

На основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи "Службени гласник РС" број 47/2003) и члана 19. тачка 1. Статута града Ниша ("Службени лист града Ниша" број 14/2000 и 39/2000), Скупштина града Ниша, на седници од 10.06.2004. године, донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ БЛОКА ИЗМЕЂУ БУЛЕВАРА НИКОЛЕ ТЕСЛЕ И ЗАЈЕЧАРСКЕ ПРУТЕ У НИШУ

Планом детаљне регулације **СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ БЛОКА ИЗМЕЂУ БУЛЕВАРА НИКОЛЕ ТЕСЛЕ И ЗАЈЕЧАРСКЕ ПРУТЕ У НИШУ** (у даљем тексту: План), ближе се разрађују одреднице Генералног плана Ниша 1995-2010 ("Службени лист града Ниша" број 13/95 и 2/2002, - у даљем тексту: ГП), ради утврђивања услова просторног уређења, регулације и грађења, у границама подручја Плана.

План се заснива на комплексним анализама стања, на наслеђеним обавезама из важећих планова и претходне урбанистичко-техничке документације, на условима комуналних и других предузећа и на процени потреба и могућности уређења, грађења, коришћења и заштите простора за који се доноси, као и на Програму за израду Плана који је саставни део **Одлуке о изради Плана детаљне регулације** ("Сл. лист града Ниша" бр. 61/2003). Израдом Плана стварају се услови за рационалну просторну алокацију инвестиција у складу са законском регулативом.

Елаборат Плана чине:

А. ПЛАН

I Текстуални део:

1. Увод
2. Правила уређења
3. Правила грађења
4. Попис графичких приказа
5. Садржај документационог дела
6. Завршне одредбе

II Графички део

Б. ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО ПЛАНА

1. УВОД

1.1. ОБУХВАТ И ГРАНИЦЕ ПЛАНА

Подручје Плана детаљне регулације (површина од 14,57ха у К.О. Ниш-Црвени Крст) припада грађевинском реону града Ниша. Подручје Плана граничи се са севера железничком пругом Ниш - Зајечар, са истока комплексом специјалне намене а са југозапада и запада Булеваром Николе Тесле.

Границе Плана и елементи за њихово обележавање (координате преломних тачака граница), саставни су део графичког приказа бр. 2.2: "Геодетска подлога са постојећим стањем и границом подручја Плана детаљне регулације".

1.2. ОПШТИ УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ

1.2.1. Извод из Генералног плана Ниша

Генералним планом Ниша 1995-2010 (графички приказ бр. 1: "Извод из ГП-а"), утврђени су следећи **услови уређења**: претежна намена је градско становање густине 200-250 ст/ха и насељски центар; кроз подручје су планирани булеварска саобраћајница и колосек градске железнице; налегли Булевар Николе Тесле је планиран са регулационом ширином чији садржај чине два тротоара и коловоз са четири саобраћајне траке - по две за сваки смер, са разделним зеленилом; за регулацију саобраћајница у блоку, које се дефинишу плановима нижег реда, дате су табеларно могућности садржаја регулационе ширине; задржава се постојећи надземи далековод на подручју Плана.

За вишепородичне стамбене објекте утврђени су следећи **услови грађења**: грађевинске парцеле су минималне величине 600м² са миналном ширином од 18м за слободностојеће и 15м за објекте у прекинутом низу; растојање од граница парцела минимално 2,5м за слободностојеће и 4м за објекте у прекинутом низу; минимална међусобна удаљеност вишепородичних објеката је 1/2 висине вишег објекта, а од било ког другог објекта 4м; максимална допуштена спратност је П+6 а висина објекта 22м; за стамбене објекте из више ламела, двојних или у низу, степеништа морају бити повезана противпожарним ходником; мора се обезбедити 1 паркирно-гаражно место на два стана, бар пола у гаражама; коефицијент изграђености је 1-2,2 а максимални степен искоришћености земљишта 70%; минимална удаљеност грађевинске линије гаража од регулационе линије је 5м.

1.2.2. Важећи планови налеглих зона

Однос налеглих зона (разрађиваних урбанистичким плановима и изграђиваних по њима, у дугом временском периоду) и подручја Плана, сагледава се на графичком приказу бр. 2.2: "Геодетска подлога са постојећим стањем и границом подручја Плана".

За подручје плана урађен је **Регулациони план колектора од насеља "Бранко Бјеговић" до прикључка на колектор у булевару "12 фебруар" у Нишу** ("Службени лист града Ниша" број 25/2001; у даљем тексту: Регулациони план) и **Урбанистички пројекат бензинске станице "Градско поље" у Нишу** ("Службени лист града Ниша" број 3/2002; у даљем тексту: Пројекат), који су на снази и њихова решења се уграђују у овај План.

2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

2.1. КОНЦЕПЦИЈА ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА И ПРЕТЕЖНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА (опис и објашњење цртежа)

Концепција планских решења базирана је на природним и стеченим условима. Планом су утврђени услови под којима се његово подручје просторно и функционално дефинише и одређена су правила уређења земљишта и грађења. Решења регулације проистекла су из општег интереса, тј. фиксирају се само она решења којима се утврђује јавни (општи) интерес.

Подручје Плана дефинисано је као подручје намењено пословању, вишепородичном становању или вишепородичном становању са пословним функцијама, пратећим и централним функцијама. Планским решењем омогућава се формирање парцела за вишепородичне стамбене објекте, које ће имати приступ на јавне саобраћајнице директно, или са интерних саобраћајница (колско-пешачких, планираних на предметним грађевинским парцелама). Јавне саобраћајнице које пролазе кроз подручје Плана су колско-пешачке (коловоз на који обострано належу паркинзи) и пешачке. Планирани урбанистички параметри задовољавају све улазне услове: добар однос са физичким структурама из окружења, могућност функционисања подручја у окружењу у нивелационом и организационом погледу (графички приказ бр. 5: "Саобраћајнице са регулацијом, нивелацијом и аналитичко-геодетским елементима"), правила уређења и грађења у складу са одредницама ГП-а Ниша, омогућено пратеће комунално и инфраструктурно опремање (графички прикази бр. 7: "Инфраструктурне мреже и објекти").

Основна концепција Плана исказана је кроз ПРЕТЕЖНУ НАМЕНУ ПОВРШИНА (графички приказ бр. 3: "Намена површина и режими коришћења земљишта"), има за резултат ПОДЕЛУ ЗЕМЉИШТА (графички приказ бр. 3: "Намена површина и режими коришћења земљишта" и бр. 4: "Подела простора") и ПРОСТОРНУ ПОДЕЛУ (графички приказ бр. 4: "Подела простора" и поглавље 2.2. текста: "Грађевински реон и подела грађевинског земљишта"), а проверена је и потврђена билансима површина и намена (табела бр 2.4.-1).

Планска решења уважавају стање на терену и решења важећих урбанистичких планова.

Претежна намена површина на подручју Плана је вишепородично становање средњих густина у објектима средњих висина.

2.2. ГРАЂЕВИНСКИ РЕОН И ПОДЕЛА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Целокупно земљиште са подручја Плана је грађевинско земљиште у грађевинском реону града Ниша.

На земљиште са подручја Плана примењује се следећи **режим регулације**, тј. уређења, грађења и коришћења:

1. јавно грађевинско земљиште - режим успостављања заједничког интереса и експлоатације за опште потребе - делимично постојећа а делимично нова регулација, уређење и изградња (површине и објекти за пешачки и колски -активни и мирујући- саобраћај, за пружни појас, за пословни простор, за објекте и мреже инфраструктуре, за парк и зеленило јавних површина).

Јавно грађевинско земљиште припада К.О. Ниш - Црвени Крст и **обухвата:**

- делове катастарских парцела бр. 5889/2,3; 5888; 5885/1; део пута 8197; 8254; 8255; 8256; 5893/1,2,3; 5980/1,2; 5981/1,2,3,4; 5982; 5984/1,7,3,4; вада 6003/6; 5991/9,25,26; 5994/1,2,6,7,8,9,10; 5996/1,2; 5979/1,2; 5978; пут 5977; 6000/1,2; 6001/1,3; 6002/1; 6003/1,2,3,4; 6038; 6033/10,6 и 5987/9;

- целе катастарске парцеле бр. 5987/3,5,7,8; 5889/8; 5887 и 5886.

Границе овако дефинисаног јавног грађевинског земљишта и елементи за њихово **обележавање** саставни су део графичког приказа бр. 6: "Регулација блокова".

2. остало грађевинско земљиште - режим успостављања тржишног интереса - нова регулација, уређење и изградња (површине и објекти намењени за вишепородично становање, пословање, трговину, услуге и занате, интерне саобраћајнице и паркирање, спортско- рекреациони центар).

Остало грађевинско земљиште припада К.О. Ниш - Црвени Крст и **обухвата:**

- делове катастарских парцела бр. 5889/2; 5888; 5885/1; део пута 8197; 8254; 8255; 8256; 5893/1,3; 5980/1,2; 5981/1,2,3,4; 5982; 5984/1,2,3; вада 6003/6; 5996/1; 5979/1,2; 5978; пут 5977; 6000/1,2; 6001/1,3; 6002/1; 6003/1,2,3,4,36,37,38,39; 6038; 6033/6 и 5987/9;

- целе катастарске парцеле бр: 5885/2; 5894; 5892/1,4; 5893/4,5; 5985/1,4; 5889/5; 5987/3,5,7,8; 5983; 5984/5,6; 5990/5; 5991/9,17,20,21,19,22,29,28,30,23,32,31,58; 5996/2,3; 5997/1,2,4; 5998/4,9; 5999/2,7,9,8,38,23,4,21,25,28; 6006/1,3; 6004/6,8,36,38; 6003/45 и 6002/2,3,4.

2.3. ПОДЕЛА ПРОСТОРА

(делови блока са истим правилима грађења;

попис и опис локација за јавне објекте и остале објекте)

Цело подручје Плана чини **део зоне** (стамбено - пословне). По принципу типичних карактеристика и планских елемената, намеће се подела подручја (дела зоне- графички приказ бр. 4: "Подела простора") на 8 грађевинских блокова (**3 групације грађевинских блокова**):

1. блок А **"Север"** - пословно-тржни блок. Један део блока је са претежном наменом: пословање а други део блока са обавезним наменама: археолошки парк, инфраструктурни коридор (пружни појас и далеководи) са заштитним зеленилом, пешачке везе са групацијом блокова Б;

2. групација блокова Б **"Центар"** - намењена становању и спортским функцијама, тј: блок **Б₁** са наменама: стамбено - пословне функције, насељски центар (административно-пословно-тржни центар са пијацом), зеленило; блокови **Б₂ - Б₄** са наменом: вишепородично становање; блок **Б₅** са наменом: спортско-рекреациони центар; блок **Б₆** са наменом: безинска станица

3. блок В **"Југ"** - намењен за одмор становништва-парк.

Критеријуми поделе на групације блокова су:

1. морфолошки ("Север" је на нагнутом терену а "Центар" и "Југ" су на скоро равном терену);

2. затечене планске обавезе (будући булевар - северна саобраћајница са планираним колектором дели групације "Север" и "Центар"; денивелисано укрштање са пругом у контактної зони);

3. стање на терену и овим планом предвиђена намена површина (између групација "Центар" и блока "Југ" је продужетак саобраћајнице планиране код комплекса Дуванске индустрије).

Локације за јавне објекте (и остале објекте) су дефинисане у оквиру блокова:

А. Блок "СЕВЕР"

Обухвата земљиште намењено за:

1. Јавно грађевинско земљиште, на коме ће се одвијати функције железничког саобраћаја, инфраструктурног опремања и заштите, тј. обезбедити следеће површине или градити следећи објекти:

- инфраструктурни коридор, тј. пружни појас и далековод са заштитним појасом; железничко земљиште намењено је функционисању железничког саобраћаја и реализацији развојних програма железнице;

- археолошки парк; његово прецизно дефинисање извршиће надлежни Завод за заштиту споменика културе.

2. Остало грађевинско земљиште, на коме ће се одвијати функција пословања као претежна, тј. на коме ће се градити следећи објекти:

- мегамаркет са пословним и помоћним функцијама (двонаменско склониште и тд);

- подземна или полуукопана гаража;

- трафо-станица;

- интерне саобраћајнице.

Б. Групација блокова "ЦЕНТАР"

Групација блокова "Центар" садржи више грађевинских блокова. Њима обухваћено земљиште намењено је за:

1. Јавно грађевинско земљиште, на коме ће се одвијати функције јавног саобраћаја и инфраструктурног опремања, у свему према одредбама овог Плана.

2. Остало грађевинско земљиште на коме ће се одвијати функције становања, функције насељског центра, пословне, комуналне и комерцијалне функције, функције спорта и рекреације, тј. градити следећи објекти:

- стамбени - за становање средњих густина, односно стамбено-пословни - за становање средњих густина и пословне функције, као основне намене које заузимају највећи простор стамбених и стамбено-пословних блокова, са помоћним функцијама (оставе станара - двонаменско склониште);

- подземна гаража;

- паркинзи на отвореном простору;

- административно- пословно-тржни центар са пијацом (препорука: затворени);

- интерне саобраћајнице;

- сквер;

- трафо-станица;

- објекти и површине за спортско-рекреативне функције (по посебном програму) ;

- бензинска станица (по важећем Пројекту).

В. Блок "ЈУГ"

Обухвата земљиште намењено за:

1. Јавно грађевинско земљиште на коме ће се одвијати функције одмора, тј. изградити насељски парк (по посебном програму).

2.4. БИЛАНС ПОВРШИНА

Намена површина

Табела 2.4.-1.

Редни број	Намена површина	блок "СЕВЕР"		Групација блокова "ЦЕНТАР" Б ₁ - Б ₆		блок "ЈУГ"		УКУПНО	
		Површина (ха)	Учешће (%)	Површина (ха)	Учешће (%)			Површина (ха)	Учешће (%)
	ПОВРШИНА ПОДРУЧЈА ПЛАНА	6,70	45,98 100,00	7,32	50,10 100,00	0,55	3,92 100,00	14,57	100,00
1.	СТАНОВАЊЕ					/	/		
1.1	Део блока за вишепородично становање	/	/	3,31	45,22	/	/	3,31	22,72
1.2	Део блока за вишепородично становање са пословањем	/	/	0,57	7,78	/	/	0,57	3,91
2.	ПОСЛОВНО-ТРЖНИ ЦЕНТАР (мегамаркет и сл)	3,78	56,42	/	/	/	/	3,78	25,39
3.	АРХЕОЛОШКИ ПАРК	0,10	1,49	/	/	/	/	0,10	5,15
4.	НАСЕЉСКИ ЦЕНТАР	/	/	0,51	6,97	/	/	0,51	3,50
5.	СПОРТСКО-РЕРЕАТИВНИ ЦЕНТАР	/	/	0,70	9,56	/	/	0,70	4,80
6.	БЕНЗИНСКА СТАНИЦА	/	/	0,39	5,33	/	/	0,39	2,68
7.	НАСЕЉСКИ ПАРК	/	/	/	/	0,40	72,73	0,40	2,20
8.	ИНФРАСТРУКТУРНИ КОРИДОР (заштитно зеленило пружног појаса и далековод)	2,20	32,84	/	/	/	/	2,20	15,10
9.-.	ЈАВНЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ	0,62	9,25	1,84	25,14	0,15	27,27	2,61	14,55

2.5 ОДРЕДБЕ О ПОСТРОЈЕЊИМА И ИНФРАСТРУКТУРНИМ ОБЈЕКТИМА И МРЕЖАМА ПО ЗОНАМА И ЦЕЛИНАМА

2.5.1. Саобраћај

Предвиђа се проширење **пружног** појаса за 1 колосек, који ће припадати и првом и другом прстену будуће градске железнице. Железничка пруга бр. 38: (Ниш) - Црвени Крст - Зајечар - Прахово Пристаниште се задржава за потребе железничког

саобраћаја, а у складу са Законом о Просторном плану Републике Србије предвиђа се за електрификацију и реконструкцију изградњом још једног паралелног колосека уз постојећи колосек. Изградња колосека будуће паралелне железничке пруге се предвиђа са јужне стране постојећег колосека, на осовинском растојању од 10,00 м. Места укрштања железничке пруге и пута планирана су као денивелисана укрштања. Индустијски колосек, који опслужује комплекс специјалне намене, остаје у функцији привремено, до привођења тог комплекса новој намени.

Саобраћајница између блока А и групације блокова Б (важећим Регулационим планом дефинисани булевар са колектором) утврђена је ГП-ом (ранг, регулациона ширина и садржај). Јавним саобраћајницама на подручју Плана (јавном грађевинском земљишту) припада и интерна саобраћајница (продужетак саобраћајнице планиране северно од комплекса Фабрике дувана), која представља границу између блока В и групације блокова Б, а на поменути булевар ће се укључити трасом постојећег пута, уз подручје специјалне намене са источне стране подручја Плана. Део источног тротоара поменуте ободне саобраћајнице није на подручју Плана и реализоваће се при реализацији намене налеглог комплекса. Јавном грађевинском земљишту припадаће још и трасе, овим Планом предвиђених, саобраћајница између блокова унутар групације Б - "Центар".

За пешачки саобраћај (као везу стамбено-пословних блокова са парком) користиће се постојеће трасе пољских путева.

Сви грађевински блокови налажу на јавне градске саобраћајнице. Све грађевинске парцеле морају имати колску и пешачку везу са јавним саобраћајницама директно или преко интерних колско-пешачких саобраћајница, које ће се формирати у оквиру грађевинских парцела.

Интерне саобраћајнице су колско-пешачки прилази од јавних површина до стамбених објеката, паркинга и гаража, пословних, комерцијалних, комуналних објеката и археолошког парка, као и до објеката у спортско-рекреативном центру. За мирујући саобраћај, предвиђају се у блоку **А** - "**Север**": подземне или полуукопане гараже; у блоку **Б** - "**Центар**": код простора за стамбене и стамбено-пословне намене и код насељског центра - гараже у објекту и површински паркинзи, а код спортско-рекреационог центра - површински паркинзи; у блоку **В** - "**Југ**": површински паркинг. Сваки објекат основне намене мора имати своја паркирна места и у гаражи и на отвореном простору (једно место на један стан), а динамика њихове реализације мора омогућити неометано функционисање простора и намене које паркинг опслужује.

Размештај и садржај саобраћајних површина на јавном грађевинском земљишту, сагледавају се на графичком приказу бр. 5: "Саобраћајнице са регулацијом, нивелацијом и аналитичко-геодетским елементима" а регулациони елементи саобраћајних површина су саставни део графичког приказа бр. 6: "Регулација блокова".

2.5.2. Водоводна мрежа

Подручје Плана се налази у I висинској зони водоснабдевања. Ради снабдевања корисника водом изградиће се цевовод уз Булевар Николе Тесле као веза цевовода у улици Данила Киша и улици планираној северно од комплекса Фабрике дувана (графички приказ бр. 7: "Водоводна, канализациона, електроенергетска, телефонска и гасификациона мрежа").

Прикључак објеката на водоводну и канализациону мрежу вршиће се на основу услова ЈКП за водовод и канализацију "Naissus" Ниш.

2.5.3. Канализациона мрежа

За шире подручје планирана је канализациона мрежа сепаратног типа.

Планиран је **колектор** од улице инжењера Бирвиша до улице планиране северно од комплекса Фабрике дувана, који ће прихватити отпадне воде из источног дела насеља Бранко Бјеговић и са предметног подручја.

Траса канализација је дефинисана на графичком приказу бр. 7: "Водоводна, канализациона, електроенергетска, телефонска и гасификациона мрежа".

2.5.4. Електроенергетска мрежа

Снабдевање објеката на подручју Плана електричном енергијом вршиће се из новопланираних трафостаница 10/0,4 kV (графички приказ бр. 7: "Водоводна, канализациона, електроенергетска, телефонска и гасификациона мрежа"). Планиране трафостанице 10/0,4 kV повезиваће се кабловским водовима 10кV, положеним из трафостанице "Ниш 10-Јастребац" изграђене југозападно од Булеvara Николе Тесле.

Кроз подручје Плана пролази **далековод** ДВ 110кV ТС 110/10 "Ниш13-Врежина"- ТС 110/10 "Ниш 10-Јастребац". Планиран је заштитни појас далековода у укупној ширини од 22м.

Трасе кабловских водова 10 kV су у тротоарском делу саобраћајница и зеленилу, зависно од положаја трафостаница у блоковима.

Мрежа 0,4 kV је кабловска.

Мрежа осветљења саобраћајница извешће се као кабловска са стубовима и светилкама које ће задовољити светло-техничке захтеве.

2.5.5. Телефонска мрежа

Североисточним тротоаром Булеvara Николе Тесле положени су коаксијални кабл Ниш-Београд и симетрични кабл. Јужно од подручја Плана у стамбено-пословном комплексу "Стеван Синђелић" изградиће се истурени комутациони степен "Градско Поље", из кога ће се положити одговарајући број претплатничких каблова ради обезбеђења потребних телефонских прикључака.

Ова мрежа ће се градити као кабловска, а прикључивање објеката вршиће се према условима ЈП"Телеком-Србија" а према техничким условима за усклађивање са осталим инфраструктурним мрежама (графички приказ бр. 7: "Водоводна, канализациона, електроенергетска, телефонска и гасификациона мрежа") .

2.5.6. Гасификација

Подручје разраде спада у зону **гасификације**. Природни гас ће се до комплекса разраде довести са примарне градске гасоводне мреже у Булевару 12. фебруар, улицом планираном северно од Фабрике дувана до мерно-регулационе станице за широку потрошњу (графички приказ бр. 7: "Водоводна, канализациона, електроенергетска, телефонска и гасификациона мрежа") .

2.5.7. Општи услови трасирања инфраструктуре

Све инфраструктурне мреже (графички приказ бр 7: "Водоводна, канализациона, електроенергетска, телефонска и гасификациона мрежа") планиране су у регулационом појасу ободних саобраћајница са распоредом који је дефинисан планом сваке инфраструктурне мреже. Могуће је да се одређене инфраструктурне мреже воде и кроз грађевинске парцеле, ако је рационалније и услови полагања и усклађивања са другим инфраструктурним мрежама то траже. Промена положаја инфраструктурних мрежа у регулационом профилу саобраћајнице не сматра се изменом плана.

2.5.8. Слободне површине

Планирано формирање јавних зелених површина, дефинисано је графичким приказом бр. 8: "Озелењавање јавних површина".

Концепција и крајњи циљ уређења и коришћења зелених површина на подручју Плана је да цело подручје функционише као јединствен парковски комплекс у

пејзажном погледу. Претежно треба користити аутохтону изданичку вегетацију високог, средњег и ниског раста, како лишћарских тако и четинарских врста.

Јавно зеленило на подручју Плана обухвата зеленило заштитног пружног појаса, зеленило у регулационој ширини планираног булевара, саобраћајница, паркинга и сквера, као и насељски парк. Решено је без крутих класификација, форсирањем естетске и заштитне функције и проветравања комплекса из правца Булевара Никола Тесла, а са потенцирањем визура комплекса и композиције зеленила.

Парцеле се не ограђују.

Грађевинске парцеле (слободни простори око објеката као и земљиште изнад подземних или полуукопаних гаража) представљају дворишта вишепородичних стамбених објеката, па ће се опремити пешачким стазама, зеленим површинама и парковским мобилијаром.

Грађевинске парцеле насељског центра и тржног центра морају имати прописану величину озелењених површина са заштитном и естетском улогом.

Озелењавање парка (који је на јавном грађевинском земљишту) и спортског центра (који је на осталом грађевинском земљишту) мора се дефинисати урбанистичким пројектом примерено њиховим основним функцијама и одредбама овог Плана.

2.6. ДАЉА ПЛАНСКА РАЗРАДА

На подручју Плана предвиђена је даља планска разрада кроз урбанистичке пројекте: у блоку А - "Север" - за археолошки парк, и за пословно-тржни део блока; у блоковима групације Б - "Центар" за насељски центар и спортско-рекреативни центар; у блоку В - "Југ" за насељски парк.

2.7. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ

2.7.1. Заштита амбијенталних целина од културно-историјског или урбанистичког значаја и заштита непокретних културних добара

Археолошке ископине, евидентиране на подручју Плана, уживају претходну заштиту. План предвиђа урбанистичку заштиту дефинисањем амбијенталне целине - археолошког парка (графички приказ бр.3: "Намена површина и режими коришћења земљишта"), који ће се формирати, заштити и припремити за презентацију јавности, према условима Завода за заштиту споменика културе - Ниш и овог Плана.

На коришћење подручја плана утичу и евентуални нови археолошки налази, као и услови налеглих зона, у којима их такође има.

2.7.2. Заштита животне средине од загађења

На подручју Плана детаљне регулације не налазе се, нити се Планом предвиђају, садржаји који негативно утичу на квалитет **воде, ваздуха и тла**, а морају се искључити и при избору делатности за пословни простор.

Значајна заштита средине од загађења постиже се концепцијом **озелењавања** подручја Плана, јер је омогућено стварање:

- повољних микроклимата (заштита од повећане радијације, великих металних и бетонских површина);
- заштите од топлотне радијације, гасова, дима и др;
- противпожарне препреке;
- слободних простора за краћи одмор, освежење и спорт;
- парковске површине са атрибутима оазе мира, са повољним дејством на психу и емоције.

Комунални **отпад** се трајно збрињава на градској депонији. За скупљање отпада са подручја плана морају се опремити површине за постављање контејнера, на максималном растојању 25 м од улаза у објекат који опслужују, а минималном 5м, без

иједног степеника, са максималним успоном од 3% и максималним растојањем од улице 15м.

2.7.3. Заштита живота и здравља људи

Планом се не предвиђају садржаји који утичу на стварање прекомерне буке, осим проширења пружног појаса за изградњу колосека градске железнице (наслеђена планска обавезе).

Инфраструктурни коридор, који обухвата заштитне појасеве далековода и железничких колосека, формиран је суперпонирањем њихових целих или делимичних ширина.

Планирани заштитни појас далековода је укупне ширине од 22м.

Планирани заштитни појас од буке, вибрација и загађења изазваних железничким саобраћајем, је минималне ширине од 25м.

Заштитни пружни појас је земљишни појас ширине 200 м од осе крајњег колосека, те су услови ЖТП-а Београд на њега у потпуности примењени.

При избору делатности за пословни простор морају се искључити све које би на било који начин угрозиле здравље или живот људи.

На овај аспект заштите утиче се и концепцијом озелењавања подручја Плана.

2.7.4. Заштита од пожара, непогода и уништавања

Ради заштите животне средине, људи и материјалних добара од ратних разарања елементарних и других непогода и опасности у рату и миру, морају се пројектовањем и изградњом обезбедити саобраћајни услови за прилаз ватрогасних возила и правци за евакуацију становника.

У току реализације планираних намена и организације простора морају се примењивати одговарајуће превентивне просторне и грађевинске мере заштите. При пројектовању и изградњи објеката обавезна је примена свих прописа, смерница и стручних искустава за заштиту људи и материјалних добара.

Подручје плана налази се у I₁ зони угрожености.

2.8. СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂИВАЊА ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Обезбеђење потребне инфраструктуре представља апсолутни приоритет у уређивању земљишта. Опремена инфраструктуром **контактних-јавних површина**, које није у ингеренцији овог Плана али утиче на његову реализацију, вршиће се према Програму уређења грађевинског земљишта и изградње са финансијским планом за наредни период.

Опремена **подручја Плана**, тј. изградња трафо-станица (као помоћних објеката) и интерних саобраћајних површина (за активни и мирујући саобраћај) мора да прати изградњу одговарајућих стамбених и стамбено-пословних објеката. Изградња свих комуналних мрежа и уређење слободног простора мора да претходи добијању употребних дозвола.

2.9. ИЗВОРИ ФИНАНСИРАЊА ПРИОРИТЕТНИХ РАДОВА

Привођење намени јавног грађевинског земљишта (прибављање земљишта, изградња површина и објеката од општег значаја и изградња инфраструктурних мрежа и објеката) је у ингеренцији града и он ће га финансирати у складу са Програмом уређења грађевинског земљишта и изградње са финансијским планом за наредни период.

Реализацију намена на "осталом грађевинском земљишту" са подручја Плана финансираће заинтересовани инвеститори, сваки на комплексу који он изграђује. Изградњу трафо-станица финансираће инвеститори пропорционално једновременим снагама објеката у њиховим комплексима.

3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

3.1. ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКАТА И УСЛОВИ ГРАЂЕЊА

3.1.1. Врста и намена објеката

А. Блок "СЕВЕР"

- У делу блока намењеном **инфраструктурном коридору**: пружни појас постојеће пруге мора бити без икаквих објеката са северне и јужне стране постојеће пруге минимално на 8 м од осе колосека. Саобраћајнице се могу планирати (у складу са техничким могућностима) на минималном растојању од 8 м од осе колосека железничке пруге. Најближи положај објеката високоградње одређен је грађевинском линијом (ван појаса коридора). Високо растиње се може планирати на минимум 10 м од спољње ивице пружног појаса и зависно од полочаја далековода.

- У делу блока намењеном **археолошком парку**: простор је делом са евидентираним и делом са претпостављеним археолошким налазима, а на горњој површини је неизграђен; карактер интервенција планираних ради припреме локалитета за презентацију јавности је стални, намена је едукативна, карактер доходовни у оквирима заштите. У случају нових налаза поступа се по Закону о културним добрима.

- У делу блока намењеном **пословно-тржним** функцијама (мегамаркет): земљиште је неизграђено, карактер планираних објеката је стални.

Б. Групација блокова "ЦЕНТАР"

Блок **Б₁** (земљиште је неизграђено):

- у делу блока предвиђеном за **становање** са пословањем: нето густина насељености блока је 320 st/ha; карактер планираних објеката је стални;

- у делу блока предвиђеном за **насељски центар**: карактер објекта је стални (препука: **затворени** административно-пословно-тржни центар са пијацом), намена је за централне функције (административне, пословне и комерцијалне).

Блокови **Б₂ . . 4** : земљиште је неизграђено; блокови су предвиђени за **становање**; нето густина насељености блокова је 320 st/ha; карактер планираних објеката је стални.

Блок **Б₅**: земљиште је неизграђено, предвиђено за **спортско-рекреативни центар**; карактер објеката је стални, намена је за мале спортове такмичарског карактера и рекреацију на нивоу урбанистичке зоне.

Блок **Б₆**: земљиште је неизграђено, предвиђено за **бензинску станицу**; карактер планираних објеката је стални, намена је комунална; примењују се услови грађења из важећег Пројекта.

В. Блок "ЈУГ"

Блок је предвиђен за **парк**, земљиште је неизграђено, карактер планираних интервенција је стални, намена је комунална.

3.1.2. Грађење под условима одређеним Планом детаљне регулације

При грађењу на подручју Плана, осим услова утврђених у поглављима 3.4. - 3.10, примењују се и следећи услови:

Стамбени блокови и део стамбено-пословног блока

Садржај стамбеног објекта:

подрум: двонаменско склониште, станарске оставе и остале пратеће просторије;
приземље: станови;
спратови: станови;
поткровље: станови;

Спољне степенице по потреби, максимално + 1,00м од коте тротоара.

Висина надзатка у стамбеној поткровној етажи: 1,80м.

Део блока са насељским центром

Садржај административног, пословног и трговинског објекта или дела објекта:

подрум: двонаменско склониште, оставе и остале пратеће просторије;
приземље: административни и пословни простор, основно снабдевање, пијаца, гараже;
спрат: административни и пословни простор;
поткровље: административни и пословни простор;

3.1.3. Грађење под посебним условима

Склоништа се морају пројектовати као двонаменска, у свему према условима Одељења за одбрану СМО Ниш.

Урбанистички пројекат за археолошки парк мора се урадити, а сви радови извести, према условима Завода за заштиту споменика споменика културе- Ниш и овом Плану.

3.1.4. Забрањена изградња

На подручју Плана забрањена је свака изградња која није у складу са условима из овог Плана.

3.2. УСЛОВИ ЗА ОБРАЗОВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Грађевинска парцела за **стамбене и стамбено-пословне објекте** се може формирати парцелацијом и препарцелацијом под следећим условима:

- најмања величина грађевинске парцеле 1000м; парцела има правилан облик;
- најмања ширина грађевинске парцеле је 20 м за слободностојеће објекте и за сваку ламелу у низу, а 26 м за ламелу у прекинутом низу;
- грађевинска парцела мора излазити на јавну саобраћајницу или фронтом парцеле, или интерном саобраћајницом, или прилазом;

За **централне функције** предвиђена је јединствена грађевинска парцела.

Део блока А - "Север" намењен за **пословно-тржни простор** (мегамаркет и сл.) представља једну грађевинску парцелу.

За **функције спортско-рекреативног центра** предвиђена је јединствена урбанистичка тј. грађевинска парцела. Пратећи објекти на овој парцели дефинисаће се урбанистичким пројектом по посебном програму.

За **функције парка** предвиђена је јединствена урбанистичка парцела.

За **бензинску станицу** предвиђена је реализација јединствене грађевинске парцеле, у свему према важећем Пројекту.

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

Растојање грађевинских линија од регулационе линије мора бити:

- код **стамбених и стамбено-пословних** објеката: минимално 6,00м;
- у **насељском центру**, за све објекте: минимално 6,00м;
- у блоку А -"СЕВЕР" за **пословно-тржни простор**: минимално 6,00м (утврдиће се урбанистичким пројектом према условима нивелације);
- код објеката високоградње у **спортско-рекреативном центру**: минимално 6,00м (утврдиће се урбанистичким пројектом по посебном програму);
- у **парку** нису предвиђени објекти високоградње;
- за **бензинску станицу** према важећем Пројекту.

3.4. МАКСИМАЛНИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКСИ ЗАУЗЕТОСТИ И ИНДЕКСИ ИЗГРАЂЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Стамбени и стамбено-пословни блокови и делови блока

Индекс изграђености - бруто: максимално 1,6;

Индекс заузетости земљишта - бруто: максимално 50%.

Пословање

Индекс изграђености - бруто: максимално 1,2;

Индекс заузетости земљишта - бруто: максимално 50%.

Насељски центар

Индекс изграђености - бруто: максимално 1,2;

Индекс заузетости земљишта - бруто: максимално 50%.

3.5. МИНИМАЛНА И МАКСИМАЛНА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНЕ ОБЈЕКТА

Дозвољена спратност је:

- за **стамбене и стамбено-пословне објекте**: По+П+3+Пк или По+П+4 са косим кровом; максимална висина слемена према врсти покривача;

- за **централне функције**: По+П+Пк или По+П+1 са косим кровом; максимална висина слемена према врсти покривача;

- за **пословни простор**, у блоку А -"Север": По+П+1;

- за пратеће објекте у комплексу **спортско-рекреативног центра** у блоку Б -"Центар": По+П+1;

- За објекат на грађевинској парцели **бензинске станице**: према важећем Пројекту.

Изградња подрума је допуштена уколико теренски услови то дозвољавају.

3.6. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

На истој грађевинској парцели може се изграђивати један слободностојећи вишепородични стамбени објекат или објекат у низу, или више ламела стамбеног блока. На таквој парцели може се градити и гаража између објеката или ламела и трафо-станица као помоћни објекат (Закон о планирању и изградњи "Службени гласник РС" број 47/2003, члан 2. тачка 29.).

Изградња других објеката није дозвољена.

3.7 УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂИВАЊА ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА

Све грађевинске парцеле, без обзира на намену, морају имати обезбеђен колски и пешачки прилаз из јавних саобраћајница.

Прилаз хендикепираних особа мора се обезбедити пројектовањем и изградњом рампи за везу тротоара и коловоза као и лифта односно приземља објекта и тротоара, према ЈУС-у У.А. 9.201-205/88 и У.А. 9.206/90.

За потребе стамбених објеката предвиђени су паркинзи и вишенамenske, подземне или полуукопане гараже (могу бити заједничке за више зграда) испод парковских зелених површина, капацитета 1 паркирно место на 1 стан.

Приликом утврђивања површина намењених паркирању (на основу Плана или кроз детаљну разраду пројекта) обавезно се морају поштовати следећи нормативи:

Садржај	Потребе корисника (ПМ/1000 м²)			Локални услови	
	Стални	Посетиоци	Укупно	Мин.	Мах.
Становање	12	3	15	12	18
Производња	20	-	20	6	25
Пословање	25	5	30	10	40
Трговина	8	52	60	40	80
Хотели	4	26	30	20	40
Ресторани	20	100	120	40	200

За улаз у гараже обезбедити рампе са падом од 15% Дозвољено је повезивање гараже са подрумском етажом стамбеног објекта. Улази у подземну гаражу обавезно су из унутрашњости блока (дефинисано на графичком приказу бр. 5: "Саобраћајнице са регулацијом, нивелацијом и аналитичко-геодетским елементима" и бр. 6: "Регулација блокова"). Минимална висина чистог гаражног простора је +2,30м.

3.8. УСЛОВИ НИВЕЛАЦИЈЕ

Укршћање Булевара Николе Тесле са железницом и повезивање планираног булевара (у коме је колектор) са железницом је денивелисано, што проузрокује укопавање неких саобраћајница, а самим тим захтева и санацију налеглих блокова скидањем слоја земље (у свему према графичком приказу бр.5: "Саобраћајнице са регулацијом, нивелацијом и аналитичко-геодетским елементима").

3.9. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

3.9.1. Општи услови изградње инфраструктуре

Све инфраструктурне мреже градиће се у регулационом појасу саобраћајница са регулационим елементима који су дефинисан планом сваке

инфраструктурне мреже. Код евентуалне промене положаја инфраструктурних мрежа у регулационом профилу саобраћајнице (што се дозвољава и не сматра се изменом Плана), обавезно је поштовање важећих техничких услова о дозвољеним растојањима код паралелног полагања и укрштања инфраструктурних водова и осталих услова грађења.

3.9.2. Услови прикључења на јавне инфраструктурне мреже

(Графички приказ бр. 7: "Водоводна, канализациона, електроенергетска, телефонска и гасификациона мрежа").

На јавну уличну **водоводну мрежу** извршиће се прикључивање изградњом једног прикључног цевовода до водомерног шахта, пречника зависног од намене и површине објекта.

Код свих намена од водомерног шахта изградити две засебне водоводне мреже (санитарну и противпожарну) са минималним пречником прикључног цевовода од 100 мм.

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

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

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

На јавну уличну **атмосферску и фекалну канализацију** прикључивање објекта извршиће се на цевоводе према којима 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 цевовод јавне канализационе мреже (на 2/3 од коте дна цевовода).

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

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

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

Прикључивање објекта на електроенергетску мрежу извршиће се кабловским водовима 0,4 kV.

Прикључивање објекта на **телефонску мрежу** извршиће се полагањем телефонских каблова одговарајућих капацитета од кабловских окана кабловске тт канализације 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.

За прикључивање објекта 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 коловоза.

3.10. УСЛОВИ ОЗЕЛЕЊАВАЊА

У складу са Законом о подизању и одржавању зелених површина, на подручју плана се, по значају, формирају:

- јавне зелене површине;
- дрвореди на паркинг простору;
- зеленило булевара и саобраћајница.

На поменутим површинама претежно ће бити заступљена аутохтона вегетација, средњег раста, лишћарских врста: *Acer pseudoplatanum* (Јавор сребрнолисни), *Tilia* sp. (Липа), *Platanus acerifolia* (Јаворолики платан) и *Morus sp.f.pendula* (Жалосни дуд), а од жбунастих врста заступљене су: *Cotoneaster salicifolia* (Врболисна дуњарица), *Juniperus sabina* (Полегла клека), *Spirea vanhouttei* (Суручица).

Од четинарских врста биће заступљена *Chamaecyparis Lawsoniana* (Лавсонов хамеципарис), *Picea pungens* (Смрча бодљикава), *Pseudotsuga taxifolia* (Дуглазија).

Избор и количина садног материјала дефинисаће се кроз израду пројекта уређења који се ради према условима из овог Плана детаљне регулације.

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

Кровови: вишеводни; нагиби: зависни од кровног покривача; покривач: цреп, лим или тегола; фасада: са термичком заштитом објекта; спољне степенице: по потреби, до 1,20м од коте тротоара.

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

Приликом дефинисања концепције планских решења, размештаја објекта 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, обавезна је примена свих прописа, смерница и стручних искуства као и Уредбе о организовању и функционисању цивилне заштите ("Службени гласник РС", бр. 21/92).

3.12.1. 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 и тд).

Заштита ВАЗДУХА врши се обезбеђењем одговарајућег процента уређених зелених, заштитних и парковских површина у комплексу (што је обавеза инвеститора) и јавних- уличних дрвореда (што је обавеза града).

Заштита ЗЕМЉИШТА врши се оптималним размештајем намена, оптималним урбанистичким параметрима, комплетирањем канализационе мреже и формирањем зелених површина.

Заштита од БУКЕ обезбеђује се оптималном густином насељености, оптималним системом саобраћаја и размештајем намена, озелењавањем слободних површина и формирањем зелених тампона и допуштањем, у предметним комплексима, 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 као и код складиштења претовара и транспорта опасних и штетних материја. Акциденти се спречавају и планираним заштитним појасевима, прикључењем свих објеката на мрежу техничке инфраструктуре, као и допуштањем, у предметним комплексима, само оних делатности које не изазивају загађење воде, земље, или ваздуха.

3.12.2. Одредбе о хигијенским условима

За скупљање комуналних отпадака поставити судове - контенере, 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 објекат 25 м, а минимално 5м;
- подлога за гурање контенера мора бити од чврстог материјала (бетон - асфалт) без иједног степеника и са највећим дозвољеним успоном од 3% при чему је максимално гурање контенера 15м;
- судови визуелно скривени зеленилом или у боксовима, заштићени од атмосферских падавина, или упомоћном простору у приземљима.

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

3.12.3. 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 морају се уредити платои за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара", - "Сл. лист СРЈ", број 8/95),

3.12.4. Заштита од непогода

Ради заштите од елементарних непогода, при изради појединачних пројеката, реализацији планираних намена, уређењу простора и изградњи објеката, морају се обезбедити услови за заштиту од **земљотреса** (према "Правилнику о техничким карактеристикама за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима, - "Сл. лист СФРЈ", бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90). Степен сеизмичности подручја је између VII и VIII $K_s=0,025$ (према сеизмичкој микрореонизацији града Ниша). Обавезна је израда геомеханичког елабората за потребе изградње, што је дужност инвеститора.

Диспозицијом и врстом заштитног зеленила штити се простор од јаких ветрова и евентуалних **олујних ветрова**. Диспозицијом објеката мора се избећи изложеност директном удару јаких ветрова.

3.12.5. Заштита од уништавања

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

Заштита становништва, материјалних, културних и других добара од ратних разарања обезбеђује се на подручју Плана (тј. код нових пословних блокова као и стамбених и пословно-стамбених блокова средњих густина насељености) према Закону о одбрани - "Сл. гласник РС", бр. 45/91 и 58/91, Закону о одбрани - "Сл. 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", 18/92, Уредби о организовању и функционисању цивилне заштите - "Сл. гласник РС", бр. 21/92 и Одлуци општинског штаба цивилне заштите о реонизацији.

Предвиђена су склоништа у двонаменским просторима отпорности са једним местом на 50 м² бруто развијене површине, радиуса опслуживања 250 м.

Објекти морају бити изведени у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу склоништа ("Сл. лист СФРЈ", бр. 55/83).

4. ПОПИС ГРАФИЧКИХ ПРИКАЗА ПЛАНА

Графички део плана чине следећи графички прикази:

1. Извод из ГП-а..... 1:10 000
2. Геодетске подлоге и постојећа стања
 - 2.1. Геодетска подлога.....1:1 000
 - 2.2. Геодетска подлога са постојећим стањем и границом подручја Плана детаљне регулације..... 1:2 500
3. Намена површина и режими коришћења земљишта 1:1 000
4. Подела простора 1:2 500
5. Саобраћајнице са регулацијом, нивелацијом и аналитчко-геодетским елементима..... 1:1 000
6. Регулација блокова 1:1 000
7. Водоводна, канализациона, електроенергетска, телефонска и гасификациона мрежа..... 1:1 000
8. Озелењавање зелених површина..... 1:2 500

5. САДРЖАЈ ДОКУМЕНТАЦИОНЕ ОСНОВЕ

Документациони део Плана чине:

1. Захтеви упућени, у току израде Програма за израду Плана, надлежним органима, институцијама и заводима;
2. Услови и документација надлежних органа, институција и завода, прикупљени на основу захтева из тачке 1;
3. Оригиналне подлоге прибављене за израду плана;
4. Програм за израду Плана;
5. Одлука о изради Плана;
6. Документација и подаци о обављеној стручној контроли, јавном увиду и другим расправама о Плану;
7. Образложење Плана са ставом обрађивача и комисије о достављеним примедбама на План;
8. Анализа стања.

6. ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

И после доношења овог Плана остају на снази: 1. **Регулациони план колектора од насеља "Бранко Бјеговић" до прикључка на колектор у булевару "12 фебруар" у Нишу** ("Службени лист града Ниша" број 25/2001) и 2. **Урбанистички пројекат бензинске станице "Градско поље" у Нишу** ("Службени лист града Ниша" број 3/2002).

План детаљне регулације је оверен потписом председника и печатом Скупштине града Ниша и урађен је у шест примерака, од којих се по 2 примерка налазе у Секретаријату за урбанизам и комуналне делатности, Јавном предузећу Дирекција за изградњу града Ниша и Јавном предузећу Завод за урбанизам Ниш.

Право на непосредни 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, _____ 2004. год.

СКУПШТИНА ГРАДА НИША

ПРЕДСЕДНИК,

Горан Ђирић