

На основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 47/2003 и 34/2006) и члана 37. тачка 6). Статута града Ниша ("Службени лист града Ниша, број 88/2008),

Скупштина града Ниша, на седници од 27.10.2008. године, донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАМБЕНОГ НАСЕЉА "ГОРЊА ВРЕЖИНА - ЗАПАД" У НИШУ

I

Планом детаљне регулације стамбеног насеља "Горња Врежина - ЗАПАД" у Нишу (у даљем тексту: План), ближе се разрађују поставке Генералног плана Ниша 1995 - 2010 ("Службени лист града Ниша, бр.13/95 и 2/2002, 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 детаљне регулације је:

- а) Закон о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр.47/2003)
- б) Измене и допуне Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр.34/2006)
- в) 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)
- г) Одлука о изради Плана детаљне регулације стамбеног насеља "Горња Врежина - ЗАПАД" у Нишу ("Службени лист града Ниша", бр.56/07)

1.1.2. Плански основ

Плански основ за израду Плана детаљне регулације је:

- а) Генерални план Ниша 1995 - 2010 ("Службени лист града Ниша, бр. 13/95)
- б) Измене Генералног плана Ниша 1995 - 2010 ("Службени лист града Ниша, бр., 2/2002, 41/2004 и 51/2007)

1.2. Обухват плана

План обухвата подручје површине од 9.0ha, у границама: са севера - део северне границе катастарске парцеле 4592; са истока - источне границе дела катастарских парцела 4592 и 4596; са југа - део јужне границе катастарске парцеле 4596; и са запада - источне границе катастарских парцела 1458, 1459, 1462, 667, 686, 665, 664, 663, и 661, као и западни делови катастарских парцела 1463, 1464, 1465 и 4592.

У случају неподударности меродавна је ситуација са графичког приказа Д1.

1.3. Циљ израде плана

Подручје у захвату Плана је Генералном плану Ниша 1995 - 2010 ("Службени лист града Ниша", бр. 13/95, 2/2002, 41/2004 и 51/2007) за градско становање густине 100-200 st/ha.

Главни циљеви и критеријуми Плана су следећи:

- дефинисање јавног интереса и правила уређења и грађења простора;
- рационално коришћење градског грађевинског земљишта;
- формирање саобраћајне мреже унутар блока у складу са планираним наменама и капацитетима;
- предвиђање врсте и положаја комуналне опреме у простору;
- максимално очување животне средине кроз формирање јавних и осталих зелених површина.

1.4. Извод из Генералног плана

"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.

За нову индивидуалну стамбену изградњу на подручју Ниша, утврђују се следећи услови:

- густина насељености 100-200ст/ха
- величина грађевинске парцеле 200-500m²- завосно од типа изградње
- ширина парцеле према улици минимум 6м
- проценат изграђености парцеле максимално 50%
- слободне и зелене површине минимално 50%
- коефицијент изграђености парцеле максимално 1,0
- укупна БРГП максимално 1,0хповршина парцеле
- спратност објекта максимално П+2+Пк
- место објекта на парцели према регулационим условима
- помоћне просторије и гараже у објекту, анексу објекта или посебном објекту
- на парцели мора бити обезбеђено најмање по једно паркинг или гаражно место за сваки стан
- уколико се у оквиру грађевинске парцеле предвиђа и пословни простор, он може бити у оквиру стамбеног објекта или у посебном објекту или анексу површине до 50m², који треба бити постављен тако да не омета коришћење суседних парцела.

Уколико се у оквиру индивидуалног стамбеног објекта предвиђа и пословни простор, он треба да буде постављен тако да има лаку непосредну везу и приступ са улице, без ометања стамбеног дела, односно суседа. "

1.5. Подлоге за израду Плана

План детаљне регулације је рађен на следећим подлогама:

- Катастарски план (аналоган - скениран)..... 1:1 000
- Снимљено катастарско стање.....2007. година

Као помоћна подлога коришћен је 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. На предметном подручју је изграђена неколицина објеката породичног становања спратности П+Пк. У двориштима се налазе и помоћни објекти приземне спратности.

Терен карактерише нагиб од 5% до 12%, у зависности од дела подручја. Парцеле су њиве и виногради попречно формиране у односу на нагиб, који представља падину у правцу север ка југу.

2.0. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

2.1. Планирана намена површина - концепција решења

У простору Плана издвајају се за јавно грађевинско земљиште планиране саобраћајнице и јавна зелена површина уз исте. Као јавно земљиште се предвиђа и земљиште за планирану трафостаницу. Површина за другу намену, односно становање, обухвата простор чији су нормативи и стандарди условљени 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 конфигурацији терена, обзиром да се ради о јужној падини, као и потреби јаснијег дефинисања вредности грађевинског земљишта и објеката.

Подручје плана чини јединствена целина, подељена на три урбанистичка блока са планираном наменом становање мале густине са максималном спратношћу П+1+Пк (П+2). У овим блоковима је могуће остварити и пословне садржаје у проценту до 20% на нивоу предметне локације.

Табела 1.

Учешће појединачних намена на простору плана:

1.1. ЦелинаА

блок	граница - улице	површина (ha)	намена простора
A1	Нова1, Нова2, Нова3, Нова4	2,60	становање
A2	Нова2, Нова3, Нова4, Нова5	2,32	становање
A3	Нова4, Нова5, Нова6, Нова7	2,13	становање

2.2. Подела земљишта обухваћеног Планом детаљне регулације 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,
- јавне зелене површине,
- површину за објект трафостанице.

б) остало земљиште намењено за следеће садржаје:

- становање,
- пословање у оквиру претходне намене;

како је приказано у графичком приказу П1 "Режим коришћења простора са парцелацијом, 1:1000".

Површине за јавне намене аналитички су дефинисане и за њих су дати посебни услови за уређење и изградњу на парцели у поглављу 2.3 Урбанистички услови за јавне површине и јавне објекте.

Површине за остале намене - становање, приказане су у графичком прилогу П2 "Намена површина", 1:1000.

2.2.1. Јавно грађевинско земљиште

Табела 2.

Обухват катастарских парцела

катастарске парцеле (целе):				КО Горња Врежина	
630	631	632	633	1430	1459
1462	1463	1467	1469	1479	1491
				1492	4592

Напомена: У СЛУЧАЈУ НЕПОДУДАРНОСТИ ОВОГА СПИСКА СА ГРАФИЧКИМ ПРИЛОГОМ Д1 "ГЕОДЕТСКА ПОДЛОГА СА ГРАНИЦОМ ЗАХВАТА, 1:2500", ВАЖИ ПРИЛОГ.

2.2.2. Остало грађевинско земљиште

Остало грађевинско земљиште обухвата површине намењене за становање и пословање, чији су нормативи условљени Генералним планом Ниша 1995 - 2010.

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 2.5.1 - саобраћајне површине и 2.5.3 - слободне површине.

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

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.

У оквиру граница подручја, аналитички су дефинисане грађевинске парцеле за јавне саобраћајне површине, приказане на графичком прилогу П1 "Режим коришћења простора са парцелацијом, 1:1000", и њихова деоба није дозвољена.

2.4.1.1. Пuteви, улице и приступи

Повезивање подручја са спољним саобраћајним системом се остварује преко постојеће ободне саобраћајнице коју је неопходно реконструисати, као и преко новопланираних ободних (Нова2, Нова4, Нова6 и Нова7).

Приликом формирања интерне саобраћајне мреже, водило се рачуна о дубини блокова, као и постојећој парцелацији. Неопходна је реконструкција прилазна асфалтиране саобраћајнице (Нова1), као и увођење нових саобраћајница сходно концепту нових садржаја. Планирано је 6 нових саобраћајница. Везе између саобраћајница, остварују се преко површинских раскрсница без потребе за светлосном (семафорском) сигнализацијом.

Обзиром да се ради о јужној падини, како би било омогућено што квалитетније становање, парцеле су оријентисане север - југ, што је условило положај саобраћајница исток - запад.

Саобраћај мора да обезбеди одговарајући приступ простору за смештај возила, планираним садржајима, као и да омогући теретним возилима за снабдевање простор за истовар и манипулацију. Саобраћајнице су планиране са коловозом ширине од 6,0м и обостраним тротоарима ширине 2,25м.

Планирана саобраћајна мрежа је приказана на графичком прилогу П5 "Саобраћајно решење, регулација, нивелација са аналитичко - геодетским елементима, 1:1000".

2.5.1.2. Услови саобраћаја и саобраћајних површина

Услови за новопланиране саобраћајнице

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

Трасе новопроектованих саобраћајница у ситуационом и нивелационом плану прилагођене су терену, 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 новопроектованих саобраћајница утврдити сходно рангу истих, оптерећењу, као и структури возила која ће се њоме кретати. 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 П5 "Саобраћајно решење, регулација, нивелација са аналитичко - геодетским елементима, 1:1000".

Табела 3.
Параметри за пројектовање саобраћајница

назив	регулација (m)	коловоз (m)	тротоар (m)	напомена
Нова1	10,50	6,0	2x2,25	реконструкција
Нова2	10,50	6,0	2x2,25	изградња
Нова3	10,50	6,0	2x2,25	изградња
Нова4	10,50	6,0	2x2,25	изградња
Нова5	10,50	6,0	2x2,25	изградња
Нова6	10,50	6,0	2x2,25	изградња
Нова7	10,50	6,0	2x2,25	изградња
Прилаз 1	8,5	5,5	2x1,5	изградња

2.5.1.3. Пешачки и бициклически саобраћај

У границама блока се не предвиђају посебне површине за кретање бициклиста, те стога, бициклически саобраћај одвијаће се на коловозној површини.

2.5.1.4. Услови за стационарни саобраћај

Паркирање у границама плана дефинисано је за све типове објеката, а у складу са параметрима ГП-а, и то: на 1 стан 1ПМ и за делатности на 70м² 1ПМ.

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

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

2.5.1.5. 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 сваког блока.

2.5.1.6. 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%.

На пешачким прелазима поставити оборене ивичњаке.

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.

Код јавних простора избегавати различите нивое пешачких простора, а када је промена неизбежна, савладавати 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 ивичњаки, 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.

2.5.2. Инфраструктурне мреже

2.5.2.1. Водоводна и канализациона мрежа

Водоводна мрежа постоји у крајњој јужној саобраћајници и у источном делу плана, дуж постојеће саобраћајнице, пречника 110мм. Новопланирана мрежа ће се радити у наставку постојеће, односно са прикључком на постојећу мрежу.

Укупне потребе целог подручја за водом, санитарном и противпожарном, износе 20,33л/сек. Потребне за санитарном водом су рачунате са специфичном потрошњом од $q_s=250\text{л/становнику/дан}$. Гледано појединачно по блоковима, разводну мрежу треба димензионисати за:

- блок А1 - $Q_{uk}=Q_{pp}+Q_s$;
 $Q_{uk}=10 + 3,29=13,29$ л/сек
- блок А2 - $Q_{uk}=Q_{pp}+Q_s$;
 $Q_{uk}=10 + 3,93=13,93$ л/сек
- блок А3 - $Q_{uk}=Q_{pp}+Q_s$;
 $Q_{uk}=10 + 3,11=13,11$ л/сек.

Положај водоводне мреже у новопланираним улицама је у јужној или источној коловозној траци, на хоризонталном одстојању од 1,0м у односу на ивицу коловоза. Изузетак је наставак постојеће мреже у крајњој јужној саобраћајници која је у северном коловозу и мрежа у источној новопланираној саобраћајници која је у западном коловозу.

Канализациона мрежа не постоји на подручју плана као ни у целом насељу. Планирана канализација је сепаратног типа.

Канализација за употребљене воде одводиће се планираним колектором до планираног постројења за пречишћавање отпадних вода.

Положај канализационе мреже за употребљене воде у новопланираним улицама је у осовини саобраћајнице. Количине употребљених вода по блоковима износе:

- блок A1 - $Q_{uv}=3,29$ л/сек;
- блок A2 - $Q_{uv}=3,93$ л/сек;
- блок A3 - $Q_{uv}=3,11$ л/сек, односно
- укупно: $Q_{uv}=10,33$ л/сек.

Мрежу у блоковима требало би градити након изградње колектора, односно условити развој насеља након изградње канализације. Уколико изградња насеља ипак почне пре изградње колектора, употребљене воде сакупљати у индивидуалним водонепропусним септичким јамама које ће се у другој фази превезати на канализацију. Септичке јаме градити у оквиру грађевинске парцеле са обавезним приступним путем комуналном возилу за чишћење.

За атмосферске воде постојећим ГУП-ом није предвиђен колектор, тако да се у овој фази планира испуштање атмосферских вода у околна поља. У другој фази треба планирати одвођење атмосферских вода до Суводолског потока. Забрањено је упуштање атмосферских вода у канализацију за употребљене воде. Положај канализације за атмосферске воде је у коловозу, на хоризонталном одстојању од 1,0м у односу на ивицу коловоза, са стране супротне положају водоводне мреже. Мрежу треба димензионисати према киши интезитета 140л/сек/ха.

2.5.2.2. Електроенергетска мрежа

У захвату разраде не постоје изграђени објекти електроенергетске мреже.

За потребе снабдевања електричном енергијом потрошача у захвату плана изгради ће се 3(три) трафостанице 10/0,4 kV, снаге 1 x 630 kVA која ће се повезати на дистрибутивну 10 kV-ну мрежу преко насеља Горња Врежина. На графичком прилогу су дате трасе за полагање водова 10 kV, а начин и техничко решење повезивања ове трафостанице на дистрибутивну 10 kV-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 kV у суседном блоку, тј. у насељу Горња Врежина је ваздушна. Код изградње нових објеката у захвату разраде мрежу 0,4 kV радити као кабловску.

2.5.2.3. Телефонска мрежа

Укупне потребе корисника у захвату разраде износе око 500 телефонских прикључака. Задовољење потреба нових корисника у захвату разраде извршиће се полагањем новог претплатничког кабла који би опслужио подручје разраде из АТЦ "Горња Врежина".

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

2.5.2.4. Гасификациона мрежа

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

2.5.2.5. 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.

2.5.2.6. Услови прикључења на јавне инфраструктурне мреже

Водоводна мрежа

Врста и класа цевног материјала за водоводну мрежу који ће бити уграђен, треба да испуни све потребне услове у погледу очувања физичких и хемијских карактеристика воде, притиска у цевоводу и његове заштите од спољних утицаја, како у току самог полагања и монтаже, тако и у току експлоатације.

Минимална дебљина надслоја земље изнад горње ивице цеви не сме бити мања од 1,0м.

Монтажу цевовода извршити према пројекту са свим фазонским комадима и арматуром. Након монтаже извршити испитивање цевовода на пробни притисак. Пре пуштања у експлоатацију, извршити испирање и дезинфекцију цевовода.

Хидранте поставити према Правилнику о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара.

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.

Од водомерног шахта изградити две засебне водоводне мреже за санитарну и противпожарну воду.

Радни притисак је обезбеђен до свих точећих места до надморске висине од 320 мнм.

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

Канализациона мрежа

Канализациону мрежу за употребљене воде полагати у осовини планираних саобраћајница. Избор грађевинског материјала од кога су начињене цеви, пад

цевовода и остале техничке карактеристике, препушта се пројектанту на основу хидрауличног прорачуна.

За контролу рада канализације и могућност благовремене интервенције на месту вертикалног прелома цевовода, на месту промене хоризонталног правца пружања цевовода и на месту улива бочног огранка, предвидети ревизионе силазе.

Радове око ископа рова, разупирања зидова рова, полагања и међусобног повезивања циви, затрпавања цевовода и рова песком и ископаним материјалом, испитивања цевовода и пуштања у рад, извршити на основу важећих техничких прописа и услова за ову врсту радова и инсталација.

Септичке јаме пројектовати као правоугаоне, водонепропусне, димензија на основу хидрауличног прорачуна односно усвојеног оптерећења, и времена ретензије од минимално 3 дана. На горњој плочи обезбедити приступ за чишћење јаме и вентилацију изнад улазне циви. Обавеза је инвеститора да обезбеди санитарну сагласност.

Прикључивање објеката на јавну мрежу извешће ЈКП за водовод и канализацију "Naissus" Ниш.

Електроенергетска мрежа

Трафостаница 10/0.4 kV је слободностojeћи објекат типски или зидани приземни. Габарит објекта је до 5 x 6 м или мањи, зависно од типа трафостанице. За потребе трафостанице габарит парцеле не може бити мањи од 5,5 x 6,5 м. Трафостаници се мора омогућити прилаз камионом.

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

Мрежа 0,4 kV 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 kV и 0,4 kV) су : ширина 0,4-0,6 м и дубине 0,8-1,0 м. У исти ров дозвољено је полагање каблова 35 kV, 10 kV и каблова 0,4 kV.

Телефонска мрежа

Прикључивање објеката на телефонску мрежу извршиће се полагањем телефонских каблова одговарајућих капацитета од истуреног комутационог степена 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.

Гасификациона мрежа

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

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

2.5.3. Услови за зелене и слободне површине

2.5.3.1. Концепција мреже зелених и слободних површина и начин одржавања

Зеленило у оквиру Плана решавано је према просторно - функционалним могућностима.

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.

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.

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

- Обезбедити довољно осунчаности и проветрености;
- 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.

2.5.3.2. 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: сквер;
- пратеће зеленило - у зони становања.

2.5.3.3. Јавно зеленило

Јавне зелене површине-сквер

Планирана намена у овој зони је зелена површина - сквер у стамбеном насељу.

Појмом сквера обухваћене су зелене површине које се налазе у насељском простору, величине испод 1,0 ха и користе се за пешачки транзит, за одмор и игру. Ово је у ствари полуотворени простор који се састоји од више простора, уређених, са карактером мирних парковских површина удаљених од саобраћаја и галаме.

Рекомпозицијом и ревитализацијом озелењене и поплочане површине у оквиру овог плана, а у градском ткиву, оформити као простор намењем краћем предаху и мирном одмору становника са уређеним партерним површинама и површинама под садницама шибља и дрвећа.

Овај јавни зелени простор, обликовати парковским решењем, уз примену појединачних садница високе зимзелене и листопадне вегетације, украсних и

цветних форми шибља, пузавица, перена и партерног травњака и ускладити их са постојећом квалитетном 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 парковски-урбани мобилијар за седење, корпе за отпатке, осветљење (канделабре), справе за игру деце.

2.5.4.3. Пратеће зеленило

Пратеће зеленило - у зони становања.

Опис догађања у блоку

Становање

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.

Предбаште

Избор врсте дрвећа, шибља и цвећа не условљава се, 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*, *Tilia sp.*, *Crataegus sp.* и др.).

2.6. Амбијенталне целине од културно - историјског или урбанистичког значаја

Подручје је неизграђено, те не постоје никакви објекти, а такође се не очекују ни археолошки налази.

Уколико се приликом извођења земљаних радова наиђе на археолошке остатке, све радове треба обуставити и о томе обавестити Завод за заштиту споменика културе у Нишу, према члану 110. Закона о културним добрима („Службени гласник РС“, бр. 71/94), како би се предузеле неопходне мере за њихову заштиту.

2.7. Заштита живота и здравља људи

2.7.1. Евакуација и складиштење отпада

Судови за смеће могу бити смештени на парцели у виду посебних ниша или боксова ограђених лаким АБ зидовима или живом оградом или у нише изграђене у тротоару у нивоу коловза.

Локације за судове - контејнере треба да су:

- у двориштима породичних стамбених објеката,
- постављене тако да визуелно буду скривени зеленилом или у боксовима заштићени од атмосферских падавина,
- лако доступне за комунална возила.

2.7.2. 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.

За предметну локацију, смањење загађености ваздуха и нивоа буке се планира очувањем и реконструкцијом дрвореда дуж улице Тихомира Ђорђевића, као и максималним повећањем површине зеленила унутар блокова.

Реализацијом програма топлификације и гасификације обезбедити смањење емисије из индивидуалих ложишта.

2.7.3. 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 РС", 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.

2.7.4. Заштита од елементарних и других већих непогода

2.7.4.1. 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).

2.7.4.2. Заштита од земљотреса

Подручје Плана, као и подручје Алексинца, спада у зону VII степена MCS. Урбанистичким мерама заштите инфра и супраструктуре одређује се и условљава заштита од VII 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, 2/88 и 52/90).

2.7.5. 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).

По Правилнику о техничким нормативима за склоништа ("Службени лист СФРЈ", бр.55/83), за кућна и склоништа за стамбени блок - према величини зграде, односно групе зграда, рачунајући да се на 50м² БРГП зграде обезбеди склонишни простор најмање за 1 становника, потребно је више мањих склоништа капацитета до 7 склонишних места у стамбеним објектима, обима заштите до 50kPa.

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).

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 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.

Табела 7.

Биланси површина (приказ параметара на подручју целог плана)

Табела 7.1

бр.	Намена површина	Површина постојеће (ха)	Површина планирано (ха)
1	површина плана	9,00	9,00
а	јавне површине (саобраћај)	0,75	1,86
б	јавне површине (зеленило и комунални објекти)	0	0,09
в	остало земљиште (становање)	0,95	7,05

Табела 7.2

	Развијена површина објеката	постојеће (м ²)	планирано (м ²)
а	БРГП јавних објеката (комуналних)	0	36
б	БРГП стамбених објеката	1.307,0	10.500,0

напомена: ПОД ТАЧКОМ б СЕ ПОДРАЗУМЕВА ПРЕТПОСТАВЉЕНА МАКСИМАЛНА СПРАТНОСТ СВИХ ОБЈЕКТА ОД П+1+Пк (П+2)

Табела 7.3

	Становање	постојеће	планирано
а	број објеката	7	113
б	број станова	12	340
в	број становника	40	1.088

напомена: СВИ ПОДАЦИ У ТАБЕЛИ 7.3 СЕ ОДНОСЕ НА МАКСИМАЛНЕ КАПАЦИТЕТЕ ПОСТОЈЕЋЕГ И ПЛАНИРАНОГ СТАЊА

Табела 7.4

	Изведени урбанистички параметри	на подручју целог Плана
а	густина становања (брuto)	120 ст/ха
б	густина становања (нето)	155 ст/ха
в	индекс изграђености (и) - брuto	1,16
г	степен заузетости земљишта (з) - брuto	40%

3.0. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

3.1. Урбанистички блок - дефиниција

На подручју плана, блокови се карактеришу као градски блокови и налазе се у оквиру углавном неизграђеног ткива насеља Горња Врежина, који чине њиве са пар објеката са двориштима. Површину блокова ограничавају саобраћајни објекти (улице).

3.1.1. Врста и намена објеката у блоку

Основна намена објеката у блоковима је породично становање. Објекте би чинили породични објекти са могућим процентом за делатности до 20%.

3.2. Грађење под условима одређеним Планом детаљне регулације

Правила грађења дата у овом поглављу су одређена по целинама (зонама) и важе за све парцеле на подручју Плана.

A.1 Третман постојећих објеката

У овој целини се налазе објекти породичног становања са припадајућим економским двориштима.

Објекти лошег бонитета и објекти који залазе у планиране регулације односно прелазе планиране грађевинске линије, предвиђају се за уклањање. Оваквим објектима је дозвољено текуће одржавање и изградња, односно доградња купатила или спољног степеништа у случају да их овакви објекти немају, а до привођења простора намени.

У коначној фази уколико дође до откупа земљишта, а тиме и формирања нове парцелације, сви постојећи објекти се планирају за рушење, те се новопланирани објекти постављају на планиране грађевинске линије.

A.1.1. Намена објеката

Предметно подручје представља јужну падину поред насељеног дела Горње Врежине, и због свога положаја представља идеално подручје за изградњу пасивних кућа.

Планирана је изградња објеката максималне спратности П+1+Пк, односно П+2. По типологији, објекти су слободностојећи на грађевинској парцели. У полуукопаним етажама могуће је планирати гараже за стамбене објекте.

Намена објеката је стамбена, са максималним бројем од три стана по објекту, тј. свака етажа је један стан. У овом стамбеним објектима могуће је део приземне или целу етажу наменити пословању. Пословне функције могу бити и у засебним објектима на парцели, односно анексима објеката. Делатности које су

ммогуће на овоме простору су разне услужне делатности, канцеларијски простор, агенције, занатске услуге, као и студио у разним облицима (уметнички, креативни, фитнес и сл.)

Енергетски услови

Положај падине која је окренута ка југу је идеална, јер обезбеђује већу и неоматану изложеност сунцу, повећану температуру и побољшање микроклиме.

Најповољније парцеле су са доње стране улице која је постављена у правцу исток-запад. Објекти на горњој страни улице су у повољном положају у односу на осунчаност, и потребно им је омогућити степенаст прилаз.

При пројектовању објеката, стамбене просторије лоцирати са јужне стране, док су са севера помоћне просторије. Препорука су благо нагнути или једноводни кровови како би се обезбедиле визуре и осунчање.

Урбанистички гледано, да би се омогућило што боље осунчање појединачних објеката, као и монотонија, објекте је потребно смакнути. Неопходно је обезбедити објекте на јужној страни да не ометају осунчање кућа на северној страни локације у већем делу дана, у тиму сезоне грејања, односно, размак између објеката треба да износи 2,5 висине објекта, који се налази на јужном делу локације. Сами објекти би имали различите типологије: пасивни и активни соларни системи, са соларним апсорберима на крову, соларијумима, стакленим баштама и сл. како би се омогућило максимално каптирање соларне енергије на различитим местима унутар урбане структуре.

Како би се на најбољи начин искористиле предности сунчевог зрачења, при пројектовању објеката, потребно је преузети следеће мере:

- конципирати пројектна решења која ће обезбедити максималну предност у односу на расположиво зрачење сунца, нарочито у тоу касне зиме и раног пролећа,
- предвидети енергетски ефикасне габарите објеката,
- оријентисати што веће површине зидова и прозора објеката ка југу,
- додати прозорима, који су на источним и западним фасадама покретне изолационе уређаје у току зиме да би се обезбедила соларна акумулација, а прозорима додати и уређаје за осенчење у току лета,
- оријентисати велике прозоре ка југу, а оне окренуте ка северу свести на најмању меру ради спречавања великих топлотних губитака,
- избегавати природне и вештачке препреке испред просторија оријентисаних ка југу да би се обезбедила максимална осунчаност у току зимског периода,
- обезбедити акумулацију топлоте и њену дистрибуцију у соларним објектима,
- предвидети објекте са стакленим баштама, стакленицима, соларијумима и сл.

У погледу вегетације која доринноси уштеди енергије, најпогодније је листопадно дрвеће постављено на југу, југоистоку и југозападу објекта. План распореда дрвећа кје даје сенку треба да буде такав да омогући максимални продор јутарњег и послеподневног сунца просторима ван објекта у којима се борави (терасе испред дневног боравка, дворишта). Четиначко дрвеће и жбуње које је погодно за заштиту од хладних ветрова и контролу снежних наноса, садити на северном делу, али га не треба искључити на осталим странама парцеле.

Са аспекта уређења терена, при пројектовању локације, могуће је укључити веома широк избор изграђених елемената како би се искористила предност сунчевог зрачења зими и смањило зрачење у току лета. Стазе и унутрашња дворишта могу рефлектовати сунчеву светлост и зрачење према објекту уколико су изграђени од светлих и топлотно - рефлектујућих материјала.

A.1.2. Правила парцелације

Положај грађевинске парцеле дефинисан је регулационом линијом према јавним површинама и разделним границама парцела према другим парцелама, исте или друге намене.

Свака грађевинска парцела мора имати обезбеђен приступ на јавну површину (саобраћајницу), као и прикључак на техничку инфраструктуру.

Границе катастарских парцелаосталог земљишта, не поклапају се са грађевинским, тако да ће прецизна парцелација бити дата Урбанистичком пројектом препарцелације. Планом је дат предлог парцелације, који није обавезујућ. Планом се предвиђају парцеле веће квадратуре, које износе 400 - 800м².

Планом је извршена препарцелација јавног земљишта, чије су координате дате и графички и аналитички. Делење ових парцела није дозвољено.

A.1.3. Положај објеката

Овим планом су предвиђене две грађевинске линије: новопланирана и грађевинска линија постојећих објеката, која омогућује постојећим објектима обезбеђење накнадног одобрења за изградњу.

Грађевинска линија представља границу грађења, односно линију до које је могућа изградња при заузетости грађевинске парцеле максимално 50%. Новопланирани објекти се морају градити у оквиру дефинисане грађевинске линије приказане на графичком приказу П4.

Подземна грађевинска линија објекта не сме прећи грађевинску линију, нити границу парцеле ка суседима, односно ка јавном простору.

Дозвољена је изградња надстрешница, испуста, еркера и слично у делу где је грађевинска линија повучена од регулационе линије. Дозвољена је градња више објеката на парцели, као и помоћних.

Међусобна удаљеност објеката на парцели мора бити у складу са важећим противпожарним прописима и правилима градње. Минимална удаљеност објекта од бочне и задње границе грађевинске парцеле је 1/3 висине објекта висине највишег дела објекта.

A.1.4. Степен заузетости парцеле

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

Максималан дозвољен степен заузетости парцеле је 50%.

A.1.5. Индекс изграђености

Индекс изграђености (и) је количник БРГП објеката на парцели и површине припадајуће грађевинске парцеле.

У обрачун индекса улазе подземне корисне етаже, осим површина за паркирање возила, подземних гаража, смештај неопходне инфраструктуре. Подземне корисне етаже у бруто површини се ражунају са 60% површине.

Максимална БРГП планираних објеката на грађевинској парцели је производ планираног индекса изграђености и површине грађевинске парцеле.

Максимални индекс изграђености износи 1,6.

A.1.6. Спратност објеката

Максимална спратност објеката износи П+1+Пк, односно П+2. Максимална висина слемена објекта износи 8м од коте терена на грађевинској линији.

У пластичном моделовању објеката могућа је појава локалних акцената на објекту.

A.1.7. Нормативи за паркирање (гаражирање) на парцели

Планиран простор за паркирање је простор на парцели, самосталан објект или сутеренска етажа објекта.

За отворени паркинг простор, предност над бетоначим елементима имају растер елементи од рециклирајућих полиетиленских материјала. Потребне за стационарањем возила утврдити на основу норматива из Табеле 5. Потребан број паркинг места за планиране објекте обезбедити на припадајућој парцели.

Забрањен аје пренамена гаражног простора у друге намене.

A.1.8. Архитектура

Обзиром на добар положај локације и њене потенцијале, неопходно је комплексно сагледавање и репрезентативно архитектонско обликовање комплекса.

Применити савремене и изузетно квалитетне грађевинске материјале. Третман фасада обавезно да буде јединствен у смислу обликовања и избора квалитетних материјала.

Нови објекти својим пропорцијама и архитектуром треба да чине обликовну целину са суседним објектима и блоком у целини.

Кровни покривач ускладити са примењеним материјалима на фасади.

A.1.9. Зелене површине у домену партерног уређења парцеле

У блоковима се планира минимално 10% озелењених површина на парцели. Потребно је формирати мање затрављене површине са партерним зеленилом, а где год је могуће употребити лишћарско и зимзелено дрвеће.

У систем зеленила могуће је уврстити и вертикално и кровно озелењавање.

А.1.10. Ограђивање парцела

Могуће је оградити парцеле оградом до 1,50м, која може бити транспарентна, пуна, а и од природних материјала (жива ограда) са бетонским парашетом до 30цм.

3.3. Услови за образовање грађевинске парцеле

Услови за образовање грађевинске парцеле се базирају на чл.58. Правилника о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини, условима и поступку издавања акта о урбанистичким условима за објекте за које одобрење за изградњу издаје општинска, односно градска управа ("Службени гласник Републике Србије", бр.75/2003).

Најмања ширина грађевинске парцеле за изградњу: слободностојећег породичног објекта 12,0 м, двојног објекта 16,0 м (2×8,0 м).

Минимална површина грађевинске парцеле износи 400м².

Промена граница постојеће парцеле и формирање нових врши се на основу општих правила за парцеле и на основу посебних правила за одређену намену и тип блока, дефинисаних овим правилима грађења.

Спајање две или више постојећих парцела ради формирања једне парцеле се врши уколико су испуњени следећи услови:

- спајање се врши у оквиру граница целих парцела, а граница новопланиране парцеле обухвата све парцеле које се спајају;
- спајањем парцела важећа правила грађења за планирану намену и тип блока се не могу мењати, а капацитет се одређује према новој површини;
- спајањем се формира парцела на којој тип изградње, без обзира на величину парцеле, треба да буде у складу са непосредним окружењем.

Препарцелација није дозвољена на парцелама које су предвиђене за објекте јавне намене.

Табела 9. Преглед грађевинских и катастарских парцела јавног земљишта

део	грађевинска парцела	катастарска парцела
Нова1	01	део к.п. 4592
Нова2	02	делови к.п. 1459, 1462, 1463
Нова3	03	делови к.п. 1430, 1463, 1479, 1492, 4592
Нова4	04	део к.п. 4592
Нова5	05	делови к.п. 1463, 1469, 1491, 1492
Нова6	06	делови к.п. 630, 631, 632, 633, 1467
Нова7	07	део к.п. 4592
Прилаз1	08	део к.п. 1479

Напомена: У СЛУЧАЈУ НЕПОДУДАРНОСТИ ОВОГА СПИСКА СА ГРАФИЧКИМ ПРИЛОГОМ Д1 "ГЕОДЕТСКА ПОДЛОГА СА ГРАНИЦОМ ЗАХВАТА, 1:2500", ВАЖИ ПРИЛОГ.

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

3.4.1. Затечено стање

У предметном блоку су изграђени објекти који углавном не поседују архитектонске вредности. На подручју насеља Горња Врежина, омасовљена је изградња без одобрења за изградњу, где су/нису у претходном периоду објекти прошли кроз процес тзв. легализације, односно прибављања накнадног одобрења за изградњу, али их као такве третирамо постојећим. 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 (биоклиматско пројектовање).

3.4.2. Препоруке за естетско обликовање амбијента

Нови амбијент, објекат и слично, не смеју се формирати на бази оних елемената и композиција које воде ка кичу, као што су нападни фолклоризам, плагијати детаља античке архитектуре, псеудоархитектура заснована на префабрикованим стилским, бетонским, пластичним, гипсаним и другим елементима, додавање лажних мансардних кровова, архитектонски насилно претварање равних кровова у косе и слично.

Завршна етажа објекта изводи се са малим кровним нагибом. Поткровна етажа може бити класично поткровље.

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

Изглед зграде (обликовање фасаде, примена грађевинског материјала, боја, кровни покривач, архитектонски елементи и детаљи, ограде и сл.) треба да је у складу са амбијентом и да допринесе чувању визуелног идентитета простора и стварању нових урбаних вредности насеља. Архитектура типична за соларне објекте (активни или пасивни).

Применити савремене грађевинске материјале.

3.5. Услови заштите животне средине од различитих видова загађења

Стратегија заштите животне средине у Плану се заснива 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.

Мере за смањење загађености животне средине утврђују се путем примене законске регулативе из области заштите животне средине.

Приликом изградње планираних садржаја неопходно је поштовати следеће мере са аспекта заштите и унапређења животне средине:

- Извршити нивелисање, насипање, препокривање и одводњавање свих површина око објеката чије озелењавање није планирано и изградити довољан број канала и ригола за сакупљање површинских и атмосферских вода са простора стамбеног блока који се требају прикључити на колектор кишне канализације.
- Извршити садњу квалитетног високог зеленила дуж ободних улица, ради апсорпције буке.
- Омогућити неометано кретање хендикепираних лица.
- Изградити на јавном земљишту засебан простор за смештај контејнера за скупљање чврстог отпада.
- Све саобраћајнице, пешачке стазе и паркиралишта прописно осветлити и опремити одговарајућом сигнализацијом.
- Планирати довољан број канала и ригола за одвођење кишних вода са површинама које се неће одводњавати.
- Планирати прикључење објеката на постојећу комуналну инфраструктуру.

4.0. ГРАФИЧКИ ДЕО

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

П1	Функционално решење организације простора (извод из ГП-а).....	1:10 000
П2.	Режим коришћења простора и парцелација	1:1 000
П3.	Намена површина	1:1 000
П4.	Регулационо решење	1:1 000
П5.	Саобраћајнице - регулациони, нивелациони и аналитичко - геодетски елементи.....	1:1 000
П6а.	Решење техничке инфраструктуре- водовод и канализација	1:1 000
П6б.	Решење техничке инфраструктуре- електроенергетска, телефонска и топловодна мрежа	1:1 000

5.0. ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО

Информациона и студијска основа на којој се заснива План детаљне регулације (Документациони део) урађена 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 56/2007)
2. Програм за израду Плана
3. Иницијатива главног архитекта за израду ПДР стамбеног насеља Горња Врежина - ЗАПАД (бр.1690/07-01А)
4. Условe и мишљења надлежних органа:
 - 4.1 Министарство унутрашњих послова, Сектор за заштиту и спасавање, бр.217-2-607/07
 - 4.2 Република Србија, Министарство одбране, Управа за инфраструктуру, инт.бр.2526-3 од 26.07.2007.;
 - 4.3 Југоросгаз Предузеће за изградњу гасоводних система, транспорт и промет природног гаса а.д., бр.2603 од 28.07.2007.;
 - 4.4 Јавно комунално предузеће за производњу и дистрибуцију топлотне енергије "Градска топлана" Ниш, бр.П-311/2 од 23.07.2007.;
 - 4.5 Телеком Србија", Предузеће за телекомуникације а.д., Извршна дирекција регије Југ, " бр.2134-14366/07-4 ТК од 09.08.2007.;
 - 4.6 Одељење за одбрану града Ниша, бр.82-3-233/2007-05/02 од 15.08.2007.;
 - 4.7 Завод за заштиту природе Србије, бр.03-1854/2 од 16.08.2007.;
 - 4.8 Јавно комунално предузеће за водовод и канализацију "Naissus" Ниш, бр.5178/2 од 11.09..2007.
 - 4.9 Завод за заштиту споменика културе Ниш, бр.52/1 од 18.01.2008.
5. Оглас за излагање Плана на јавни увид (Народне новине, 11. 12. 2007.)
6. Извод из записника са 30. седнице Комисије за планове града Ниша (бр.06-675/07)
7. Извештај Комисије за планове града Ниша (бр.06-684/07)
8. Извод из записника са 42. и 43. седнице Комисије за планове града Ниша (бр.06-1409/07)
9. Извештај Комисије за планове града Ниша (бр.06-1414/07)
10. Извод из записника са 47. седнице Комисије за планове града Ниша (бр.06-35/08).

Графички део

	Општи прилози	
Д1.	Катастарска подлога	1:2 500
Д2.	Аерофотограмстрија	1:2 500
Д3.	Ортофото снимак.....	1:2 500
Д4.	Намена површина са статусом објеката	1:2 500
Д5.	Бонитет објеката и спратност	1:2 500

III

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 ЈП Дирекција за изградњу града Ниша и један примерак у Министарству животне средине и просторног планирања.

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, _____ 2008. год.

СКУПШТИНА ГРАДА НИША

ПРЕДСЕДНИК,

Проф. др Миле Илић

О Б Р А З Л О Ж Е Њ Е

ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАМБЕНОГ НАСЕЉА

" ГОРЊА ВРЕЖИНА - ЗАПАД " 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 стамбеног насеља "Горња Врежина - ЗАПАД" у Нишу ("Службени лист града Ниша", број 56/2007).

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 ЈП Дирекција за изградњу града Ниша. Овим Планом се максимално уважава постојећи карактер предметног простора и диспозиција постојећих намена.

План обухвата подручје површине од 9.0ha, у границама: са севера - део северне границе катастарске парцеле 4592; са истока - источне границе дела катастарских парцела 4592 и 4596; са југа - део јужне границе катастарске парцеле 4596; и са запада - источне границе катастарских парцела 1458, 1459, 1462, 667, 686, 665, 664, 663, и 661, као и западни делови катастарских парцела 1463, 1464, 1465 и 4592.

Подела на просторне целине - блокове извршена је према конфигурацији терена, обзиром да се ради о јужној падини, као и потреби јаснијег дефинисања вредности грађевинског земљишта и објеката.

Подручје плана чини јединствена целина, подељена на три урбанистичка блока са планираном наменом становање мале густине. Предметно подручје представља јужну падину поред насељеног дела Горње Врежине, и због свога положаја представља идеално подручје за изградњу пасивних кућа.

Планирана је изградња објеката максималне спратности П+1+Пк, односно П+2. По типологији, објекти су слободностојећи на грађевинској парцели. У полуукопаним етажама могуће је планирати гараже за стамбене објекте.

Урбанистички гледано, да би се омогућило што боље осунчање појединачних објеката, као и монотонија, објекте је потребно смакнути. Неопходно је обезбедити објекте на јужној страни да не ометају осунчање кућа на северној страни локације у већем делу дана, у тиму сезоне грејања, односно, размак између објеката треба да износи 2,5 висине објекта, који се налази на јужном делу локације. Сами објекти би имали различите типологије: пасивни и активни соларни системи, са соларним апсорберима на крову, соларијумима, стакленим баштама и сл. како би се омогућило максимално каптирање соларне енергије на различитим местима унутар урбане структуре.

Поступак разматрања и доношења Плана: 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 08.08.2007. године ("Службени лист града Ниша", број 56/2007); Стручна контрола (утврђивање нацрта Плана) - 28.11.2007. године (Комисија за планове града Ниша); Оглашавање јавног увида у Народним новинама - 11.12.2007. године; Јавни увид - од 11.12.2007. до 04.01.2008. године; Сумирање јавне расправе и утврђивање предлога Плана - 16.01.2008. 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 донела одлуку да се за овај план не ради стратешка процена утицаја на животну средину. Одлука о неприступању стратешкој процени објављена је у "Службеном листу града Ниша", број 66/2007. Извештај Комисије за планове града Ниша о јавном увиду и одлука о неприступању изради стратешке процене са карактеристикама за одређивање могућих карактеристика значајних утицаја на животну средину су саставни део документације Плана.

ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ