

818.

На основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи "Службени гласник РС" број 47/2003) и члана 34. тачка 5. Статута града Ниша ("Службени лист града Ниша" број 26/2002), Скупштина града Ниша, на седници од 24. децембра 2004. године, донела је

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЦЕНТРА НАСЕЉА "ПАЛИЛУЛА - ЈУГ"
У НИШУ**

I

Планом детаљне регулације центра насеља "ПАЛИЛУЛА-ЈУГ" у Нишу (у даљем тексту: План), ближе се разрађују одреднице Генералног плана Ниша 1995-2010 (у даљем тексту: ГП), ("Службени лист града Ниша", број 13/95 и 2/2002) ради утврђивања услова просторног уређења, регулације и грађења у границама подручја Плана детаљне регулације.

План се заснива на комплексним анализама стања и досадашњих трендова промена у простору, на наслеђеним обавезама из важеће урбанистичко-техничке документације и на процени потреба и могућности уређења, коришћења и заштите простора за који се доноси. Израдом Плана детаљне регулације свеобухватно се третира подручје за које није постојала урбанистичка документација.

II

Елаборат Плана детаљне регулације центра насеља "ПАЛИЛУЛА-ЈУГ" у Нишу чине:

A. ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Текстуални део:

1. Правила уређења
2. Правила грађења
3. Завршне одредбе

Графички део

Б. ДОКУМЕНТАЦИЈА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

1. Информациона основа
2. Студијска основа (Анализа стања)

1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

1.1. ОПШТИ УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ

1.1.1. Извод из Генералног плана Ниша

План детаљне регулације треба да буде у складу са условима задатим Генералним планом Ниша и као такав треба да обезбеди, кроз урбану обнову, побољшање квалитета живота и рада на наведеном простору.

1.1.2. Извод из важеће планске документације

За предметно подручје не постоји важећа планска документација, нити је до сада усвојен иједан плански акт.

1.2. ПОДЕЛА ПОВРШИНЕ ОБУХВАЋЕНЕ ПЛАНОМ НА ГРАЂЕВИНСКИ РЕОН

Целокупно земљиште обухваћено Планом детаљне регулације је грађевинско земљиште у грађевинском реону града Ниша.

1.3. ПОДЕЛА ГРАЂЕВИНСКОГ РЕОНА НА ЈАВНО И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

Граница обухвата подручја Плана детаљне регулације са севера - јужна регулација улице Старца Вујадина, са истока - западна регулација улице Мокрањчеве, са југа - северна регулациона линија улице Станоја Бунушевца и са запада - источна регулациона линија улице Кованлучке; елементи за њихово обележавање (координате преломних тачака граница), саставни су део графичког приказа бр. 1: "Геодетска подлога са постојећим стањем и границом подручја Плана детаљне регулације".

Границама дефинисано подручје Плана обухвата изграђено земљиште површине од око 3,25 ха која припада грађевинском реону града Ниша и КО Ниш-Бубањ.

Подручје Плана обухвата катастарске парцеле и делове катастарских парцела бр. 5108/27; 5108/42; 5108/43; 5108/44; 5108/45; 5108/46; 5108/47; 4944/8; 4944/9; 4945/1; 4945/10; 5108/4; 5108/28; 5769; 5770; 5772/1; 5772/2; 5773; 5774/1; 5774/2; 4945/1; 4945/2; 4945/4; 4945/5; 4945/7; 4945/8 КО Ниш-Бубањ.

1.3.1. Јавно грађевинско земљиште

На простору Плана детаљне регулације издвајају се као јавно грађевинско земљиште површине од општег интереса и обухватају следеће катастарске парцеле, односно делове катастарских парцела КО Ниш - Бубањ и то:

дечије установе Црвенкапа - 4945/1 и 4945/10 КО Ниш-Бубањ;

Дома Културе Јосип Колумбо - 5108/42 КО Ниш-Бубањ;

Месне канцеларије - 5108/43 КО Ниш-Бубањ;

Дома глувих 5108/44 КО Ниш-Бубањ и **Објект старог катастра (улица Станоја Бунушевца18а)** -

4944/9; 5108/47; 5108/27 КО Ниш-Бубањ

саобраћајница:

Улица Барска - 5108/4 КО Ниш - Бубањ

Улица Старца Вујадина, Прилаз 1 - 5773 КО Ниш - Бубањ

У случају неподударности овог списка са графичким прилогом "Режим коришћења грађевинског земљишта", важи графички прилог.

1.3.2. Остало грађевинско земљиште

Површине за друге намене обухватају остало грађевинско земљиште.

1.4. КОНЦЕПЦИЈА ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА

План се ради на основу Програма уређивања грађевинског земљишта и изградње са финансијским планом за 2004. годину.

Циљеви израде Плана су:

- примена актуалне правне и планске регулативе;

- омогућавање корисницима земљишта, коришћење у складу са одредницама ГП-а и привођења земљишта планској намени;

- примена норматива, критеријума и узанси савремене урбанистичке праксе;

- усаглашавање просторних и функционалних односа подручја плана и налегних површина;

Циљеви уређења и изградње центра насеља "ПАЛИЛУЛА-ЈУГ" су:

- очување животне средине насеља;

- очување створених вредности насеља Палилула;

- допуна постојећих и стварање нових урбаних вредности;

- просторна организација којом се стварају квалитетнији услови живота;

- утврђивање општег интереса на предметном подручју и, на основу њега, јавног грађевинског земљишта;

- стварање услова за препарцелацију катастарских парцела ради формирања грађевинских у складу са важећим прописима и потребама корисника;

- обезбеђење потребних капацитета објеката и мрежа инфраструктуре;

- усклађеност изградње инфраструктуре и другог уређења грађевинског земљишта;

- рационално коришћење простора.

Планом детаљне регулације се утврђују услови којима се планско подручје просторно и функционално дефинише. План детаљне регулације садржи услове уређења и услове грађења за физичку структуру, не садржи физичку структуру за реализацију, изузев елемената градске примарне инфраструктуре: саобраћајница и мрежа комуналних система и инсталација. Концепција решења Плана детаљне регулације одређена је на основу природних и стечених услова и дефинише детаљна правила изградње и коришћења земљишта. Услови уређења и грађења фиксирају само она решења којима се утврђују јавне површине и изградња јавних објеката од општег интереса.

Основне принципе планске интервенције представља реконструкција постојећег грађевинског фонда уз повећање пословних функција, поштовање постојеће - традиционалне уличне матрице, усклађивање планираних урбанистичких параметара и изграђене физичке структуре и пратеће комунално и инфраструктурно опремање.

По ФУНКЦИЈИ утврђују се категорије блокова:

I пословни блок (100% пословних садржаја / јавни објекти).

II стамбено - пословни блок (учешће пословних садржаја 20% - 50%)

По КАРАКТЕРУ ПОТРЕБНИХ ИНТЕРВЕНЦИЈА утврђују се категорије:

а) минимална реконструкција - I степен реконструкције

в) доминантна реконструкција - III степен реконструкције

г) потпуна реконструкција - IV степен реконструкције.

1.5. ЗОНЕ ОДРЕЂЕНЕ ПЛАНОМ ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Подручје Плана детаљне регулације обухвата изграђене и неизграђене површине груписане у блокове (као основне просторне јединице) у оквиру јединствене урбанистичко - просторне целине, за које се утврђују правила регулације и дефинишу урбанистички параметри. Подручје урбанистичке целине чини просторну целину према природним и историјско - развојним условима и планираним преовлађујућим наменама. Принцип поделе подручја Плана детаљне регулације остварен је идентификовањем блокова у оквиру целине. Блокови представљају минималне компактне целине, а дефинисани су саобраћајницама (графички приказ број 4: "Намена површина и подела на блокове").

1.6. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА ЈАВНЕ ОБЈЕКТЕ ОД ОПШТЕГ ИНТЕРЕСА

Планом детаљне регулације назначени су блокови са јавним објектима од општег интереса и то:

1. Блок "А" - постојећи Дом Културе Јосип Колумбо, Дом глувих, Објекат старог катастра (улица Станоја Бунушевца 18а) и Месна канцеларија.

2. Блок "Ц" - постојећа дечија установа-Црвенкапа.

Величина парцела и објеката указује на максималну изграђеност, али за потребе центра насеља се одређују услови за доградњу и надградњу објеката од општег интереса. Планом се предвиђа адаптација, реконструкција, доградња и надградња месне канцеларије, дома културе и дома глувих до спратности П+3, са основним урбанистичким параметрима :

степен искоришћености 50%

степен заузетости 2,4

Објекат Дома глувих чини подцелину А1, где су максимално дозвољени параметри:

степен искоришћености 80%

степен заузетости 2,4

Објекат дечије установе Црвенкапа је целина Ц. Планом се омогућава доградња дечије установе са основним урбанистичким параметрима :

степен искоришћености 50%

степен заузетости 1,2

1.7. ОДРЕДБЕ О ПОСТРОЈЕЊИМА И ИНФРАСТРУКТУРНИМ ОБЈЕКТИМА

1.7.1. Регулација мрежа саобраћајних површина

1.7.1.1. Елементи саобраћајног решења из Генералног плана и актуелни и очекивани саобраћајни токови

Подручје Плана детаљне регулације тангирају саобраћајнице примарне путне мреже.

Примарне саобраћајнице у оквиру комплекса имају пре свега улогу повезивања комплекса са ширим простором града: улице Станоја Бунушевца и Мокрањчева тангирају комплекс и преко њих се остварују све остале везе са ширим градским подручјем.

Остала улична мрежа у комплексу има локални значај и служи прикупљању изворног и развођењу циљног саобраћаја, као и одвијању саобраћаја у оквиру комплекса.

1.7.1.2. Функционални ранг саобраћајница и њихови елементи регулације

Подручје Плана детаљне регулације тангирају и пресецају саобраћајнице локалне путне мреже.

Примарну саобраћајну мрежу чине: сабирне (улица Старца Вујадина, Станоја Бунушевца, Кованлучка и Мокрањчева) и приступне саобраћајнице (улице Барска и Старца Вујадина, Прилаз 1).

Саобраћајнице су дефинисане профилима, аналитичко-геодетским и нивелационим елементима. Код саобраћајница које су у свему задржане као у постојећем стању, у случају неусаглашености фактичког стања са Планом детаљне регулације, може се при издвању одобрења за градњу, извршити корекција планских елемената према фактичком стању.

У оквиру градске саобраћајне мреже, улица Мокрањчева и Станоја Бунушевца представљају висококапацитетне саобраћајнице, које повезују градске целине различитих садржаја и на њима се одвија јавни градски превоз.

Остале улице у комплексу чине групу приступних - стамбених улица.

1.7.1.3. Техничке карактеристике саобраћајница

Попречни профили саобраћајница у комплексу, као и садржај, задовољавају минималне услове који одговарају њиховом рангу .

Примарне саобраћајнице - улица Мокрањчева и Станоја Бунушевца тангирају комплекс "Палилула-Југ", али се сагледавају, ради интерактивног решавања предметног комплекса.

Све приступне - стамбене улице у комплексу су са ширином коловоза за двосмерни саобраћај. Ширине тротоара на читавој уличној мрежи задовољавају фреквенцију пешака и њихову безбедност.

Ширине саобраћајница су задовољавајуће и са аспекта заштите и спасавања људи и материјалних добара у случају елементарних непогода, техничко-технолошких несрећа и у случају рата.

Радијуси хоризонталних кривина су у границама дозвољених.

Застори на коловозима и тротоарима су од савремених материјала - асфалта и бетона. Оивичење је бетонским ивичњацима.

Укрштаји су регулисани одговарајућом хоризонталном, вертикалном и светлосном сигнализацијом.

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

Јавни градски саобраћај путника планира се на примарним саобраћајницама у насељу.

Кретање бициклиста је планирано у оквиру тротоара или коловоза.

Кретање пешака се одвија на тротоару или евентуално на коловозу, где постојећа изграђеност не допушта изградњу тротоара.

1.7.1.5. Посебне обавезе према кретању хендикепираних

За кретање хендикепираних лица обезбеђују се услови који су прописани Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Сл. гласник РС ", бр.18/ 97).

1.7.1.6. Регулација мирујућег саобраћаја

Паркирање возила у оквиру стамбених, стамбено-пословних и пословних парцела обавља се у гаражама у објекту или на посебним површинама парцела.

У комплексу није дозвољено паркирање на коловозу и тротоарима.

Власници породичних стамбених објеката обезбеђују на грађевинској парцели једно паркинг/гаражно место на један стан.

Власници вишепородичних стамбених објеката обезбеђују на грађевинској парцели једно паркинг/гаражно место на један стан, а најмање

половина укупног броја је у гаражама у габариту стамбеног објекта или ван њега, подземно или надземно.

Власници пословних објеката и простора, такође на својој грађевинској парцели, обезбеђују адекватан број паркинг / гаражних места - једно место на 70 м² пословног простора.

Паркирање возила регулисаће се одговарајућом хоризонталном и вертикалном сигнализацијом.

1.7.1.7. Нивелациона решења

Коте нивелета осовинских тачака свих насељских саобраћајница су одређене у апсолутним вредностима и исте су одређене на преломима нивелета.

Апсолутне вредности кота нивелете темена, подужни нагиби и дужине на којима су нагиби дефинисани су приказани на одговарајућем графичком прилогу.

1.7.2. Мреже комуналних система и инсталација

Сви радови на мрежама и системима инфраструктуре изводе се према условима и сагласностима надлежних јавних комуналних предузећа.

1.7.2.1. Електроенергетска мрежа

У захвату разраде лоциране су следеће трафостанице 10/0.4кV :

- "Дом омладине", у објекту, снаге 1 x 630кVA,
- "Трг Николе Дражића", у објекту, снаге 2 x 400кVA.

У налеглим комплексима изграђене су следеће трафостанице 10/0.4кV:

- "Божидарчева 1", снаге 1 x 630кVA, подземна,
- "Нова Железничка колонија", снаге 2 x 400кVA, у објекту,
- "Мокрањчева 2", снаге 2 x 400кVA, у објекту,
- "Душана Поповића", снаге 1 x 630кVA, зидана.

Ове трафостанице су везане на дистрибутивну 10кV-ну мрежу трафостанице 110/35/10кV "Ниш 3- Апеловац". Сва мрежа 10кV је кабловска.

Планирање потреба за електричном енергијом извршено је према Техничким препорукама бр. 14 (Пословна заједница Електродистрибуције Србије), тип насеља 3 : Колективна стамбена насеља са централним грејањем и великом густином становања .

На основу ових прорачуна за потребе снабдевања електричном енергијом нових потрошача у захвату плана извршиће се замена постојећих трафоа снаге 400 кVA трафоима снаге 630кVA а исто тако и ће се изградити 3 (три) нове

трафостанице 10/0,4кV, снаге 1x630/1000кVA. Планиране трафостанице су слободностојећи приземни објекти, са локацијама у блоковима према графичком прилогу а трафостанице могу бити и у објекту (у блоку Б).

Новопланиране трафостанице 10/0,4кV које ће се повезати на постојећу дистрибутивну 10кV-ну мрежу полагањем нових каблова а према условима "Електродистрибуције" Ниш. На графичком прилогу су дате трасе по којима је могуће полагање кабловских водова 10кV, а овакав предлог омогућава да свако техничко решење буде реализовано без додатних утврђивања траса. Начин повезивања (техничко решење) трафостаница биће условљен редоследом градње и условима "Електродистрибуције" Ниш.

Трасе кабловских водова 10кV су у тротоарском делу саобраћајница.

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

1.7.2.2. Телефонска мрежа

У захвату плана лоциран је истурени комутациони степен -АТЦ "Палилула", са чије претплатничке мреже је извршено и прикључивање објеката.

Телефонска кабловска тт канализација је изграђена :

- у улици Станоја Бунушевца у јужном тротоару са 4 отвора, и
- у улици Кованлучкој и до објекта АТЦ "Палилула" у источном тротоару са 4 отвора,
- у улици Мокрањчевој у североисточно тротоару са 4 отвора.

За потребе нових корисника у захвату разраде обезбеђење телефонских прикључака извршиће се полагањем нових каблова из АТЦ "Палилула". Прикључна и разводна тт мрежа у комплексу извешће се као кабловска.

1.7.2.3. Топлификациона мрежа

Блок "Палилула југ" припада конзумном подручју топлане "Југ". Топловодна мрежа је изграђена на следећи начин :

- из правца топлане "Југ" у простору јужног тротоара улице Станоја Бунушевца долази топловод пречника ДН 200 мм до раскрснице са улицом Мокрањчевом где скреће ка југоистоку у југозападном тротоару улице Мокрањчеве и то пречника ДН 125 , а затим у улицу Старца Вујадина. Са овог топловода извршено је прикључивање појединих објеката у захвату разраде.

Обезбеђење потребне количине топлотне енергије за нове објекте и кориснике извршиће се са ових топловода изградњом прикључних топловода одговарајућих пречника а према условима ЈКП Градска топлана - Ниш.

1.7.2.4. Водоводна и канализациона мрежа

Подручје разраде припада I висинској зони водоснабдевања. Водоводна мрежа је изведена у свим улицама на следећи начин:

- у улици Станоја Бунушевца цевовод пречника Ø200 мм,
- у улици Барској цевовод пречника ДН110 мм,
- у улици Старца Вујадина цевовод пречника ДН160 мм,
- у улици Кованлучкој цевовод пречника ДН160 мм и
- у улици Мокрањчевој цевовод пречника Ø80 мм и Ø300 мм.

Постојећа мрежа у потпуности задовољава и планиране потребе.

Канализациона мрежа у комплексу разраде је општег типа.

Прикупљање и одвођење отпадних вода из блока разраде врши се у два правца:

Улицом Станоја Бунушевца канализација пречника Ø400 мм са уливом у колектор 60/90 цм и

Улицом Мокрањчевом колектор 60/90 цм.

Одвођење употребљених вода из нових објеката вршиће се прикључивањем на постојеће цевоводе канализационе мреже ка којима гравитирају.

1.7.2.5. Систем прикупљања и евакуације отпадака

За сакупљање отпадака састава кућног смећа поставити судове - контејнере, запремине 1100 литара - габаритних димензија 1,37 x 1,45 x 1,70 м на локацијама које ће бити прецизиране у пројекту уређења слободних површина. Ове локације треба да су:

- максимално удаљене од улаза за припадајући објект 25 м, а минимално 5 м,
- подлога за гурање контејнера мора бити од чврстог материјала (бетон - асфалт) без иједног степеника и са највећим дозвољеним успоном од 3%, при чему је максимално гурање контејнера 15м,
- судови 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.

1.7.2.6. Регулација мрежа озелењених, слободних и рекреационих површина

Предвиђа се формирање следећих зелених слободних и рекреативних површина:

1. Јавно зеленило :

- Улични дрвореди

2. Пратеће зеленило

- У зонама становања

- У зонама делатности

1. Јавно зеленило

Улични дрвореди

Уз постојеће улице, где год просторне и техничке могућности дозвољавају, предвидети уличне дрвореде. Између регулационе линије и ивичњака, формирати линеарне траке партерног травњака са дрворедним садницама високих лишћара. Дрвореде предвидети на свим паркинг просторима (два паркинг места/једно стабло).

2. Пратеће зеленило

2.1. У зонама становања

У оквиру уређења зелених и рекреативних површина у изграђеним стамбеним зонама предвидети изградњу дечјих игралишта, као и допунску садњу лишћарских и четинарских врста високих био-естетских вредности и затрављивање површина. Непоходно је приликом озелењавања искључити алергене врсте, као и оне са бодљама и токсичним дејством.

У планираним зонама породичног становања на засебним парцелама према улици формирати цветне предбаште са засадама шибља и цвећа, појединачним стаблима или мањим групама лишћара и четинара. У оквиру парцеле предвидети простор за миран одмор.

Пратеће зеленило у зонама делатности.

Површине намењене јавним и комерцијалним функцијама, где је интензивније кретање и окупљање становника, обликовати партерним решењем.

Парцелу обданишта изоловати са североистока стране живицама висине мин. 140цм. За озелењавање применити врсте високих био-естетских и хигијенских вредности, а потпуно искључити алергене врсте.

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

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

- Посебни услови за постојеће објекте: могуће је задржавање само квалитетних објеката у естетском, конструктивном и функционалном смислу, који су у сагласности са Планом детаљне регулације. На основу осталих правила регулације и прописаних параметара могућа је доградња, надградња и адаптација објеката у складу са амбијенталним карактеристикама. Предвиђена је

могућа доградња анекса као проширења капацитета основне намене објеката;

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

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

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

1.8.2. Амбијенталне целине од културно - историјског или урбанистичког значаја

На подручју Плана детаљне регулације се не налазе објекти који уживају претходну заштиту.

1.8.3.1. Услови заштите од елементарних и других већих непогода

У циљу заштите људи, материјалних добара 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.

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. 31/71, 49/82, 29/83, 21/88, 52/90).

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.

1.8.3.2. Услови заштите од ратних разарања

У вези са цивилном заштитом, у смислу изградње заштитних објеката за склањање становништва, на предметном подручју планирају се двонаменска склоништа у новопланираним објектима.

1.8.3.3. Услови и мере за заштиту и унапређење животне средине

Са становишта заштите животне средине констатовано је да је планирана изградња, односно надградња постојећих објеката прихватљива уз следеће услове:

- уклонити све објекте лошег бонитета;
- планирати посебне урбанистичке, дендролошке и грађевинско-техничке мере за заштиту стамбених објеката од буке у улицама;
- све саобраћајнице, пешачке стазе и паркиралишта прописно осветлити и опремити одговарајућом сигнализацијом.

БИЛАНС ПОВРШИНА

Намена површина

Редни број	Намена површина	Површина (ха)	Учешће(%)
	ПОВРШИНА ПОДРУЧЈА ПЛАНА	3,20	100%
1.	ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	1,09	34%
1.1.	Дом Културе и Месна канцеларија	0,62	19,4%
1.1.2	Дом Глувих	0,09	2,8%
1.1.3	Дечија установа - вртић	0,38	11,8%

1.2.	САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ	0,24	7,5%
1.2.1	Улица Барска	0,20	6,2%
1.2.2	Улица старца Вујадина, прилаз	0,04	1,3%
2.	ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ (становања)	1,87	58,5%

Урбанистички параметри

Редни број	Изведени урбанистички параметри	Вредност мин. - мах.
1.	брuto густина становања	200-250 ст/ха
3.	индекс изграђености	мах. 2.4%
5.	индекс заузетости земљишта	мах 60%
6.	Максимална спратност објекта	П+4

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

2.1. Врста и намена објекта

Планом детаљне регулације се предметни простор, као зона реконструкције центра насеља, дефинише као зона вишепородичног становања, са централним садржајима за основне јавне потребе и друштвене и образовне активности, трговинске, угоститељске и друге садржаје, који су доминантно заступљени по ободу комплекса, односно дуж улица Кованлукче, Станоја Бунушевца и Мокрањчеве.

У оквиру стамбених садржаја дозвољено је формирање пословних садржаја, у приземљу објекта, у зависности од процентуалне заступљености у односу на становање, компатибилних са становањем, уколико у физичком и еколошком смислу не угрожавају околину или функцију суседних парцела. Планом детаљне регулације се утврђују услови за изградњу пословних, трговинских и занатских објекта и то према важећим прописима који регулишу заштиту околине од загађења и буке (продаја прехранбене робе, брзе хране, хемијске робе, техничке, текстилне и позамантерија, затим занатске делатности, сервиси за поправку електроуређаја, кућних апарата, компјутера, пројектни бирои, адвокатске канцеларије и др.). Пословни садржаји у приземљу су обавезни за објекте новоградње на парцелама по ободу предметног комплекса.

2.1.1. Средњорочни програм уређивања јавног грађевинског земљишта

Прибављање земљишта за јавно (изградњу саобраћајница, обезбеђење потребне инфраструктуре, ...) представља приоритет у

уређивању земљишта, а вршиће се према Програму уређења грађевинског земљишта и изградње са финансијским планом за наредни период.

2.1.2.1. Парцеле за породично становање

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

- величина најмање грађевинске парцеле: за слободностојећи објекат 300 м², двојни 400 (2х200) м², полуатријумски 130 м², за објекат у непрекинутом низу 150 м² и у прекинутом низу 200 м²;

- величина највеће грађевинске парцеле: за слободностојећи објекат 500 м², двојни 650 (2х325) м², полуатријумски 180 м², за објекат у непрекинутом низу 200 м² и у прекинутом низу 250 м²;

- најмања дозвољена ширина грађевинске парцеле (улични тракт): за слободностојећи објекат 12 м, двојни 16 (2х8) м, за објекат у непрекинутом низу 5 м и за објекат у прекинутом низу 8 м;

2.1.2.2. Парцеле за вишепородично становање

Грађевинске парцеле вишепородичног становања за спратности до П+3 не могу бити мање од 450 м², а за спратности до П+4 не мање од 600 м².

Најмања дозвољена ширина уличног фронта грађевинске парцеле је 12 м.

2.1.3. Грађење под условима одређеним

Планом детаљне регулације

1. Објекти затечени испред грађевинске линије не могу се реконструисати или надзиђивати до коначног привођења намени и регулацији дефинисаној у Плану детаљне регулације.

2. Сваки објект мора бити постављен предњом фасадом на постојећу грађевинску линију, осим оних објеката чија је нова грађевинска линија дефинисана овим планом, а где је до одступања дошло из функционалних, еколошких или естетских разлога.

3. Међусобно одстојање објеката породичног становања на суседним парцелама не може бити мање од 3 м (без отвора стамбених просторија), односно 4 м, ако један од зидова објеката садржи отворе за дневно осветљење.

4. Висина објекта је растојање од коте нивелете улице до коте слемена код косих, односно коте венца код равних кровова.

5. Испади на објектима дуж ободних саобраћајница предметног комплекса не могу прелазити грађевинску линију више од 1,20 м и то на делу објекта вишем од 3,00 м.

6. Испади или делови објекта са испадима (еркери) на вишеспратним објектима могу прећи регулациону линију под условом:

а) да нису већи од постојећег или планираног тротоара, а највише до 1,20

б) да је објект оријентисан према тргу, пјачети или неком другом проширеном простору, али тада не више од 1,00 м,

в) да део или цео објект има предбашту, и тада испади не могу бити већи од 1,00 м.

7. За све случајеве када је објект у непосредном контакту са суседним објектом, испади или делови објекта са испадима, могу се формирати на удаљености која је једнака дужини препуста испада мерено од граница парцела дуж којих су објекти у контакту.

8. Ако суседни објект има испад непосредно уз планирани објект тада се еркер новог објекта:

а) може поравнати са суседним;

б) величину еркера одређује линија која формира угао 30° у односу на новопројектовани објект конструисана из тачке пресека регулационе линије и линије која разграничава објекте, односно парцеле.

9. Испади или делови објекта са испадима морају бити:

а) код објеката са високим приземљем* еркер се може формирати од нивоа плоче изнад високог приземља, односно

б) код објеката без високог приземља*, у својој најнижој тачки, еркери морају бити минимум удаљени од коте нивелације улице 4,00 м. Препоручује се удаљење од 4,50 м.

* високим приземљем се сматра приземље изнад сутерена

10. Предвиђа се, по правилу, ивична изградња блокова - објекти се простиру од међе до међе парцеле.

11. Сагласност корисника суседне парцеле није потребна за изградњу објеката на међи и других објеката у прекинутом и непрекинутом низу.

12. Могућа је изградња подземних етежа у целом габариту приземља објеката, а уколико се ради о подземној гаражи дозвољена је њена изградња на површини грађевинске парцеле, уз обавезно предузимање адекватних мера заштите објеката на суседним парцелама.

13. Паркирање возила за потребе власника (корисника), као и запослених обезбеђује се на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута. Гараже објекта се смештају у објекту или испод објекта, у габариту истог или изван габарита објекта.

14. Грађевинске парцеле дуж ободних саобраћајница предметног комплекса се не могу ограђивати на деловима парцела између регулационих и грађевинских линија. Ове површине је могуће партерно обрадити, а на њима није дозвољена изградња помоћних објеката и гаража

15. Уколико је потребно изградити пасаж кроз објект у затвореном блоку, где је то и противпожарни пут, исти је ширине 4,00 м и светле висине 4,30м

2.1.4. Ограничења за извођење одређене врсте радова

У условима поштовања власништва и парцелације није могуће инсистирати на обједињавању катастарских парцела, нити предвидети редослед активирања градње новопланираних објеката. Међутим, на просторима већих и сложенијих интервенција (изградња објеката у непрекинутом низу), неопходно је указати, на условљености при реализацији:

- објект се може градити етапно по ламелама, с тим да могу да се, формирају максимално две ламеле на једној грађевинској парцели,

- нивои подземних гаража испод објеката могу бити међусобно повезани, ако се њихови нивои налазе на истим котама,

- изградња објеката подразумева истовремену изградњу и уређење дворишта, паркинг простора и противпожарног пута, односно приступа.

2.1.5. Забрањена изградња

Није дозвољена изградња објеката, а посебно:

- зграде намењене привременом становању,

- производне грађевине или постројења која би заузимала више од 200 м² бруто развијене грађевинске површине,

- грађевине и уређаји који могу штетно утицати на здравље становника, ако на посебан начин нису регулисане мере заштите,
- складишта отровних и запаљивих материјала,
- отворена складишта секундарних сировина,
- складишта отпадног материјала, старих возила и сл.,
- грађевине и намене које могу да ометају обављање јавног саобраћаја и приступ другим грађевинама и наменама.

2.2. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИЈУ И У ОДНОСУ НА ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

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

1. регулационом линијом и
2. грађевинском линијом.

1. Регулационом линијом одваја се јавно грађевинско земљиште од земљишта предвиђеног за изградњу других намена (остало грађевинско земљиште).

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

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

2. Грађевинском линијом дефинише се положај објекта у односу на регулациону линију. Због захтева ситуације на терену, дефинишу се и неке дворишне грађевинске линије.

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

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

Новопланирани објекти постављају се на дефинисане грађевинске линије уз поштовање услова да подземна грађевинска линија не сме прећи грађевинску линију објекта (приземља).

2.3. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКСИ ИСКОРИШЋЕНОСТИ И ИНДЕКСИ ИЗГРАЂЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

2.3.1. За објекте породичног становања највећи степен искоришћености је 70% за полуатријумски објекат; 60% за слободностојећи, двојни и објекат у прекинутом низу и 70% за објекат у непрекинутом низу. Индекс изграђености не може бити већи од 1,6.

2.3.2. За објекте вишепородичног становања највећи степен искоришћености је 60%, а индекс изграђености 2,4.

2.4. НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА

2.4.1. За објекте породичног становања, у блоку Б, највећа дозвољена спратност је П+2+Пк, а висина објекта 15,0 м.

2.4.2. За објекте вишепородичног становања највећа дозвољена спратност и висина објекта:

- П+4, а висина објекта 19,0 м (Објекти дуж Улице Старца Вујадина имају спратност П+3 у првом плану, а у дубини блока спратност расте до максимално дефинисане,

- П+3, а висина објекта 16,0 м.

НАПОМЕНА: дозвољена је изградња подрумске етаже у оквиру сваког објекта.

2.5. НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА

За објекте породичног становања, у блоку Б, најмања дозвољена спратност је П+1, а висина објекта 6,0 м.

2.6. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

На грађевинској парцели поред објекта вишепородичног становања могућа је градња гаража;

На грађевинској парцели, поред објекта породичног становања, могућа је изградња пословног објекта спратности П или П+1 и гараже.

2.7. УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂЕЊА ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА

Свака грађевинска парцела мора имати обезбеђен колски или пешачки прилаз. Најмања ширина колског прилаза је 4,0 м, а пешачког 2,5 м.

За потребе стамбених, стамбено - пословних и пословних објеката обезбедити на свакој парцели или у објекту:

а) за објекте породичног и вишепородичног становања једно гаражно или паркинг место на један стан, и

б) за објекте пословног карактера једно гаражно или паркинг место на 70м² корисног простора.

2.8. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ СУСЕДНИХ ОБЈЕКТА

Суседни објекти се штите:

а) међусобна удаљеност породичних стамбених објеката је 4 м;

б) удаљеност породичног објекта, осим за објекте у низу, атријумске или полуатријумске, од нестамбеног објекта може бити најмање 1,5 м уколико је нестамбени објекат приземне спратности, а за веће спратности одстојање не може бити мање од 2,5 м;

в) међусобна удаљеност слободностојећих вишеспратница или објеката који се граде у прекинутом низу је најмање једна половина вишег

објекта. Удаљеност се може смањити на четвртину ако објекти на наспрамним странама не садрже наспрамне отворе на просторијама. Ова удаљеност не може бити мања од 4,0 м ако један од зидова објекта садржи отворе за дневно осветљење;

г) при изградњи вишеспратница и објеката који се граде у прекинутом низу, на новом објекту се оставља светларник исте величине и симетричан је светларнику постојећег објекта;

д) код изградње објеката у низу или двојних објеката (изградњу објекта на међи поред изграђеног објекта) темељење извршити на такав начин да се не угрози стабилност суседног објекта;

ђ) под кровном косином (не већом од 30° или класичном мансардном конструкцијом) у таванском делу (без назидка), уколико задовољава стандарде изградње, могуће је простор дефинисати за изградњу апартмана и атељеа у функцији пословања, са осветљењем простора кровним прозорима у равни кровне косине;

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

ж) ако се нови објекат изводи непосредно уз постојећи суседни, инвеститор је дужан да преузме све мере да се објекат не оштети;

з) уколико су темељи нове зграде дубљи од темеља суседне зграде, морају се предузети све мере да се објекат не оштети;

и) ако се на суседној згради појаве пукотине, инвеститор је дужан да надокнади изазвану штету.

2.9. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ И ОСТАЛУ ИНФРАСТРУКТУРУ

2.9.1. Општи услови изградње инфраструктуре

Дозвољава се ситуационо и висинско усаглашавање саобраћајнице или њихових делова са фактичким стањем на терену, ако то није извршено овим планом. Усаглашавање извршити при издвању одобрења за градњу.

Свака саобраћајница може бити грађена фазно. Прва фаза градње мора бити најмање једна коловозна трака. Тротоари и друго, у оквиру попречног профила, могу бити друга и трећа фаза градње, што се дефинише при издвању одобрења за градњу.

Све инфраструктурне мреже налазиће се у регулационом појасу саобраћајнице са распоредом који је дефинисан планом сваке инфраструктурне мреже. Могуће је да се одређене инфраструктурне мреже воде и кроз парцеле објеката вишепородичног становања, ако је рационалније и услови полагања и усклађивања

са другим инфраструктурним мрежама то траже. Промена положаја инфраструктурних мрежа у регулационом профилу саобраћајнице се не сматра изменом Плана детаљне регулације и дозвољена је уз поштовање важећих техничких услова о дозвољеним растојањима код паралелног полагања и укрштања инфраструктурних водова.

2.9.2.1. Електроенергетска мрежа

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

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

2.9.2.2. Телефонска мрежа

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

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

2.9.2.3. Топлификациона мрежа

Прикључивање објеката у захвату разраде на топлификациону мрежу извршиће се изградњом прикључних топловода до подстаница у објектима.

Прикључне топоводе радити од предизолованих цеви полагањем слободно у земљани ров.

Димензије рова за полагање топловода зависно пречнике цеви износе:

- за пречник DN 65 је 0,73 x 0,84,
- за пречник DN 80 је 0,92 x 0,86,
- за пречник DN 100 је 1,00 x 0,90,
- за пречник DN 125 је 1,05 x 0,925,
- за пречник DN 200 је 1,53 x 1,015.

2.9.2.4. Водоводна мрежа

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

Код свих намена (сем породичног становања) од водомерног шахта изградити две засебне водоводне мреже (санитарну и

противпожарну) са минималним пречником прикључног ценовода од 100 мм.

Радни притисак је обезбеђен до свих тачећих места до надморске висине од 230 мм.

Водомерни шахт поставити најдаље на 2,0 м од регулационе линије. Код изградње водоводне мреже минимална дубина уклапања је 1,0 м (надслој) плус пречник цеви.

До изградње (реконструкције) ценовода јавне уличне водоводне мреже на минимални пречник од 150 мм прикључивање објекта вршиће се на постојеће ценоводе.

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

2.9.2.5. Канализациона мрежа

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

У случају прикључивања групе објекта (комплекси: пословно-стамбени, пословни) изградити секундарну канализациону мрежу која ће се прикључити преко ревизионог силаза, а у случају појединачних прикључака исти ће се извести директним укључењем у ценовод јавне канализационе мреже (на 2/3 од коте дна ценовода).

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

2.10. АРХИТЕКТОНСКО, ОДНОСНО ЕСТЕТСКО ОБЛИКОВАЊЕ ПОЈЕДИНИХ ЕЛЕМЕНАТА ОБЈЕКТА (МАТЕРИЈАЛИ, ФАСАДА, КРОВОВИ,...)

Све објекте пројектовати тако да буду међусобно усклађени у целини и по архитектонским детаљима и да стварају јединствен, модеран амбијент и градити их од трајних и квалитетних материјала.

Архитектура и конструкција објекта треба да се ослањају на традиционалне вредности, примерене савременим условима грађења и карактеристикама поднебља.

Кровови: вишеводни; покривач: цреп, лим или тегола; фасада: са термичком заштитом објекта.

Кота приземља не може бити нижа од коте нивелете јавног пута, нити виша од 1,2 м од нулте коте. Кота приземља објекта новоградње на парцелама по ободу предметног комплекса не може бити већа од 0,20 м.

2.11. УСЛОВИ ЗА ОБНОВУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ ОБЈЕКТА

Дозвољава се обнова и реконструкција објекта са могућношћу реконструкције и доградње до прописане висине, удаљења од међе, удаљења између објекта, а све то у складу са параметрима дефинисаним Планом детаљне регулације.

На постојећим објектима који нису у сагласности са решењима из Плана могуће је само текуће и инвестиционо одржавање у оквиру постојећег габарита и висине објекта.

Ренонструкција објекта подразумева:

1. санацију дотрајалих конструктивних елемената

2. адаптацију објекта у смислу промене намене дела објекта

3. поделу или спајање појединих функционалних делова објекта

4. замену инсталација, уређаја, постројења и опреме

Реконструкција се дозвољава у оквиру постојећег габарита без његове измене или било каквог проширења.

С обзиром да је на подручју Плана предвиђена тотална реконструкција блока, дати су посебни услови за дозвољене интервенције на објектима.

1. Надградња нових етажа/крова до планиране максималне висине. Усклађивање висине нових етажа дефинише се у односу на преовлађујућу висину објекта у истом фронту, улици или блоку. Надградња подразумева обезбеђење одговарајућег броја паркинг места за нове капацитете према правилима Плана

2. **Додавање крова на објекту са равним кровом без поткровља.** Ова интервенција се ради у случају лошег стања равног крова, те је постављање косог крова са максималним нагибом од 15% оптимално решење. Није дозвољено истурање кровне конструкције изван габарита објекта.

3. **Додавање крова на објекту са равним кровом са корисним поткровљем.** Дозвољено само код индивидуалних објекта (фаза1), али у случају да сам објекат или окружење има такве карактеристике да појава косих и мансардних кровова не нарушава карактер објекта или целине.

4. **Замена постојећег крова новим ради додавања поткровља.** Није дозвољено надзиђивањем постојећег или изградњом новог крова формирање поткровља у више нивоа. Максимална висина надзидка поткровне етаже при изградњи класичног крова је 1,6м, односно 1,3м од коте пода поткровља до прелома косине мансардног крова.

5. **Санација фасаде или крова.** Класична санација фасаде или крова се примењује код дотрајалости истих, док се енергетска санација фасаде или крова изводи у циљу побољшања технолошко - енергетских карактеристика објекта и обухвата накнадно постављање спољне, замена или допуна постојеће топлотне изолације, постављање соларних колектора и сл.

6. **Затварање приземља са колонадом стубова.** Интервенција претварања оваквих приземља у користан простор је недозвољено. Могуће је само проширивање колонада на суседне објекте.

7. **Отварање подрума са прилазом на сопственој парцели.** Могуће само код породичних објеката.

8. **Претварање сутерена и подрума у пословни простор.** Дозвољене су овакве интервенције код објеката.

9. **Претварање гаража у пословни простор.** Нису дозвољене овакве интервенције ни код једне врсте објеката.

10. **Доградња новог дела објекта (санитарни чвор, кухиња).** Овакав вид интервенције је дозвољен код постојећих породичних објеката, ради побољшања услова становања до привођења простора намени.

11. **Доградња вертикалних комуникација (степениште, лифт).** Дозвољава се код свих врста објеката, с тим да поменута интервенција не угрожава функционисање и статичку стабилност постојећег објекта и објеката на суседним парцелама. Сви елементи вертикалних комуникација морају бити заштићени од спољних утицаја.

12. **Доградња на отвореним терасама.** Ова интервенција подразумева проширење корисног простора на постојеће отворене делове објекта. Дозвољава се код објеката породичног становања. Доградња се мора изводити тако да се не наруши однос према суседним објектима.

13. **Затварање балкона, лођа и тераса.** Објектима индивидуалног становања у фази1 привођења простора намени је дозвољена ова интервенција, али под условом да се не наруши изглед самог објекта, као и да не дође до угрожавања суседних објеката (правило минималног растојања између објеката). У вишепородичним објектима, ова интервенција није дозвољена.

14. **Рушење старог и изградња планираног објекта.** Изградња објекта подразумева и подизање нове зграде на месту старе која се руши. Рушење објекта је дозвољено и у случајевима када се он налази испред грађевинске линије или на јавном земљишту.

2.12. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ, ТЕХНИЧКИ, ХИГИЈЕНСКИ, ЗАШТИТА ОД ПОЖАРА, БЕЗБЕДНОСНИ И ДРУГИ УСЛОВИ

Приликом дефинисања концепције планских решења Плана детаљне регулације, размештаја објеката од виталног значаја, конципирања система саобраћаја и инфраструктуре у планским решењима примењени су општи принципи

заштите живота и здравља људи и заштите од пожара, непогода и уништавања.

У случају природних несрећа, техничких катастрофа и евентуалног ратног разарања, људи и материјална добра склањају се у склоништа и друге заштитне објекте. У поступку спровођења Плана детаљне регулације, приликом издавања одобрења за градњу обавезна је примена свих прописа, смерница и стручних искуства, као и Уредбе о организовању и функционисању цивилне заштите ("Службени гласник РС", бр. 21/92).

2.12.1. Услови заштите и унапређења животне средине

Заштита ПОДЗЕМНИХ ВОДА обезбеђује се комплетирањем канализационе мреже. Заштита од подземних вода вршиће се техничким мерама (одговарајућим конструктивним системима, изолацијама итд.).

Заштита ВАЗДУХА врши се обезбеђењем одговарајућег процента уређених зелених површина на стамбеним парцелама.

Заштита ЗЕМЉИШТА врши се утврђивањем оптималних урбанистичких параметара, комплетирањем канализационе мреже и формирањем зелених површина.

Заштита од БУКЕ обезбеђује се оптималном густином насељености, системом саобраћаја и размештајем намена, озелењавањем слободних површина и формирањем зелених тампона и допуштањем, на приватним стамбеним парцелама, само оних делатности које нису конфликтне са преовлађујућом наменом (становањем).

За заштиту од ЈОНИЗУЈУЋИХ ЗРАЧЕЊА препоручује се контрола радиоактивности у води, ваздуху и земљишту.

Заштита од ЧВРСТИХ ОТПАДАКА постиже се евакуисањем комуналног отпада на градску санитарну депонију. Размештај судова за сакупљање отпада и динамика њиховог пражњења морају се усагласити са прописима.

За КОМУНАЛНУ ХИГИЈЕНУ планира се комплетирање канализационог система, пречишћавање отпадних вода, асфалтирање улица, санитарно одлагање отпадака.

За заштиту од АКЦИДЕНТАЛНИХ ЗАГАЂЕЊА препоручују се превентивне мере и мере заштите у свим процесима живота и рада на ширем подручју, као и код складиштења претовара и транспорта опасних и штетних материја. Акциденти се спречавају и прикључењем свих објеката на мрежу техничке инфраструктуре, као и допуштањем, на приватним стамбеним парцелама, само оних делатности које не изазивају загађење воде, земље, ни ваздуха.

2.12.2. Одредбе о хигијенским условима

За скупљање комуналног отпада поставити прописне судове на минималном растојању од 5м од улаза. Судове визуелно заклонити зеленилом.

Све друге врсте отпада (осим комуналног) евакуисати на начин прописан за конкретну врсту.

2.12.3. Заштита од пожара

За заштиту од пожара (према Закону о заштити од пожара, "Сл. гласник СР Србије", бр. 37/88), мора се омогућити приступ интервентних возила новопланираним површинама и објектима (према Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара", "Сл. лист СРЈ", број 8/95).

2.12.4. Заштита од непогода

Ради заштите од елементарних непогода при изради урбанистичких планова, реализацији планираних намена, уређењу простора и изградњи објекта, морају се обезбедити услови за заштиту од земљотреса (према Правилнику о техничким карактеристикама за изградњу објекта високоградње у сеизмичким подручјима, "Сл. лист СФРЈ", бр. 31/71, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90).

На ширем подручју нема олујних ветрова. Диспозицијом и врстом заштитног зеленила штити се простор од јаких ветрова. Диспозицијом објекта мора се избећи изложеност директном удару јаких ветрова.

2.12.5. Заштита од уништавања

Приликом дефинисања концепције планских решења Плана детаљне регулације, размештаја објекта од виталног значаја, конципирања система саобраћаја и инфраструктуре у планским решењима примењени су општи принципи заштите од елементарних непогода, природних катастрофа и ратних разарања.

Заштита становништва и материјалних добара од ратних разарања (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, "Сл. гласник РС", бр. 18/92 и Уредби о организовању и функционисању цивилне заштите, "Службени гласник РС", бр. 21/92), на подручју Плана детаљне регулације обезбеђује се у двонаменским склоништима. Склоништа морају бити изведена у складу са Правилником о техничким нормативима за склоништа ("Службени лист СФРЈ", бр. 55/83).

У погледу заштите од ратних разарања, подручје Плана детаљне регулације налази се у зони I реона и II степена угрожености, у коме је планирана изградња склоништа основне заштите отпорности 200 кПа.

3. ПОПИС ГРАФИЧКИХ ПРИКАЗА ПЛАНА

Графички део Плана детаљне регулације чине следећи графички прикази:

1. Извод из Генералног плана Ниша 1:10.000
2. Геодетска подлога са границом подручја Плана детаљне регулације 1:1.000
3. Режим коришћења земљишта 1:1.000
4. Намена површина и подела на блокове 1:1.000
5. Саобраћајнице и нивелација 1:1.000
6. Регулација 1:1.000
7. Водоводна и канализациона мрежа 1:1.000
8. Електроенергетска, тт и топлификациона мрежа 1:1.000

III ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

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

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: 06-425/2004-11/15
У Нишу, 24. децембар 2004.године

СКУПШТИНА ГРАДА НИША

Председник,
Владимир Домазет, с.р.