

На основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 47/2003 и 34/2006) и члана 37. тачка б) Статута града Ниша ("Службени лист града Ниша", број 88/2008),
Скупштина града Ниша, на седници од _____2008. године, донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА ПОДРУЧЈА МК "БРАНКО БЈЕГОВИЋ" СЕВЕРНО ОД УЛИЦЕ ПРИБОЈСКЕ У НИШУ

I

Планом детаљне регулације дела подручја МК "Бранко Бјеговић" северно од улице Прибојске у Нишу (у даљем тексту: План детаљне регулације) ближе се прецизирају правила регулације и градње из 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) Уводни део
- 2) Правила уређења
- 3) Правила грађења
- 4) Графички део
- 5) Документациони део

1.0. УВОДНИ ДЕО

1.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

1.1.1. Правни основ

Правни основ за израду плана садржи се у Закону о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр.47/2003 и 34/2006), Правилнику о садржини, начину израде, начину вршења стручне контроле урбанистичког плана као и условима и начину стављања на јавни увид ("Службени гласник РС", бр. 12/2004), Статута града Ниша, "Службени лист града Ниша", бр. 26/2002, 92/2004 и 14/2008) и Одлуке о изради Плана детаљне регулације дела подручја МК "Бранко Бјеговић" северно од улице Прибојске у Нишу ("Службени лист града Ниша", бр.72/2007).

1.1.2. Плански основ

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

1.2. Обухват плана

План детаљне регулације обухвата подручје површине 14.15ха.

Северна граница Плана се простире дуж јужне границе катастарских парцела (од кат. парцеле бр. 7655/16 до кат. парцеле 7639/9) уз Сјеничку улицу и јужну регулацију Хумског потока; источну границу чине западна граница кат. парцеле 7640/1, западна регулација улице Прибојске; јужна граница је северна регулациона линија улице Прибојске; западна граница је источна регулација улице Добровољачке и део северне и западне регулације Чајетинске улице заједно са свим налеглим укрштајима, као и источна граница кат. парцеле 7659/6.

Граница плана учртана је у свим графичким прилозима овога плана у размери 1:1000.

1.3. Циљ израде плана

Предметно подручје према Генералном плану припада зони градског становања густине 100-200ст/ха.

Овим планом се у оквиру подручја обухвата одређују и разграничавају јавне површине од површина друге намене, одређује намена и начин коришћења земљишта, дају нивелациона решења и правила регулације и парцелације.

Главни циљеви и критеријуми Плана су следећи:

- дефинисање јавног интереса и правила уређења и грађења простора;
- рационално коришћење градског грађевинског земљишта;
- реконструкција постојеће и формирање нове саобраћајне мреже унутар блока у складу са планираним наменама и капацитетима;
- предвиђање врсте и положаја комуналне опреме у простору;

- максимално очување животне средине кроз очување постојећих и формирање нових зелених површина;
- интензивно активирање локација где постоје реални интереси за улагање.

1.4. Извод из Генералног плана

Генералним планом за подручје обухваћено планом је предвиђена намена: зона породичних стамбених објеката - индивидуална стамбена изградња малих густина - градско становање 100 - 200ст/ха.

За даљи развој становања на подручју ГП-а, предвиђа се обезбеђење оптималних услова становања, равномерно, на укупном подручју, обезбеђење потребног броја станова за прираштај становништва и реконструкцију, на теренима који пружају најповољније услове за изградњу и комунално опремање новоизграђених станова.

Полазећи од тога да свако домаћинство треба да има један стан, односно да сваки становник има једну собу, просечна величина стана треба да буде 60m², а корисна површина стана 20m²/ становнику.

1.5. Подлоге за израду Плана

План детаљне регулације је рађен на следећим подлогама:

- Катастарско-топографски план 1:1 000
(У делу насеља Бранко Бјеговић; КО Каменица; Општина Ниш; Геодетски биро "Геоагент", Ниш)
- Катастарски план (аналоган-скениран).....1:1 000
(дл 3-н, 4-н, 5-н, 6-н; КО Каменица; Општина Ниш)

Као помоћне подлоге коришћене су: аерофотограметрија и орто-фото снимак Ниша.

1.6. Постојеће стање изграђености и намена површина

Подручје Плана детаљне регулације обухвата земљиште углавном неизграђено са неасфалтираним улицама, већ пољским путевима.

2.0. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

2.1. Намена и начин коришћења земљишта

Земљиште у оквиру граница плана подељено је на јавно грађевинско земљиште и остало грађевинско земљиште.

У простору Плана издвајају се за јавно грађевинско земљиште планиране саобраћајнице, трафостанице и парковско зеленило(видиковац) у делу блока А6. Површине за другу намену, становање(А1-А7) и подручје заштитног зеленила(део блока А7), обухватају простор који се издваја као остало грађевинско земљиште уређено Генералним планом Ниша 1995 - 2010 ("Службени лист града Ниша, бр.13/95, 2/2002, 41/2004 и 51/2007).

Подела на просторне целине - блокове извршена је према: доминантној намени, компатибилности садржаја, инфраструктурној опремљености, уличној матрици, као и потреби јаснијег дефинисања вредности грађевинског земљишта и објеката.

Подручје плана чине три целине:

Целина А - становање - блокови од А1 до А5, део блока Б и део блока Ц);

Целина Б - парковско зеленило(видиковац), становање;

Целина Ц - заштитно зеленило, становање.

Целину А чини пет урбанистичких блокова са наменом становања густине 100-200ст/ха, с тим да се ова намена јавља и у делу блокова Б и Ц.

Целина Б и целина Ц су мешовите намене. Намена становања и парковског зеленила чине блок Б, док блок Ц садржи намену становања и заштитног зеленила.

У овим блоковима је могуће остварити и пословне садржаје у одређеном проценту. Препорука је да проценат пословања буде повећан у блоку Б.

Табела 1.

Учешће појединачних намена на простору плана:

1.1. ЦелинаА

блок	граница - улице	површина (ха)	намена простора
А1	Прибојска, Добровољачка, Нова1, Нова4	1.45	становање
А2	Прибојска, Нова1, Нова4	1,32	становање
А3	Прибојска, Нова 1, Добровољачка, Нова 2	2.23	становање
А4	Прибојска, Нова 2, Добровољачка, Бјеласичка, Нова 3	2.92	становање
А5	Прибојска, Нова3, Нова 5, Нова 6	1.01	становање
Б	Нова 3, Нова 5	1.29 0.75	становање парковско зеленило
Ц	Бјеласичка, Чајетинска, Нова 5, Нова 6	1.08 0.68	становање заштитно зеленило

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

Земљиште обухваћено предметним планом представља грађевинско земљиште.

Намена земљишта је планирана као:

- а) јавно земљиште намењено за:
 - јавне саобраћајне површине (коловоз, тротоари, пешачке комуникације, аутобуска стајалишта)
 - трафостанице
 - јавне зелене површине;
- б) остало земљиште намењено за следеће садржаје:
 - становање,
 - пословање у оквиру становања;
 - заштитно зеленило.

како је приказано у графичком приказу "Режим коришћења простора са парцелацијом, 1:1000".

2.2.1. Јавно грађевинско земљиште

Табела 2.

Обухват катастарских парцела

Катастарске парцеле (делови):

КО Каменица

7628/1, 7628/2, 7628/3, 7628/5, 7628/6, 7628/9, 7628/10, 7629/1, 7630/3, 7631/1, 7632/1, 7633/1, 7634, 7635, 7636/1, 7640/7, 7640/8, 7641/4, 7642, 7642/1, 7643/1, 7643/2, 7643/3, 7643/4, 7644/1, 7644/2, 7644/3, 7644/4, 7645, 7646/1, 7646/2, 7647/4, 7649/1, 7649/8, 7650/1, 7650/5, 7651/1, 7651/4, 7652/1, 7652/4, 7659/1, 7659/2, 7659/3, 7659/34, 7659/4, 7659/5, 7641/1, 7641/2, 7641/3, 7641/4

Напомена: У СЛУЧАЈУ НЕПОДУДАРНОСТИ ОВОГА СПИСКА СА ГРАФИЧКИМ ПРИЛОГОМ "ГЕОДЕТСКА ПОДЛОГА СА ГРАНИЦОМ ЗАХВАТА, 1:1000", ВАЖИ ПРИЛОГ.

2.2.2. Остало грађевинско земљиште

Остало грађевинско земљиште обухвата површине намењене за становање и заштитно зеленило чији су нормативи условљени Генералним планом Ниша 1995-2010 ("Службени лист града Ниша, бр.13/95, 2/2002, 41/2004 и 51/2007).

2.3. Урбанистички услови за јавне површине и јавне објекте

Овим планом дефинисана су правила уређења и изградње јавних површина и објеката јавне намене.

Величина парцела за јавне површине и објекте утврђена је овим планом.

У границама Плана налазимо линеарне јавне урбане просторе које чине улице различитог саобраћајног ранга.

Услови за јавне површине дате су у тачки 2.4.1 - саобраћајне површине и 2.4.3 - слободне површине.

2.4. Одредбе о постројењима и инфраструктурним објектима

2.4.1. Саобраћајне површине

Предметно подручје је неизграђено, тако да је створена могућност изградње саобраћајне мреже према прописима. Интерни саобраћајни систем у оквиру предметног подручја, у функционалном и техничком смислу, мора да омогући нормално кретање оне структуре возила која ће га користити - путничких аутомобила, комуналних возила и сл.

2.4.1.1. Путеви, улице и приступи

Повезивање подручја са спољним саобраћајним системом се остварује преко постојећих ободних саобраћајница Прибојске, Добровољачке и Чајетинске, које је неопходно реконструисати.

Приликом формирања новопланиране саобраћајне мреже, испоштована је постојећа саобраћајна мрежа у окружењу планирана Регулационим планом подручја МК "Бранко Бјеговић" у Нишу ("Службени лист града Ниша, бр. 1/00), која представља стечену обавезу на планском подручју. Планирано је 6 нових саобраћајница и 5 нових пешачких комуникација. Функционисање колског и пешачког саобраћаја регулисаће се одговарајућом хоризонталном и вертикалном сигнализацијом.

Планирана саобраћајна мрежа је приказана на графичком прилогу: "Саобраћај са регулацијом, нивелацијом и аналитичко - геодетским елементима, Р 1:1000".

2.4.1.2. Услови саобраћаја и саобраћајних површина

Услови за новопланиране саобраћајнице

Ширина новопланираних саобраћајница унутар комплекса је дата у Табели 3 "Параметри за пројектовање саобраћајница".

Трасе новопланираних саобраћајница у ситуационом и нивелационом плану прилагођене су терену и котама саобраћајница из Регулационог плана, са падовима у границама прописаних.

Одводњавање је решено гравитационим отицањем површинских вода, односно подужним и попречним падом саобраћајница, у систему затворене кишне канализације.

Коловозну конструкцију новопланираних саобраћајница утврдити сходно рангу саобраћајница, и саобраћајном оптерећењу. Коловозни застор треба да је у функцији садржаја попречног профила саобраћајнице, подужних и попречних нагиба, као и начина одводњавања застора.

Елементи ситуационог плана саобраћајница дефинисани су и приказани на графичком приказу: "Саобраћај са регулацијом, нивелацијом и аналитичко - геодетским елементима, Р 1:1000".

Табела 3.
Параметри за пројектовање саобраћајница

назив	регулација (m)	коловоз (m)	тротоар (m)	напомена
Нова1	8.5	5.5	3.0 (2x1.5)	изградња
Нова2	8.5	5.5	3.0 (2x1.5)	изградња
Нова3	8.5	5.5	3.0 (2x1.5)	изградња
Нова4	8.5	5.5	3.0 (2x1.5)	изградња
Нова5	6.5	3.5	3.0 (2x1.5)	изградња
Нова6	6.5	3.5	3.0 (2x1.5)	изградња

Нове пешачке комуникације у оквиру Плана урадити у ширини регулације од 2м, при чему је пешачка стаза ширине 1.5м а заштитни појас 0.50м (2x0.25м).

Услови за ободне саобраћајнице

Ободне саобраћајнице су преузете из Регулационог плана, оне не улазе у границу подручја, али како тангирају предметно подручје и планирана мрежа се базира на истим, потребно је овим планом дати услове за реализацију ободних саобраћајница.

Ободне саобраћајнице су: Прибојска, Добровољачка и Чајетинска. Задржавају се регулације дате претходним планом, које као такве треба и извести. Ове саобраћајнице се реконструишу или изграђују према параметрима датим у Табели 4 "Параметри за пројектовање саобраћајница".

Табела 4.
Параметри за пројектовање саобраћајница

назив	регулација (m)	коловоз (m)	тротоар (m)	зелена трака (m)	напомена
Прибојска	11,0	7,0	4,0 (2x2,0)	-	реконструкција
Добровољачка	11,0	7,0	4,0 (2x2,0)	-	реконструкција
Чајетинска	8.5	5.5	3,0 (2x1,5)	-	реконструкција

2.4.1.3. Пешачки и бицикличички саобраћај

У границама блока се не предвиђају посебне површине за кретање бициклиста, те ће се стога, бицикличички саобраћај одвијати на коловозној површини.

2.4.1.4. Услови за стационарни саобраћај

Паркирање је планирано:

- за стамбене и стамбене објекте са делатностима на парцелама, односно у двориштима, било на отвореном или у гаражи;

Паркирање возила се планира ван уличних површина.

Применити нормативе за одређивање броја паркинга у односу на садржаје, који су дати у табели 5 "Нормативи за одређивање броја паркинга".

Табела 5.

Нормативи за одређивање броја паркинга

Садржај	1 ПМ
Становање	1 стан
Делатности	70 м ² корисног пословног простора

2.4.1.5. Обезбеђење противпожарних услова

У погледу испуњености противпожарних прописа потребно је напоменути да је приступ противпожарног возила омогућен свим објектима. Такође је испоштован и пропис о неопходности формирања проточности, односно кружног саобраћајног тока око блока.

2.4.1.6. 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. Уградити у тротоаре стазе за становнике са смањеном способношћу кретања, које би биле од другог материјала и то рељефне.

На пешачким прелизима поставити оборене ивичњаке.

Код јавних простора избегавати различите нивое пешачких простора, а када је промена неизбежна, савлађавати је и рампом поред степеништа.

Пешачки прелаз је постављен под правим углом према тротоару.

За савладавање висинске разлике између тротоара и коловоза могу се користити закошени ивичњаци, са ширином закошеног дела од најмање 45цм и максималним нагибом закошеног дела од 20% (1:5).

За савладавање висинске разлике између пешачке површине и прилаза до објекта обавезне су рампе за пешаке и инвалидска колица, за висинску разлику до 76цм; односно спољне степенице, степениште и подизне рампе, за висинску разлику већу од 76цм. Улаз у зграду прилагодити коришћењу лицима са посебним потребама у простору.

2.4.2. Инфраструктурне мреже

2.4.2.1. Електроенергетска мрежа

У захвату разраде не постоје изграђени објекти електроенергетске мреже.

За потребе снабдевања електричном енергијом потрошача у захвату плана изградиће се 4(четири) трафостанице 10/0,4кВ, снаге 1х630 кВА које ће се повезати на дистрибутивну 10кВ-ну мрежу. На графичком прилогу су дате трасе за полагање водова 10кВ, а начин и техничко решење повезивања ове трафостанице на дистрибутивну 10кВ-ну мрежу извршиће се према условима "Електродистрибуције" Ниш, а зависно од стања мреже у овом делу насеља. Новопланиране трафостанице биће слободностојећи објекти.

Постојећа мрежа 0,4 кВ у суседним блоковима је ваздушна. Код изградње нових објеката ову мрежу радити као кабловску.

2.4.2.2. Телефонска мрежа

Укупне потребе корисника у захвату разраде износе око 500 телефонских прикључака. Задовољење потреба нових корисника у захвату разраде извршиће се активирањем резерви из постојећих претплатничких каблова или полагањем новог претплатничког кабла који би опслужио подручје разраде и суседне блокове. Ово подручје припада конзумном подручју АТЦ "Комрен".

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

У простору зеленила на северном делу захвата плана изградиће се базна радио станица за мобилну телефонију.

2.4.2.3. Гасификациона мрежа

Обезбеђење природног гаса извршиће се из мерно-регулационе станице за широку потрошњу "Комрен". Мерно-регулациона станица "Комрен" треба да обезбеди природни гас за потребе широке потрошње за становништво насеља Доњи Комрен и Бранко Бјеговић. Дистрибутивни гасовод за потребе корисника у захвату разраде притиска до 3 бара, радиће се у склопу гасификације целог насеља Бранко Бјеговић.

2.4.2.4. Водоводна мрежа

Комплекс разраде се налази у II-ој висинској зони водоснабдевања. У улици Прибојској изведен је цевовод пречника 200мм, у улици Добровољачкој цевовод пречника 160мм, и у улици Академика Ђорђа Лазаревића цевовод пречника 150 мм.

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

2.4.2.5. Канализациона мрежа

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

У улици Прибојској, која је јужно од захвата разраде изграђена је канализациона мрежа пречника 400мм, у улици Академика Ђорђа Лазаревића која је источно од захвата разраде цевовод пречника 300 мм, и у улици Добровољачкој цевовод пречника 300 мм.

Употребљене воде из подручја плана се преко планираних цевовода усмеравају и укључују на постојеће цевоводе у наведене саобраћајнице како је дато на графичком прилогу.

Траса канализације за употребљене воде је у осовини коловоза.

2.4.3. Услови за зелене и слободне површине

2.4.3.1. Концепција мреже зелених и слободних површина и начин одржавања

У оквиру подручја плана и могућих грађевинских парцела, слободне и јавне зелене површине решавање су према просторно-функционалним могућностима и дефинисане су аналитички, то јест процентуално, и треба да буду заступљене са мин. 30% од укупне површине комплекса.

Композиционо и просторно, како је простор Плана неизграђен, зеленило решити слободно, усклађено са наменом површине.

Избор садног материјала извршити према владајућим условима средине и уклопити га у амбијент и карактер, тј. намену простора.

Планирани и предвиђени простор за заштитни појас формирати од адекватних лишћарских и четинарских врста (високе, средње и партерне вегетације).

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.

Засаде у заштитном појасу подићи тако, да не ометају прегледност и не угрожавају безбедност.

На пољопривредном земљишту дозвољени су сви радови који доприносе повећању његове вредности као фактора пољопривредне производње, под условом строгог поштовања еколошких ограничења за трајно очување биокапацитета укупног простора.

Животну средину на овом простору угрожавају, издувним гасовима и буком, моторна возила и у зимском периоду, многобројна кућна ложишта на чврсто гориво.

Из тог разлога са циљем заштите животне средине придржавати се следећих услова:

- Ослободити унутрашњост блокова од нехигијенских и помоћних објеката и овај простор планирати као уређену зелену површину;
- Загревање објеката вршити искључиво централизовано;

- Зелене насаде пажљиво планирати, тако да имају високу биолошку, функционалну и естетску вредност;
- Омогућити кретање хендикепираним и инвалидним лицима на свим пешачким стазама и прелазима.

2.4.3.2. 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: градски парк - формирати као насељски и локални парк, улични дрвореди, паркинг простор;
- заштитни појас зеленила појединих зона;
- пратеће зеленило - у зонама становања.

2.4.3.3. Јавно зеленило

Јавне зелене површине

Парковско зеленило (видиковац), становање - целина Б

У оквиру јавних зелених површина није дозвољена изградња ни постављање привремених или сталних објеката који нису у складу са правилима овог плана, нити било каква интервенција у простору која није у складу са функцијом јавног зеленила и која нарушава еколошке, естетске и амбијенталне вредности јавног градског простора.

Овај јавни зелени простор обликовати парковским решењем, уз примену појединачних садница високе зимзелене и листопадне вегетације, украсних и цветних формама шибља, пузавица, перена и партерног травњака и ускладити их са постојећом задржаном високом вегетацијом. Пешачке стазе и платое поплочати квалитетним, декоративним застором за покривање стаза, затим, поставити широке рампе благих нагиба за лакше кретање инвалидних и хендикепираних лица, уз могућност примене вртних елемената - чесма, фонтана, скулптура као и одговарајући мобилијар за седење, корпе за отпатке, осветљење (канделабре), справе за игру деце, мурали, мозаици и слични радови који би могли афирмисати ауторе из области примењене уметности.

Листопадне врсте које се могу користити за озелењавање су: *Acer campestre*, *Acer platanoides* "Globosa", *Carpinus betulus* "Fastigiata", *Tilia cordata*, *Betula verucosa* и др.

А од зимзелених врста за озелењавање користити: *Pinus nigra*, *Picea excelsa*, *Cedrus deodara*, *Abies alba*, *Thuja orientalis* и др., а од жбунастих: *Berberis thunbergi*, *Juniperus horizontalis*, *Cotoneaster sp.*, *Spiraea sp.* и друге.

Предност над бетонским елементима имају растер елементи од рециклирајућих полиетиленских материјала. Отвори за саднице дрвореда су ширине 0,75-1 m, у равни са котом подлоге, уоквирени одговарајућим ивичњацима, покривени решеткастим заштитницима од ливеног гвожђа или застором од крупније ризле.

Улични дрворед

У циљу унапређења система градског зеленила и успостављања природног процеса ваздушних струјања, планиране су квалитетне дрворедне саднице.

На планираном паркингу дуж улица, положај паркинга прилагодити позицији планираног дрвећа. Тачан број паркинг места и њихов положај утврдиће се кроз израду техничке документације, а на основу претходно утврђеног геодетског снимка.

За физиолошки презрела стабла предвидети сукцесивну замену младим, расаднички однегованим дрворедним садницама.

Врсте дрвећа за дрвореде, изабрати по критеријуму отпорности на штетне гасове, затим по густини крошње, њеном правилном облику, понашању у односу на супстрат и отпорност на биљне болести и штеточине, а потребно је да не изазивају алергијске реакције код локалног становништва у периоду цветања и плодоношења.

Дрворедне саднице поставити ближе улици у непрекинутом низу (изузев када су планом предвиђене уливно-изливне и помоћне саобраћајнице).

Озелењавање паркинга

На паркинг просторима планира се застор од рециклирајућих полиетиленских или бетонских растер елемената са затрављеним спојницама и садња посебно однегованих дрворедних садница нижих лишћара пречника крошњи око 5-(7) метара, за засену паркинг места. Дрвореде садити на паркинзима тако да свако стабло ствара засену на најмање два паркинг места.

Врсте које се могу користити за озелењавање су: *Acer campestre*, *Acer platanoides "Globosa"*, *Carpinus betulus "Fastigiata"*, *Tilia cordata* и др.

Предност над бетонским елементима имају растер елементи од рециклирајућих полиетиленских материјала. Отвори за саднице дрвореда су ширине 0,75-1 м, у равни са котом подлоге, уоквирени одговарајућим ивичњацима, покривени решеткастим заштитницима од ливеног гвожђа или застором од крупније ризле.

2.4.3.4. Заштитни појас зеленила

Заштитни појас зеленила налази се на северу локације и спада у остало грађевинско земљиште. Због великог пада терена погодан је за гајење неких врста воћа, одн. формирање воћњака.

Целина Ц - заштитно зеленило, становање.

Уз границу плана са северне стране протеже се заштитни појас зеленила. Функционални садржај и карактер овог простора надовезати на парковско зеленило (видиковац).

Решење на коме се базира појас заштитног зеленила је заштита унутрашњег простора који је намењен становању и простору комерцијалних садржаја.

Редуковање нивоа буке, задржавање и филтрирање нуспродуката издувних гасова и отровних честица, ублажиће се стварањем ове тампон зоне.

Простор озеленити комбиновано дрворедима у непрекинутом низу и шибљем висине 2-3 m које у простору може заузимати и већу ширину, изузев када су планом

предвиђене уливно- изливне и помоћне саобраћајнице. Такође, у обзир се може узети и густа садња живе оgrade. Изабрати дендро врсте које су се дугогодишњом експлоатацијом показале као отпорне на изразито загађен ваздух, које добро упијају отровне честице и нису захтевне у погледу одржавања и квалитете земљишног супстрата. Требало би да буду отпорне на биљне болести и штеточине, да имају правилан хабитус и пуне, густе крошње и да не изазивају алергијске реакције код локалног становништва у периоду цветања и плодоношења.

2.4.3.5. Пратеће зеленило

Опис догађања у блоку

Композиционо и просторно решење зеленила акцентирати на главним прилазима објекту а преостали део решити слободно, усклађено са наменом површине у оквиру овог плана.

Уклањањем лоших и помоћних објеката из дворишта створити могућности да се на неизграђеном делу парцеле реафирмишу уређене зелене површине које користе на непосредан начин корисници, односно власници парцеле, а на посредан начин представљају значајан елеменат у побољшању стања животне средине и доприносе увећању амбијенталних вредности.

Корисници односно власници парцеле могу своја дворишта уређивати према властитим афинитетима, с тим што 10-20% површине мора бити под зеленилом. Планирати поплочане и озелењене површине са просторима за миран одмор становника и игру деце млађег узраста.

Уколико је испод дела слободне површине планирана подземна гаража, кров гараже уређивати по принципу кровних вртова.

Обавезно извршити засенчавање отворених паркинг простора садњом посебно однегованих дрворедних садница нижих лишћара пречника крошњи око 5- (7) метара, за засену паркинг места.

Ограђивање парцеле по правилу дозвољено је постављањем транспарентних или "живих" ограда према јавној површини и "живих" ограда између парцела, до максималне висине 1.2 m.

Избор садног материјала извршити према владајућим условима средине и уклопити га у амбијент и карактер објеката. У зони према Хумском потоку предвидети заштитни појас формиран од адекватних лишћарских и четинарских врста.

Предбаште

Избор врсте дрвећа, шибља и цвећа се не условљава, али је препорука да се за озелењавање користе врсте са изразито декоративним својствима и сукцесивним периодима цветања. Препорука је такође да четинарске или зимзелене врсте буду заступљене са око 30% у односу на лишћаре, како би се ублажио монотони ефекат у периоду мировања вегетације.

У зонама становања за дате просторе не одређују се посебна правила уређења осим да минимум 35% парцеле треба да буде уређена зелена површина, бар на оним парцелама где има просторних могућности. На слободним дворишним површинама (без подземног дела објекта) препоручују се саднице високих лишћара са декоративним карактеристикама цветова (*Sophora japonica*, *Aesculus hippocastanum* и др.).

2.5. Посебни захтеви, услови и прописи за издавање одобрења за изградњу - смернице за спровођење Плана детаљне регулације

Осим општих Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр. 47/2003 и 34/2006), Правилником о општим условима парцелације ("Службени гласник РС" бр. 75/2003) и Планом дефинисаних принципа и параметара приликом спровођења кроз извод из Плана детаљне регулације а ради добијања одобрења за изградњу утврђују се следећи додатни критеријуми:

Посебни услови за постојеће објекте: на основу осталих правила регулације и прописаних параметара могућа је доградња, надградња и адаптација објеката у складу са амбијенталним карактеристикама, у функцији проширења капацитета основне намене објеката, до планом одређеног степена изграђености и степена искоришћености за подручје разраде. За постојеће објекте који прелазе планирану грађевинску линију дата је могућност легализације објеката дефинисањем грађевинске линије постојећих објеката како је приказано у графичком прилогу: "Саобраћај са регулацијом, нивелацијом и геодетско-аналитичким елементима", 1:1000.

У случајевима када су у потпуности примењена правила и параметри утврђени Планом, могуће је извршити корекцију облика парцеле или формирати нову ако не постоји сукоб интереса заинтересованих корисника путем урбанистичког пројекта парцелације.

За већи број парцела урбанистички показатељи, осим спратности, утврђене за блокове могу се повећати за 30% уз поштовање регулационе линије, јер степен или индекс заузетости појединачних парцела може износити максимално 70%.

Реализација објеката и других планираних садржаја (саобраћајнице: пешачке и колске) 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.

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

2.6. Амбијенталне целине од културно - историјског или урбанистичког значаја

На подручју обухваћеног границама Плана не налазе се проглашена, евидентирана, нити културна добра у режиму претходне заштите.

Ако се приликом извођења земљаних радова наиђе на непокретне археолошке објекте, инвеститор је дужан да привремено обустави радове и обезбеди финансијска средства за археолошка истраживања (члан 109 и 110 Закона о културним добрима). Такође, инвеститор је у обавези да обезбеди финансијска средства за конзервацију непокретних и покретних археолошких објеката на које се у току радова наиђе.

2.7. Услови заштите

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

При изradi нових објеката обавезна је примена свих прописа, смерница и стручних искустава за заштиту људи и материјалних добара.

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

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

Планом се предвиђа и у оквиру грађевинских парцела уређење нових зелених површина.

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

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

Ради заштите од пожара обезбеђена је могућност за рад интервентних возила (ватрогасна возила, хитна помоћ, милицијска кола) планирањем ширине саобраћајница: ширина коловоза за двосмерни саобраћај 5.50м, за једносмерни 3.50м и потребним радијусом мин. 7.00 м.

2.7.1. Заштита живота и здравља људи

2.7.1.1. Евакуација и складиштење отпада

Неопходно је обезбедити директан и неометан приступ локацијама судова за смеће. Локације судова за смеће треба да су:

- у двориштима породичних стамбених објеката,
- визуелно скривени зеленилом или у боксовима заштићени од атмосферских падавина.

Све друге врсте отпадака (осим кућног смећа) евакуисати на начин одређен посебним уговорима, уз претходно дат налаз и мишљење Градске санитарне инспекције.

2.7.1.2. Заштита ваздуха и заштита од буке

Смањење загађености ваздуха и нивоа буке се планира новим парковским зеленилом у средишту предметне локације, појасом заштитног зеленила на северном делу локације и очекиваним озелењавањем дворишта индивидуалних објеката.

Реализацијом програма гасификације ће се обезбедити смањење емисије из индивидуалних ложишта.

Због доминантне оријентације индивидуалних стамбених објеката (север-југ), препоручује се могућност искоришћења соларне енергије.

2.7.1.3. 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 СРС", бр. 37/88).

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 спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара ("Службени лист СФРЈ", бр. 33/91). Објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила, сходно Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве ("Службени лист СРЈ", бр. 8/95), по коме најудаљенија тачка објекта није даља од 25 м од саобраћајнице.

2.7.2. Заштита од елементарних и других већих непогода

2.7.2.1. 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. 28/95 и Правилником за заштиту објеката од атмосферског пражњења ("Службени лист СРЈ", бр. 11/96).

2.7.2.2. Заштита од земљотреса

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, 2/88 и 52/90).

2.7.3. 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, су 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 и 44/99), Одлуци о утврђивању степена угрожености насељених места у општини Ниш, бр. 82-64/92-10/7 од 31.3.1993, Уредби о објектима од посебног значаја за одбрану Републике Србије ("Службени гласник РС", бр. 18/92) и Уредби о организовању и функционисању цивилне заштите ("Службени гласник РС", бр. 21/92).

На основу члана 55., 57. и 58. Закона о одбрани СРЈ ("Службени лист СРЈ", бр. 43/94) и члана 74. Закона о одбрани РС ("Службени гласник РС", бр. 45/91), Уредбе о организовању и функционисању ЦЗ ("Службени гласник РС", бр. 21/92) и Одлуке ОШЦЗ Ниш о рејонизацији, у склопу новопланираних породично стамбених (стамбено-пословних) објеката пројектовати и изградити породична двонаменска склоништа допунске заштите капацитета до 7 склонишних места, са обимом заштите 50кПа надпритиска - кућна склоништа. Слоништа морају бити испројектована у свему према одредбама Правилника о техничким нормативима за склоништа ("Службени лист СФРЈ" бр. 55/83) и другим важећим прописима и стандардима.

2.8. Ограничења за извођење одређене врсте радова

2.8.1. Степен обавезности

У структури површина могу се толерисати само минимална одступања, до којих може доћи у разради 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.

Табела 6.

2.8.2. Биланси површина (приказ параметара на подручју целог плана)

Табела 6.1

бр.	Намена површина	Површина (ха)	Учешће (%)
1	површина плана	14.15	100
а	становање	11.30	80
б	парковско зеленило (видиковац)	0.75	5
ц	заштитно зеленило	0.68	5
в	саобраћајне и комуникационе површине	1.42	10

Табела 6.2

Развијена површина објеката	21120	100
------------------------------------	-------	-----

НАПОМЕНА: ПОДРАЗУМЕВА ПРЕТПОСТАВЉЕНА МАКСИМАЛНА СПРАТНОСТ СВИХ ОБЈЕКТА ОД П+2+ПК

Табела 6.3

Становање	
а број објеката	176
б број станова	528
в број становника	1800

НАПОМЕНА: СВИ ПОДАЦИ У ТАБЕЛИ 6.3 СЕ ОДНОСЕ НА КАПАЦИТЕТЕ ПОСТОЈЕЋЕГ И ПЛАНИРАНОГ СТАЊА КОЈИ У ОВОЈ ТАБЕЛИ НИСУ РАЗДВОЈЕНИ

Табела 6.4

Изведени урбанистички параметри	на подручју целог Плана
а густина становања (брuto)	125 ст/ха
б густина становања (нето)	162 ст/ха
в индекс изграђености (и) - брuto	0.6
г степен заузетости земљишта (з) - брuto	15%

3.0. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

3.1. Правила парцелације

3.1.1. Општа правила парцелације

Подручје Плана детаљне регулације је у саставу грађевинског реона утврђеног Генералним планом Ниша 1995-2010 ("Службени лист града Ниша" бр. 13/95, 2/2002, 41/2004 и 51/2007), неизграђено грађевинско земљиште, намењено за изградњу објеката породичног становања:

- јавне површине које служе општој употреби (саобраћајнице, трафостанице, мернорегулационе станице, зеленило);
- грађевинске парцеле намењене за изградњу и редовну употребу објеката у поменутим наменама.

3.1.1.1. Положај парцеле

Положај грађевинске парцеле утврђен је регулационом линијом у односу на јавну површину и планираним разделним границама парцеле према суседним парцелама. Парцела мора имати непосредан колски приступ на јавну саобраћајну површину.

Планом се омогућава формирање нових грађевинских парцела: 1) спајањем планираних грађевинских парцела, (целих или делова), као и 2) деобом истих у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 47/2003 и 34/2006).

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

3.1.1.2. Величина парцела

У циљу стварања грађевинске парцеле катастарска парцела се може делити до минимума или укрупнити до максимума што ће се утврдити урбанистичким пројектом, ако су испуњени услови регулације и намене из овог Плана.

3.1.2. Парцеле за породично становање(са или без пословања)

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

- величина грађевинске парцеле: 130-300 м² - зависно од типа изградње (слободно стојећи објекат, двојни објекти, у непрекинутом низу, груписани објекти), односно других регулационих и просторних услова;

- величина најмање грађевинске парцеле за слободностојећи објекат 300,00м², двојни 400,00 (2х200) м², полуатријумски 130,00 м², за објекат у непрекинутом низу 150,00 м² и у прекинутом низу 200,00 м²;
- најмање дозвољена ширина грађевинске парцеле (улични тракт) за изградњу слободностојећег породичног стамбеног објекта је 10,00 м, двојног 16,00(2х8,00)м и објекта у непрекинутом низу 5,00 м.

3.2. Правила изградње објеката на парцелама

3.2.1. Правила изградње објекта на парцелама за породично становање

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

3.2.1.1. Постојећу и новопланирану породичну стамбену изградњу, под следећим условима:

- Намена објекта је стамбена, са или без делатности, (у самом објекту).
- Новопланиране објекте је могуће изградити, а постојеће објекте реконструисати, доградити и надградити, до спратности По(С)+П+2+Пк, под условом да степен изграђености не буде већи од 1,6. 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. У случају реконструкције, доградње и надградње објекта, чије је међусобно растојање мање од 3,0 м. не могу се на наспрамним бочним фасадама отворати отвори за осветљење и проветравање;
- Урбанистички показатељи: степен изграђености максимално 1.6; степен искоришћености земљишта је максимално 50%;
- Удаљеност новопланираног објекта од другог нестамбеног објекта не може бити мања од 1,5 м;
- Објекти су дефинисани грађевинском линијом одређеном на графичком приказу: "Саобраћај са регулацијом, нивелацијом и геодетско-аналитичким елементима", за новопланиране стамбене објекте. Постојећи (изграђени) стамбени објекти дефинисани су постојећом грађевинском линијом и од ње се може одступити под условом да се тим одступањем не ремете минимале удаљености од међе, суседног објекта прописани Правилником о општим условима о парцелацији и изградњи објеката ("Службени гласник РС", бр 75/2003);
- Спратност објекта је мах По(С)+П+2+Пк (подрум, приземље, два спрата и поткровље), са највише четири стана, евентуално пословним простором, помоћним просторијама, гаражом.
- Висина таквог објекта не сме прећи **12,0м** (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, изграђености, 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, (административне или услужне делатности);

- Грађевински елементи - испади на објекту (еркери, балкони, дократи и сл.) на нивоу првог спрата и навише, могу да пређу грађевинску линију, али не и регулациону линију.

- Од слободног простора минимум 50% површине планирати за уређене зелене површине;

3.2.1.2. Параметри на нивоу парцеле

1. Степен заузетости (з) парцеле максимално 50%;
2. Индекс изграђености (и) максимално 1,6;
3. Паркирање возила обезбедити у анексу објекта (гаража) или на грађевинској парцели;
4. Максимална висина објеката износи 12,0м за све објекте, односно спратност $Po(C)+P+2+Pk$;
5. На нивоу парцеле однос становање/делатности је 85% / 15% до 70% / 30%;
6. Делатности заступљене на подручју плана чине намене које не угрожавају околну намену и животну средину;
7. Објекти морају имати подрумске етаже због изградње кућних склоништа.

3.2.2. Остала правила изградње

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

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

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

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

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

3.2.3. Реконструкција и доградња изграђених објеката

Реконструкција и доградња изграђених објеката са грађевинском дозволом и одобрењем за изградњу утврђеним 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.
- 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.

3.2.4. Општи услови хоризонталне урбанистичке регулације

- Положај објекта у односу на грађевинску линију може бити такав да објекат или делови објекта могу бити на већем одстојању од дефинисане грађевинске линије, мерено од регулационе линије улице;
- Растојање грађевинске од регулационе линије приказано је у одговарајућем графичком приказу: "Саобраћај са регулацијом, нивелацијом и геодетско-аналитичким елементима";
- Коте нивелета осовинских тачака свих саобраћајница су одређене у апсолутним вредностима и исте су одређене на преломима нивелета;
- Апсолутне вредности кота нивелета темена, подужних нагиба и дубине на којима су нагиби дефинисани приказани су на одговарајућем графичком приказу;
- У случају неслагања или недостатка аналитичких података меродавни су графички прикази плана у дигиталном и аналогном облику.

3.2.5. Општи услови вертикалне урбанистичке регулације

- Спратност објекта се креће од По+П+1(Пк) до По+П+2+Пк.
- Сваки новопланирани објекат мора имати подрумске или сутеренске просторије због изградње кућних склоништа;
- Висина објекта представља растојање од нулте коте до коте слемена и за новопланиране објекте са косим кровом не може прећи 12,0 м;
- Кота приземља објекта је одређена на следећи начин: кота приземља нових објекта не може бити нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити највише 1,2 м виша од нулте коте;
- За постојеће објекте, који одступају од напред наведених општих услова вертикалне урбанистичке регулације, важи постојеће постигнуто стање.

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

3.2.6.1. Затечено стање

На предметном подручју су изграђени објекти који углавном не поседују архитектонске вредности. Приликом пројектовања и изградње нових објеката, нови амбијент или објекат треба да буде у складу са околином у којој се подиже, односно, у новопланираним блоковима да се формира нова целина, нов амбијент са побољшаним видом становања.

3.2.6.2. Препоруке за естетско обликовање амбијента

У архитектури нових објеката могу се појавити сви елементи карактеристични за градску кућу, са освртом и поштовањем амбијента, нагиба терена, положаја, осунчаности и др.

С обзиром на нагиб терена (север-југ) и доминантну орјентацију објеката која произилази из нагиба терена, основна препорука је употреба биоклиматских принципа у пројектовању као и употреба обновљивих извора енергије, међу којима посебно место припада сунчевој енергији. Основни принцип пројектовања пасивне соларне зграде са стаклеником (као најекономичнијим обликом искоришћења соларне енергије) је да се она постави на локацију и обликује тако да захвата што више сунчеве енергије зими, а да се лети заштити од претераног загревања. Стакленик се обично формира на јужној страни објекта, испред једне или више просторија (дневни боравак и трпезарију), као саставни део објекта, или као придодат део. У енергетском погледу је најефикаснији ако има јужну орјентацију са мањим одступањима ка истоку и западу. Већа одступања од јужне орјентације могу се донекле превазићи обликовањем стакленика, како би макар поједине његове површине добиле јужну орјентацију. За акумулирање сунчеве енергије у стакленицима се поставља таман зид, најчешће од керамичких плочица или тамног шљунка, масивни или Тромбов зид, резервоари за воду и сл.

Грађење са природним материјалима са повољним изолационим својствима, поштовање орјентације и природних утицаја, тежња да се на максималној површини основе развија минимална површина омотача, принципи су градње који су се одржали кроз векове. Поднебље и архитектонска форма су у традиционалној изградњи били међусобно повезани. Кућа се зими максимално загревала, а лети хладила, што данас представља основни постулат биоклиматске и соларне архитектуре.

Завршна етажа објекта изводи се у форми повучене етаже, поткровља или мансарде. Поткровна етажа може бити класично поткровље са нагибом кровних равни до максимално 30^0 , мансардни кров уписану полукруг или повучени спрат, чија висина венца мора бити максимално под углом од 57^0 у односу на максималну коту венца зграде.

Дозвољено је формирање вертикалних отвора у поткровљу, са висином од коте пода поткровне етаже до преломне линије отвора максимално 2,2м. Овим се обезбеђују излази на балкон или лођу у поткровљу.

Надзидани или дозидани део мора у потпуности бити уклопљен у стил и карактер постојећег објекта.

Изгледе објеката (обликовање фасаде, примена грађевинског материјала, боја, кровни покривач, архитектонски елементи и детаљи, ограде и сл.) треба

међусобно ускладити тако да насеље делује као препознатљива архитектонска целина.

Применити савремене грађевинске материјале.

3.2.7. Услови прикључења на јавне инфраструктурне мреже

3.2.7.1. Електроенергетска мрежа

Трафостаница 10/0.4кВ је слободностojeћи објекат типски или зидани приземни. Габарит објекта је до 5х6 м или мањи, зависно од типа трафостанице. За потребе трафостанице габарит парцеле не може бити мањи од 5,5х6,5м. Трафостаници се мора омогућити прилаз камионом.

На графичком прилогу "Електроенергетска мрежа" су дате трасе каблова 10кВ које омогућавају најбоље техничко решење за повезивање трафостаница, а у зависности од редоследа, тј. етапа градње.

Мрежа 0,4кВ је кабловска. Мрежа осветљења саобраћајница извешће се кабловским водовима, са стубовима висине до 12,0 м и светиљкама са застртим карактеристикама и снагом сијалице зависно од светлотехничког прорачуна.

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

3.2.7.2. Телефонска мрежа

Прикључивање објеката на телефонску мрежу извршиће се полагањем телефонских каблова одговарајућих капацитета од истуреног комутационог степена до телефонских концентрација у објектима, а према условима "Телеком Србија".

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

3.2.7.3. Гасификациона мрежа

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

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

3.2.7.4. Водоводна мрежа

Минимални пречници разводне водоводне мреже износиће 100мм.

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 100мм.

Радни притисак је обезбеђен до свих точећих места до надморске висине од 280мм за II зону водоснабдевања.

Водомерни шахт поставити на 1,5м од регулационе линије. Код изградње водоводне мреже минимална дубина укопавања је 1,0м (надслој) плус пречник цеви.

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

3.2.7.5. Канализациона мрежа

Како се одвођење отпадних воде врши "општим" системом, то су минимални пречници фекалне канализације 300 мм.

Ревизионе силазе постављати на свакој промени правца , на месту вертикалног прелома цевовода , код улива у следећи потез и приликом промене пречника.

Прикључивање објекта извршиће се на јавну уличну мрежу према којој су оријентисани, односно висински гравитирају.

У случајевима појединачних прикључака исти ће се извести директним укључењем у цевовод јавне канализационе мреже (на 2/3 од коте дна цевовода).

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

4.0. ГРАФИЧКИ ДЕО

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

4.1. Графички приказ постојећег стања:

лист 1:	Геодетска подлога са границом захвата.....	1:1 000
лист 2:	Постојеће стање са границом захвата.....	1:1 000

4.2. Графички приказ планираног стања:

лист 3:	План намене површина (извод из ГП-а).....	1 : 10 000
лист 4:	Режим коришћења простора и парцелација.....	1 : 1 000
лист 5:	Намена површина	1 : 1 000
лист 6:	Саобраћај са регулацијом, нивелацијом и аналитичко- геодетским елементима.....	1 : 1 000
лист 7:	Мреже и објекти инфраструктуре	1 : 1 000

5.0. ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО

Документациони део Плана садржи:

- Иницијативу главног архитекте града Ниша за израду Плана детаљне регулације бр. 1811/07-01А од 22.06.2007. године;
- Одлуку и Програм за израду Плана детаљне регулације;
- Условне и документацију надлежних институција и завода:
 - од Министарства унутрашњих послова, Одељење за заштиту и спасавање, Одељење за заштиту и спасавање у Нишу бр. 217-1-453/07 од 30.05.2007. године,
 - ЈКП за производњу и дистрибуцију топлотне енергије Градска ТОПЛАНА, бр. II - 234/2 од 30.05.2007. године,
 - од Министарства одбране, Управа за инфраструктуру, бр. 1787-2 од 04.06.2007. године,
 - од Завода за заштиту природе Србије, бр. 03-1256/2 од 08.06.2007. године,
 - од Предузећа за изградњу гасоводних система, транспорт и промет природног гаса а.д. Југоросгаз од бр. 2422 од 12.06.2007.године,
 - ЈКП за водовод и канализацију "Наиссус", бр. 3835/2 од 13.06.2007. године,
 - од Министарства одбране, Управа за одбрану РС, бр. 82-3-157/2007-05-02 од 21.06.2007. године,
 - од Предузећа за телекомуникације "Телеком Србија" А.Д. Београд бр. 2134-10577/07-5 С.Б од 11.07.2007.године,
- 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

Доношењем Плана детаљне регулације дела подручја МК "Бранко Бјеговић" северно од улице Прибојске у Нишу престаје да важи Регулациони план ТС 10/0,4кВ "Академика Ђорђа Лазаревића 2" на кп. број 7630/1 К.О. Каменица ("Службени лист града Ниша" бр. 10/2003).

План детаљне регулације дела подручја МК "Бранко Бјеговић" северно од улице Прибојске 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 града Ниша, Јавном предузећу Завод за урбанизам Ниш и Јавном предузећу Дирекција за изградњу града и један примерак у Министарству животне средине и просторног планирања.

Право на непосредан увид у донети План детаљне регулације дела подручја МК "Бранко Бјеговић" северно од улице Прибојске 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, _____ 2008.г.

СКУПШТИНА ГРАДА НИША

ПРЕДСЕДНИК,

Проф. др Миле Илић