

209.

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", бр.14/2000 и 39/2000),

Скупштина града Ниша, на седници од 10. јуна 2004. године донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА "СТАРА ЖЕЛЕЗНИЧКА КОЛОНИЈА" У НИШУ

I

Планом детаљне регулације блока "Стара Железничка Колонија" у Нишу (у даљем тексту: План детаљне регулације) ближе се прецизирају правила регулације и изградње из Генералног плана Ниша 1995-2010. ("Службени лист Града Ниша", бр.13/95 и 2/2002) ради утврђивања услова просторног уређења, регулације и грађења у границама обухвата Плана детаљне регулације.

Планом детаљне регулације се разрађује подручје од 2,41 ха у границама: *са истока* – западна регулациона линија улице Божидарчеве, *са југа* - северна регулациона линија улице Станоја Бунушевца, *са запада* – источна регулациона линија улице Милана Ракића и *са севера* – јужна регулациона линија улице Старца Вујадина.

II

Саставни делови елабората Плана детаљне регулације су:

- 1) правила уређења;
- 3) графички део;
- 2) правила грађења;
- 4) документациони део.

1.0 ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

План детаљне регулације треба да буде у складу са условима задатим Генералним планом Ниша и као такав да обезбеди квалитетан начин

живота и рада на поменутом простору кроз адекватну урбану изградњу.

Плански основ за израду и доношење предметног плана детаљне регулације је Генерални урбанистички план Ниша 1995-2010, којим је, за подручје обухваћено Планом детаљне регулације, предвиђено: градско становање густине 200-250 ст/ха.

1.1 ПОДЕЛА ЗЕМЉИШТА ОБУХВАЋЕНОГ ПЛАНОМ НА ЈАВНО И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

1.1.1. Јавно грађевинско земљиште

У простору Плана детаљне регулације издвајају се као јавно грађевинско земљиште површине под саобраћајницама.

Јавно грађевинско земљиште обухвата следеће катастарске парцеле и делове катастарских парцела К.О. Ниш – Бубањ: 5108/7, 5109/107, 5708/1, 5108/58

1.1.2. Остало грађевинско земљиште

Остало грађевинско земљиште обухвата површине различитих врста становања и пословања, чији су нормативи и стандарди условљени Генералним планом Ниша.

Остало грађевинско земљиште обухвата следеће катастарске парцеле и делове катастарских парцела К.О. Ниш – Бубањ: 5108/55, 5109/107, 5708/58, 5708/54, 5708/53, 6243, 5108/53, 6244, 5108/52, 5108/1, 5108/56, 5108/1, 5108/61, 5108/57, 5108/59, 5108/49, 5108/50, 5108/51, 5108/60

1.2 ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ ОДРЕЂЕНЕ ПЛАНОМ ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Цело подручје Плана детаљне регулације чине две целине (стамбено - пословна, северно од улице Станоја Бунушевца, западно од улице Божидарчеве и источно од интерне саобраћајнице унутар блока разраде и јужно од улице Старца Вујадина; и стамбена северно од улице Станоја Бунушевца, западно од интерне саобраћајнице унутар блока разраде, јужно од улице Старца Вујадина и источно од улице Милана Ракића).

Целина А је стамбеног карактера и ова зона је планирана за потпуну реконструкцију вишепородичних стамбених објеката и надградњу постојећих стамбених објеката.

Целина Б је стамбено - пословног карактера, односно становање са пословањем у приземљу објеката.

По принципу типичних карактеристика целине А и Б су подељене на по 2 блока.

БИЛАНС ПОВРШИНА ПО БЛОКОВИМА

НАМЕНА ПОВРШИНА	П (ха)	%
ПОВРШИНА ЗАХВАТА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ	2,41	100
ПОВРШИНЕ САОБРАЋАЈНИЦА	0,32	13,2
ПОВРШИНА БЛОКА А	0,32	13,2
ПОВРШИНА БЛОКА Б	0,33	13,7
ПОВРШИНА БЛОКА Ц	0,20	8,5
ПОВРШИНА БЛОКА Д	1,24	51,4

БИЛАНС ПОВРШИНА ПО ЦЕЛИНАМА

НАМЕНА ПОВРШИНА	П (ха)	%
ПОВРШИНА ЗАХВАТА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ	2,41	100
ПОВРШИНА ЦЕЛИНЕ А	0,85	35,3
ПОВРШИНА ЦЕЛИНЕ Б	1,56	64,7

1.3 УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ И ЈАВНЕ ОБЈЕКТЕ

Планом детаљне регулације су одређени објекти за јавне функције: две новопланиране трафо-станице спратности П и саобраћајница.

1.4 ОДРЕДБЕ О ПОСТРОЈЕЊИМА, ОБЈЕКТИМА И МРЕЖАМА ИНФРАСТРУКТУРЕ

1.4.1. Електроенергетска мрежа

У захвату плана су изграђене следеће трафостанице 10/0.4 kV :

- "Божидарчева III", у објекту, снаге 630 kVA и "Палилула", зидана, снаге 630 kVA.

У налеглим комплексима су изграђене трафостанице 10/0.4 kV :

- "Расадник", у објекту, снаге 630 kVA,
- " Божидарчева I", подземна, снаге 630 kVA,

- "Станоја Бунушевца II", у објекту, снаге 2 x 630 kVA, из којих се напајају електричном енергијом и објекти у захвату плана.

Ове трафостанице су везане на дистрибутивну 10 kV-ну мрежу ТС 35/10 kV "Центар I".

За потребе снабдевања електричном енергијом нових потрошача у захвату плана изградиће се нова трафостаница 10/0,4 kV

"Палилула 2", снаге 630 kVA, као слободностојећи објекат, која ће се повезати са постојећег 10 kV-ног кабла између трафостаница 10/0.4 kV "Расадник"- "Божидарчева III" а системом "улаз-излаз", а према условима "Електродистрибуције" Ниш.

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

1.4.2. Телефонска мрежа

У улицама Божидарчевој и Станоја Бунушевца изграђена је телефонска тт канализација са по 4 отвора кроз коју су положени претплатнички тт каблови из АТЦ "Центар", са којих су урађени приводи до извода (у објектима и на стубовима).

Подручје разраде плана припада конзумном подручју истуреног комутационог степена (ИКС) "Палилула", тј. кабловском подручју кабла бр. 3 , те ће се извршити превезивање старе мреже на нову мрежу на следећи начин:

- из кабловског окна бр. 399 (у северном тротоару улице Станоја Бунушевца-наспрот укрштаја улице Станоја Бунушевца и Железничке колоније) претплатничким каблом прећи на јужну страну улице Станоја Бунушевца и то у простор источног тротоара улице Железничка колонија. У овој тачки се врши рачвање кабла и једна грана кабла иде на исток за кориснике у простору између улица Железничка колонија и Божидарчева, а друга грана кабла иде на запад за кориснике у простору између улица

Железничка колонија и Милана Ракића и западно од улице Милана Ракића.

Прикључна и разводна тт мрежа у комплексу извешће се као кабловска, а полагање разводних каблова вршиће се по трасама датим на графичком прилогу.

1.4.3. Топлификациона мрежа

Простор обухваћен планом је планиран као подручје(зона) топлификације и припада конзумном подручју топлане "Југ".

Улицом Станоја Бунушевца изграђен је топловод пречника ДН 250 мм, са кога је из шахте бр. 33 изграђен прикључни цевовод пречника ДН 25 до објекта Милана Ракића бр. 1/1, и из шахте бр. 33а изграђен је прикључни топловод пречника ДН 125 за прикључивање објекта у простору између улице Божидарчеве и улице Железничке колоније.

За потребе снабдевања корисника, на простору између Улице Божидарчеве и Улице Железничке колоније топлотном енергијом, извршиће се продужење топловода ка југу, према Улици Старца Вујадина, а за простор између улица Железничке колоније и Милана Ракића извршиће се укидање постојећег топловода пречника ДН 25 и изградити нови топловод пречника ДН 125 на југ ка Улици Старца Вујадина на који ће се прикључити објекти који су изграђени на том простору.

1.4.4. Водоводна мрежа

Подручје Плана детаљне регулације припада првој висинској зони водоснабдевања. У ширем простору извршена је реконструкција водоводне мреже на следећи начин:

- у Улици Станоја Бунушевца је цевовод пречника 200 мм,
- у Улици Милана Ракића је цевовод пречника 200 мм,
- у Улици Старца Вујадина је цевовод пречника 160 мм, и са постојећим цевоводима у Улици Божидарчевој пречника 100 мм и у Улици Железничка колонија пречника 80 мм, чини два водоводна прстена.

За потребе нормалног функционисања и обезбеђења довољних количина вода за кориснике у захвату Плана извршиће се реконструкција цевовода у Улици Железничка колонија на пречник 100мм.

1.4.5. Канализациона мрежа

Канализациона мрежа у комплексу разраде је општег типа.

Конфигурација терена у захвату плана и налеглим просторима је условила и конфигурацију канализационе мреже. Како цео захват плана има пад ка улици Станоја Бунушевца то је и канализациона мрежа изграђена у улицама Божидарчевој димензија 60/90, Железничкој колонији пречника 300 мм и Милана Ракића

пречника 400 мм орјентисана на канализациону мрежу димензија 60/90 мм у Улици Станоја Бунушевца и потом цевоводом димензија 70/105 у улици Чачанској до јужног колектора у Улици Војводе Гојка. Капацитет постојећих цевовода за одвођење употребљених вода је довољан да обезбеди одвођење свих вода са подручја плана.

Одвођење употребљених вода из нових објекта вршиће се прикључивањем на наведене цевоводе канализационе мреже.

1.4.6. Регулација мрежа саобраћајних површина

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

Генералним планом Ниша у блоку "Стара Железничка Колонија" нису планиране саобраћајнице вишег реда.

1.4.6.2. Функционални ранг саобраћајница и њихови елементи регулације

Унутар овог дела насеља саобраћајну мрежу формирају сабирне улице (Милана Ракића и Старца Вујадина) и приступне улице.

1.4.6.3. Саобраћајни транзит и саобраћајни прилази

Ободни прстен насеља представљају улице Божидарчева и Станоја Бунушевца.

1.4.6.4. Техничке карактеристике саобраћајница

Попречни профили саобраћајница у предметном комплексу, као и садржај, задовољавају минималне услове који одговарају њиховом рангу. Попречни профили саобраћајница углавном су задржани по постојећем стању. Улице чији је коловоз у попречном смислу мањи од 5.50м предвиђене су за једносмерни режим саобраћаја.

Ширина тротоара задовољава очекивану фреквенцију пешака и њихову безбедност. Стамбене и приступне улице су са максималном ширином коловоза и тротоара коју дозвољава постојећа изграђеност и терен. Регулациона линија је на граници земљишта које је у функцији саобраћаја и земљишта које је намењено становању. 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 и вертикалном сигнализацијом.

1.4.6.5. Посебне обавезе коридора и улица према јавном саобраћају, бициклическом саобраћају и кретању пешака

Јавни градски саобраћај путника не планира се у предметном комплексу. Кретање бициклиста је планирано у оквиру тротоара или коловоза. Кретање пешака се одвија једино на тротоару.

1.4.6.6. 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).

1.4.6.7 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 сабирним и приступним улицама није дозвољено паркирање на коловозу.

Власници вишепородичних објеката обезбеђују на грађевинској парцели једно паркинг / гаражно место на два стана.

Паркирање возила предвиђено је на паркинг простору испред или око вишепородичних објеката на простору предвиђеним за ту намену. Сви будући инвеститори су у обавези да обезбеде минималан број паркинг места за возила у односу 1 паркинг место/ 2 стана.

Паркирање возила регулисаће се одговарајућом хоризонталном и вертикалном сигнализацијом.

1.4.6.8. 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.

1.4.7. Систем прикупљања и евакуације отпада

За скупљање отпада састава кућног смећа поставити судове – контејнере на локацијама одређеним пројектом уређења слободних површина. Ове локације треба да су:

- максимално удаљење од улаза за припадајући објект 25м, а минимално 5м,

- плато за постављање контејнера – гурање мора да буде од чврстог материјала, који се лако пере и одржава (бетон, асфалт и сл.), без степеника и са највећим дозвољеним падом од 2% при чему је максимална дужина гурања контејнера 10м,

- судове за одлагање отпада поставити у визуелно ограђеним просторима (зеленилом или зидом висине до 1.20м).

Остале врсте отпада евакуисати на начин одрађен посебним уговорима, уз предходно мишљење Градске санитарне инспекције.

1.4.8. Регулација мреже озелењених површина

У складу са Законом о подизању и одржавању зелених површина на подручју Плана детаљне регулације формирати зеленило уз саобраћајнице (дрвореди лишћарских врста). Од лишћарских врста засадити: *Acer sp.*, *Fraxinus excelsior*, *Tilia cordata*, као физичка препрека између објеката и коловозних површина, а од жбунастих заступити: *Berberis thunbergi*, *Juniperus horizontalis*, *Cotoneaster sp.*, *Pyracantha coccinea*, *Spirea sp.* *Viburnum sp.*, *Ligustrum vulgare*.

1.5 ПОСЕБНИ ЗАХТЕВИ, УСЛОВИ И ПРОПИСИ КОЈЕ ЈЕ ПОТРЕБНО ИСПУНИТИ ЗА ИЗДАВАЊЕ ОДОБРЕЊА ЗА ИЗГРАДЊУ

Осим општих Законом, Правилником и Планом дефинисаних принципа и параметара приликом спровођења кроз "Извод из Плана", а ради добијања Одобрења за изградњу утврђују се следећи додатни критеријуми:

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

1.5.2) Ново дограђени објекти морају својим изгледом, габаритом, спратношћу, материјалима и положајем према регулационој и грађевинској линији бити уклопљени у урбану матрицу и имати позитивне амбијенталне и архитектонске карактеристике савремене архитектуре.

1.5.3) Реализација објеката и других Планом детаљне регулације предвиђених садржаја 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.

1.6. АМБИЈЕНТАЛНЕ ЦЕЛИНЕ ОД КУЛТУРНО- ИСТОРИЈСКОГ ИЛИ УРБАНИСТИЧКОГ ЗНАЧАЈА

На подручју обухваћеном границама Плана детаљне регулације не налазе се проглашене културне вредности, ни евидентирани објекти од значаја за културну баштину.

1.7. ЛОКАЦИЈЕ ПРОПИСАНЕ ЗА ДАЉУ ПЛАНСКУ РАЗРАДУ, ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ИЛИ УРБАНИСТИЧКОГ, ОДНОСНО АРХИТЕКТОНСКОГ КОНКУРСА

Планом детаљне регулације обухваћен простор неће се разрађивати плановима нижег реда за део Плана детаљне регулације који се односи на остало грађевинско земљиште. За делове намењене за јавно грађевинско земљиште могуће је радити урбанистичке пројекте према Програму уређивања грађевинског земљишта.

1.8. ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ О ЗАШТИТИ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ ОД РАЗЛИЧИТИХ ВИДОВА ЗАГАЂЕЊА И ЗАШТИТЕ ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ ОД ПОЖАРА, НЕПОГОДА И УНИШТАВАЊА

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

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

1.8.1. Ради заштите од пожара омогућено је кретање интервентних возила (ватрогасна возила, хитна помоћ, милицијска кола) планирањем потребне ширине саобраћајнице: за двосмерни саобраћај 6,00м са потребним радијусом мин.7,00м, а да као најудаљенија тачка објекта од постојеће саобраћајнице не буде већа од 25м. Објекти морају бити реализовани према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима и имати одговарајућу спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара ("Службени лист СФРЈ", бр. 33/91).

1.8.2. У спровођењу Плана детаљне регулације, приликом издавања одобрења за изградњу обавезна је примена Уредбе о организовању и функционисању цивилне заштите ("Службени гласник РС" бр. 21/92), а у вези с тим потребно је у захвату Плана детаљне регулације предвидети изградњу двонаменских склоништа у новопланираним објектима.

1.8.3. Ради заштите од потреса објекти који се граде морају бити реализовани и категорисани

према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима ("Службени лист СФРЈ", бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90).

2.0 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

2.1. ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ МОГУ ГРАДИТИ ПОД УСЛОВИМА ОДРЕЂЕНИМ ПЛАНОМ ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ, ОДНОСНО ПОД ПОСЕБНИМ УСЛОВИМА, КАО И ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА ЧИЈА ЈЕ ИЗГРАДЊА ЗАБРАЊЕНА

У оквиру Плана детаљне регулације могуће је надограђивати девет вишепородичних стамбених објекта.

Објекти који се могу надоградити приказани су на графичком прилогу. У блоковима А, Б, Ц (укупно 6 објекта) дозвољена је потпуна реконструкција блока до максималне спратне висине По+П+2+Пк. Ово су максимални параметри.

У блоку Д дозвољена је делимична реконструкција, односно надградња 3 објекта који су орјетисани у правцу север-југ, и имају приступ из улице Железничка Колонија бр. 3; 5; 6.

2.2. УСЛОВИ ЗА ОБРАЗОВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

За формирање потребне грађевинске парцеле могуће је вршити парцелацију (цепање велике парцеле на већи број мањих) или препарцелацију (укрупњавање већег броја мањих), израдом Урбанистичког пројекта, а у сагласности са Правилником о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини, условима и поступку издавања акта о урбанистичким условима за објекте за које одобрења за изградњу издаје општинска, односно градска управа ("Службени гласник Републике Србије", бр. 75/03).

2.3. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИЈУ, ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ И МЕЂУСОБНА УДАЉЕНОСТ

Објекат се поставља предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом.

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже - могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада),

1) стопе темеља и подрумски зидови - 0,15 м до дубине од 2,60 м испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50 м;

2) шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара - 1,00 м.

У зони у којој постоји изграђен стамбени, односно стамбено пословни објекат, растојање регулационе од грађевинске линије утврђује се на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%).

Међусобна удаљеност слободностојећих вишеспратница и објеката који се граде у прекинутом низу, износи најмање половину висине вишег објекта. Удаљеност се може смањити на четвртину ако објекти на наспрамним бочним фасадама не садрже отворе на просторијама за становање (као и атељеима и пословним просторијама). Ова удаљеност не може бити мања од 4,00 м ако један од зидова објекта садржи отворе за дневно осветљење. Графичком приказом број 3 Плана детаљне регулације дефинисан је положај грађевинских линија у односу на регулационе линије.

2.4. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКСИ ЗАУЗЕТОСТИ И ИНДЕКСИ ИЗГРАЂЕНОСТИ

Индекс или степен изграђености, највећи дозвољени је:

- за вишепородичне стамбене и стамбено пословне објекте 2.4

Индекс искоришћености земљишта, највећи дозвољени је:

- за вишепородичне стамбене и стамбено - пословне објекте 70%

У приказу намене површина (графички приказ број 3) приказану су параметри за сваки блок појединачно.

2.5. НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА

Спратност вишепородичних стамбених објеката који прелазе спратност П+2+Пк, се задржавају са могућношћу реконструкције таванског дела у стамбени, али без промене постојеће апсолутне висине објекта.

Висина објеката вишепородичног становања код којих се дозвољава надограђа до максималне висине П+2+Пк је максимално 18 м апсолутне висине објекта од коте терена.

2.6. НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА МЕЂУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА

Међусобна удаљеност слободностојећих вишепородичних стамбених објеката се задржава. Не дозвољава се промена постојеће удљености објеката осим у случајевима када је неопходно извршити ојачање конструкције објеката који се надограђују. Максимално одступање у односу на постојећу грађевинску линију је 0,6 м (у графичком приказу, лист број 5, дат је детаљан приказ постојећих и новопланираних грађевинских линија).

2.7. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

На једној грађевинској парцели осим стамбеног објекта или стамбено-пословног објекта могуће је градити и помоћне објекте (гараже) на простору који је наменом предвиђен за паркирање. Објекти морају бити типски, зидани, опбликовношћу се морају уклапати у постојећи амбијент и не смеју својим положајем угрожавати одвијање саобраћаја у оквиру блокова.

2.8. УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂИВАЊА ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА

Грађевинска парцела мора да има обезбеђен директни приступ јавном путу.

За паркирање возила за сопствене потребе власници стамбених објеката свих врста изградње обезбеђују на грађевинској парцели изван површине јавног пута по једно паркинг место - гаражно место на један стан, односно једно паркинг место на 70,0м² корисне површине пословног простора (у оквиру блока Д).

Површине гаража вишепородичних стамбених објеката урачунавају се у квадратуру за индекс искоришћености и индекс изграђености.

2.9. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ СУСЕДНИХ ОБЈЕКТА

Обезбеђење суседних објеката – 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 ископу за темеље, одводњавању површинских вода, гаражирању возила, изношењу шута, смећа и др.)

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

Ако се на суседном објекту појаве пукотине, инвеститор је дужан да надокнади изазвану штету.

2.10. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

2.10.1. Општи услови изградње инфраструктуре

Све инфраструктурне мреже налазиће се у регулационом појасу саобраћајница са распоредом који је дефинисан планом сваке инфраструктурне мреже. Промена положаја инфраструктурних мрежа у регулационом профилу саобраћајнице се дозвољава и не сматра се изменом плана, уз поштовање важећих техничких услова о дозвољеним растојањима код паралелног полагања и укрштања инфраструктурних водова.

2.10.2. Услови прикључења на јавне инфраструктурне мреже

2.10.2.2 Електроенергетска мрежа

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

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

2.10.2.3. 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.

2.10.2.3. 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 ДН 65 је 0,73 x 0,84,
- за пречник ДН 80 је 0,92 x 0,86,
- за пречник ДН 100 је 1,00 x 0,90,
- за пречник ДН 125 је 1,05 x 0,925,

2.10.2.6. 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 цевовода од 100 мм.

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

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

До изградње (реконструкције) цевовода јавне уличне водоводне мреже на минимални пречник од 100 мм прикључивање објеката вршиће се на постојеће цевоводе.

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

2.10.2.7. Канализациона мрежа

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

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

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

2.11. АРХИТЕКТОНСКО, ОДНОСНО ЕСТЕТСКО ОБЛИКОВАЊЕ ПОЈЕДИНИХ ЕЛЕМЕНАТА ОБЈЕКТА (МАТЕРИЈАЛИ, ФАСАДЕ, КРОВОВИ,...)

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

Кровови равни или вишеводни са покривачем: цреп, тегола, лим. Фасада са термичком заштитом објекта. Кота приземља не може бити виша од 1,20м од нулте коте, а кота сутерена мора бити нижа за 0,15м од коте тротоара па до 1,00м од исте.

2.12. УСЛОВИ ЗА ОБНОВУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ ОБЈЕКТА

Дозвољава се обнова и реконструкција свих објеката са могућношћу реконструкције и доградње до прописане висине, удаљења од међе и удаљења између објеката.

Доградња и надградња објекта са статусом непокретног културног добра се дозвољава само уз сагласност надлежне установе заштите.

2.13. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ, ТЕХНИЧКЕ, ХИГИЈЕНСКЕ, ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА, БЕЗБЕДОНОСНЕ И ДРУГИ УСЛОВИ

2.13.1. Услови заштите и унапређења животне средине

Заштиту *подземних вода* обезбедити комплетирањем канализационе мреже. Заштиту од подземних вода вршити техничким мерама (одговарајућим системима, изолацијама итд).

Заштиту *ваздуха* вршити обезбеђивањем одговарајућег процента уређених зелених површина.

Заштиту *земљишта* вршити утврђивањем оптималних урбанистичких параметара, комплетирањем канализационе мреже и формирањем зелених површина.

Заштиту од буке обезбедити 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 (становање).

За заштиту од јонизујућих зрачења препоручује се контрола радиоактивности у води и земљишту. Заштиту од чврстих отпада обезбедити евакуисањем комуналног отпада на санитарну депонију. Размештај судова за сакупљање отпада и динамика њиховог пражњења морају се усагласити са прописима.

За комуналну хигијену обезбедити комплетирање канализационог система, пречишћавање отпадних вода, асфалтирање улица, санитарно одлагање отпадака.

Заштиту од акциденталних загађења обезбедити превентивним мерама и мерама заштите у свим процесима живота и рада на ширем подручју, као и код складиштења, претовара и транспорта опасних и штетних материја. Акциденте спречити и прикључењем свих објеката на мрежу техничке инфраструктуре, као и допуштењем, на приватним стамбеним парцелама, само оних делатности које не изазивају загађење воде, земље и ваздуха.

2.13.2. Одредбе о хигијенским условима

За сакупљање комуналног отпада поставити одговарајуће судове на прописан начин постављене и заштићене.

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

2.13.3. 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 објеката повећаног ризика од пожара", "Сл. лист СРЈ", бр.8/95).

2.13.4.Заштита од непогода

Ради заштите од елементарних непогода при изради Акта о урбанистичким условима користити услове 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). На ширем подручју нема олујних ветрова. Диспозицијом и врстом заштитног зеленила штити се простор од јаких ветрова. Диспозицијом објеката мора се избећи изложеност директном удару јаких ветрова.

2.13.5. Заштита од уништавања

У погледу заштите од ратних разарања, подручје Плана детаљне регулације налази се у зони угрожености у којој је потребна изградња склоништа.

Заштита становништва и материјалних добара од ратних разарања обезбеђује се на подручју Плана детаљне регулације 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), Уредби о објектима од посебног значаја за одбрану Републике Србије ("Сл. гласник РС", бр. 18/92) и Уредби о организовању и функционисању цивилне заштите ("Сл. гласник РС", бр. 21/92).

Предвидети склоништа у двонаменским просторима са једним местом на 50м² бруто развијене површине, радијуса опслуживања 250м.

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

3. ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Графички део Плана детаљне регулације састоји се из графичких приказа:

1. Извод из Генералног плана Ниша 1995-2010.....Р 1:10 000
2. Режим коришћења земљишта Р 1:1000
3. Намена површина са поделом на целине и блоковеР 1:1000
4. Саобраћајнице и нивелација ..Р 1:1000
5. РегулацијаР 1:1000
6. Мреже и објекти инфраструктуреР 1:1000

4. ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО

Програм за израду Плана детаљне регулације, информационе и студијска основа на којој се заснива План детаљне регулације урађен је у засебној свесци и чини обавезни прилог урбанистичког плана.

Документација Плана детаљне регулације садржи:

1. Одлуку о изради ("Службени лист града Ниша", број 63/2003)
2. Условe и мишљења надлежних органа и предузећа
3. Податке о обављеном јавном увиду, стручној расправи
4. Примедбе грађана са ставом обрађивача о свакој достављеној примедби
5. Извештај Комисије за планове града Ниша

III

План детаљне регулације је оверен потписом председника и печатом Скупштине града Ниша и урађен је у седам примерака од којих се по два примерка налазе у 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: 06-192/2004-31/11
У Нишу, 10. јун 2004. године

СКУПШТИНА ГРАДА НИША

Председник
Горан Ћирић, с.р.