 MW са природним гасом као основним енергентом.

Објекти који чине комплекс су:

- а) блоковска котларница, са пратећим објектима,
- б) мернорегулациона станица за природни гас,
- в) трафостаница 10/0,4 kV.

Приказ активности које се односе на поступак доношења Плана:

Иницијатива Главног градског архитекте бр.271/07-01А од 14.02.2007.год.

Одлуку о изради са Програмом за израду Плана је припремио ЈП Завод за урбанизам Ниш у сарадњи са Комисијом за планове града Ниша и Управом за планирање и изградњу, а донео Градоначелник Ниша 05.06.2007. године ("Службени лист града Ниша", број 32/2007); Стручна контрола (утврђивање нацрта Плана) - 04.07.2007. године (Комисија за планове града Ниша); Оглашавање јавног увида у Народним новинама - 18.07.2007. године; Јавни увид - од 21.07.2007. до 09.08.2007. године; Сумирање јавне расправе и утврђивање предлога Плана - 29.08.2007. године (Комисија за планове града Ниша).

У току јавног увида није било примедби на План.

У поступку израде и доношења Плана, у складу са прописима из области заштите животне средине, Завод је извршио анализу критеријума за одређивање карактеристика значајних утицаја на животну средину на основу које је Управа за планирање и изградњу, уз претходно мишљење Управе за привреду, одрживи развој и заштиту животне средине, донела одлуку да се за овај план не ради стратешка процена утицаја на животну средину (бр.06-974/07 од 15.08.2007.год.)

Извештај Комисије за планове града Ниша о јавном увиду и одлука о неприступању изради стратешке процене су саставни део документације Плана.

