

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"ВОЖДОВА"
У НИШУ

I

Планом детаљне регулације "Вождова" у Нишу (у даљем тексту: План детаљне регулације) ближе се прецизирају правила регулације и градње из Генералног плана Ниша 1995-2010. ("Службени лист града Ниша", бр. 13/95 и 2/02), ради утврђивања услова просторног уређења, регулације и грађења у границама обухвата Плана детаљне регулације.

План детаљне регулације 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 План детаљне регулације доноси. Израдом Плана детаљне регулације свеобухватно се третира подручје Плана детаљне регулације и урбанистички се разрађују површине за које до сада није постојала урбанистичка документација.

Планом детаљне регулације се разрађује подручје од 10,90 ха КО Ниш - Ћеле Кула у граници: са севера - јужна регулациона линија Улице Војводе Карађорђа, са истока - западна регулациона линија Улице Војводе Мишића, са југа - северна регулациона линија Улице Цара Душана и са запада - источна регулациона линија улица Николе Пашића и Синђелићев трг.

II

Саставни делови елабората Плана детаљне регулације су:

1. Правила уређења;
2. Правила грађења;
3. Графички део;
4. Документациони део.

1.0. 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.

Генерални план Ниша 1995-2010. на простору подручја Плана детаљне регулације предвиђа градски центар са становањем густине од 250-400 ст/ха, а читав комплекс тангирају магистралне (са севера и запада) и примарне (са југа и истока) саобраћајнице.

210.

На основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 47/03) 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

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

1.3.1. Јавно грађевинско земљиште

На простору Плана детаљне регулације издвајају се као јавно грађевинско земљиште површине саобраћајница, средње школе, Дома Војске Србије и Црне Горе и јавне гараже и обухватају следеће катастарске парцеле, односно делове катастарских парцела КО Ниш - Ћеле Кула и то:

Улица Првوماјска - катастарска парцела број 2080

Улица Генерала Боже Јанковића са прилазима - цела катастарска парцела број 2075, део катастарских парцела број 2016, 2017, 2021, 2045, 2028, 2029, 2032, 2033, 2034, 2039, 2081/1, 2211, 2212, 2216, 2215/1, 2063/1, 2065/1, 2065/2, 2066, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072/1, 2046, 2044, 2672

Улица Војводе Вука - катастарска парцела број 2640, део катастарске парцеле број 2021

Улица Пусторечка - катастарске парцеле број 3312, 2681

Улица Приморска - катастарска парцела број 2076, део катастарских парцела број 2013, 2012, 2077, 2579, 2567, 2581, 2582, 2591, 2599, 2602, 2603

Улица Прешернова - катастарска парцела број 2616, део катастарских парцела број 2603, 2604, 2605, 2606, 2614, 2607, 2609, 2615, 2624, 2623, 2622, 2621, 2620, 2619, 2617

Прилаз из Улице Војводе Мишића - део катастарских парцела број 2074/3, 2351, 2358, 2359, 2360/1, 2360/2, 2362, 2684, 2681/4, 2683

Јавна гаража са прилазима - део катастарских парцела број 2661, 2667, 2658, 2656, 2655, 2653, 2662, 2650/5, 2649, 2648/1, 2648/2, 2647, 2646/1, 2645, 2644, 2643, 2642, 2657, 2654

Средња школа - катастарска парцела број 2672, 2677/2

Дом Војске Србије и Црне Горе - катастарска парцела број 1986

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

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.

ОРГАНИЗАЦИЈА простора дефинисана је саобраћајном инфраструктуром и регулативом, тако да је формирана једна просторна целина, састављених од блокова са глобално утврђеним основним наменама.

По ФУНКЦИЈИ утврђују се категорије:

- I претежно стамбени блок (учешће пословних садржаја до 20%)
- II стамбено - пословни блок (учешће пословних садржаја 20% - 50%)
- III пословно - стамбени блок (учешће пословних садржаја 50% - 100%)
- IV пословни блок (100% пословних садржаја).

По КАРАКТЕРУ ПОТРЕБНИХ
ИНТЕРВЕНЦИЈА утврђују се категорије:

- а) минимална реконструкција - I степен реконструкције
- б) умерена реконструкција - II 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 Војске Србије и Црне Горе.

2. Блок "И" - постојећа средња школа.

Величина парцела и објеката указује на максималну изграђеност, те се овим планом не одређују услови за доградњу и надградњу. Дом Војске Србије и Црне Горе, као заокружена целина која ужива претходну заштиту, се задржава у постојећој форми и изгледу.

3. Блок "Д" - новопланирана јавна гаража.

Због велике дубине блока, која отвара могућност рационалног искоришћавања његове унутрашњости увођењем адекватног садржаја, планирана је изградња блоковске јавне гараже, спратности П+4. Улаз у гаражу је из Улице Војводе Вука, а излаз из Улице Пусторечке.

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.

Генералним планом Ниша Улица Војвода Карађорђа представља изводни правац према ванградској саобраћајној мрежи. Она у потпуности прати правац простирања града, те њена класификација као изводног правца, добија на значају. Синђелићев трг са делом Улице Николе Пашића је попречни изводни правац.

Примарне саобраћајнице у оквиру комплекса имају пре свега улогу повезивања комплекса са ширим простором града: улице Цара Душана и Војводе Мишића 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 примарне и локалне путне мреже.

Примарну саобраћајну мрежу чине: градске магистрале (улица Војвода Карађорђа и Синђелићев трг са делом Улице Николе Пашића) и примарне саобраћајнице (улице Цара Душана и Војводе Мишића).

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 Војвода Карађорђа, као градска магистрала, представља висококапацитетну саобраћајницу, која пролази кроз активно градско ткиво и ослања се на ванградске путне правце, повезује градске целине различитих садржаја и на њој се одвија јавни градски превоз.

Улице Цара Душана, Војводе Мишића и Синђелићев трг служе за повезивање комплекса са центрима и зонама активности. Ове улице такође представљају капацитетне потезе, који су намењени индивидуалном путничком саобраћају.

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

Градске магистрале - улице Вожда Карађорђа и Синђелићев трг са делом Улице Николе Пашића, као и примарне саобраћајнице - улице Цара Душана и Војводе Мишића тангирају комплекс "Вождова", 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, бициклистичком 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.

Решењем мирујућег саобраћаја планира се изградња блоковске јавне гараже - у блоку између улица Пусторечке, Војводе Вука, Цара Душана и Првوماјске, чија је спратност П+4.

За стационирање возила задржаће се постојећи паркинг простор Дома Војске Србије и Црне Горе, уз могућност рационалније организације.

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

Снабдевање објеката у захвату Плана детаљне регулације електричном енергијом врши се из следећих трафостаница 10/0,4 kV:

ТС "Генерала Боже Јанковића", (у објекту), снаге 630 kVA,

ТС "Дом Војске Југославије", (подземна), снаге 630 kVA.

Поред ових трафостаница, подручје Плана детаљне регулације снабдева се и из трафостаница лоцираних у налеглим просторима, и то :

ТС "Душанова", (у објекту), снаге 630 kVA, ТС " Девете бригаде", (у објекту), снаге 2х630 kVA,

ТС "Војводе Мишића -1", (подземна), снаге 2х400 kVA,

ТС "Војводе Мишића - 3", (зидана), снаге 2х400 kVA, инсталирана 1х400 kVA,

ТС "Црвени Певац", (подземна), снаге 1х630 kVA.

Ове трафостанице су везане на 10 kV-ну дистрибутивну мрежу трафостанице 110 (35)/10 kV "Центар 2" и 35/10 kV "Ратко Павловић".

За потребе обезбеђења електричне енергије за нове кориснике извршиће се изградња 8 (осам) нових трафостаница 10/0,4 kV, и то :

- у блоку Б₁ једна трафостаница,
- у блоку Б₃ једна трафостаница,
- у блоку В једна трафостаница,
- у блоку Д две трафостанице,
- у блоку Е две трафостанице и
- у блоку И једна трафостаница.

Трафостанице ће се градити грађевински за снаге 630 кВА, у приземној етажи или у дворишту пословно-стамбених објеката, зависно од величине, намене и етапности (редоследа) градње објеката у блоковима. Локације ових трафостаница ће се утврђивати споразумом инвеститора и ЈП-а "Електродистрибуција Ниш".

Планом детаљне регулације су дефинисане трасе водова 10 kV-ти, а техничко решење и начин повезивања биће условљен етапношћу градње и захтевима објеката. Мрежа 10 kV-ти градиће се као кабловска.

Мрежа 0,4 kV изведена је као мешовита (кабловска - за објекте вишепородичног становања и јавних садржаја, а ваздушна за објекте породичног становања). Убудуће ће се сва мрежа 0,4 kV градити као кабловска. Прикључивање нових објеката на електроенергетску мрежу извршиће се кабловским водовима са трасама према главним пројектима и према условима "Електродистрибуције" Ниш.

Инсталација уличног осветљења је изведена као и мрежа 0,4 kV, али је неопходно мрежу осветљења, која је изведена на стубовима мреже 0,4kV, заменити новом инсталацијом уличног осветљења са одговарајућим стубовима и светлосним арматурама који ће задовољити и светлотехничке и естетске захтеве.

Услови "Електродистрибуције Ниш" за израду Плана детаљне регулације су бр. 19 267 од 25. 01. 2002. године.

1.7.2.2. Телефонска мрежа

Кабловска тт канализација је изведена у ободним улицама: Синђелићев трг, Војда Карађорђа, Војводе Мишића и Цара Душана. Из окана кабловске тт канализације изведени су приводи до извода на стубовима и унутрашњих извода у објектима са претплатничке мреже АТЦ "Центар".

Обезбеђење нових телефонских прикључака извешће се полагањем нових претплатничких каблова из АТЦ "Центар" кроз постојећу кабловску тт канализацију, а потом полагањем разводних каблова из кабловских окана до извода у објектима.

Нове каблове полагати по трасама постојећих каблова, а на деоницама где не постоји постојећа мрежа, нови каблови ће се полагати слободно у ров, а према техничким

условима за усклађивање са осталим инфраструктурним мрежама.

1.7.2.3. Топлификациона мрежа

Топловод из топлане "Криви Вир" изграђен је улицама Војводе Мишића и Генерала Боже Јанковића и преко топловода у Улици Светозара Марковића повезан је у систем са топланом "Југ". Подручје обухваћено Планом детаљне регулације је у конзумном подручју топлане "Криви Вир".

Укупне потребе корисника у комплексу за топлотном енергијом износе 26,0 МЊ и то по блоковима:

- блок Б1 ... 2,0 MW,
- блок Б2 ... 2,7 MW,
- блок Б3 ... 2,7 MW,
- блок В 2,5 MW,
- блок Г 1,0 MW,
- блок Д 5,2 MW,
- блок Е 5,6 MW,
- блок И 4,3 MW.

Са постојећег топловода у Улици Генерала Боже Јанковића вршиће се гранање (изградња) нових топловода улицама Првوماјска и Војводе Вука ка блоковима у захвату Плана детаљне регулације и за налегле комплексе. Повезивање објекта на топлификациону мрежу вршиће се на наведене топоводе, а према условима ЈКП "Градска Топлана".

Услови ЈКП "Градска топлана" за израду Плана детаљне регулације су број 3103/2 од 20. 02. 2002. године.

1.7.2.4. Водоводна и канализациона мрежа

Комплекс "Вождова" покривен је јавном водоводном и канализационом мрежом: Улица Војда Карађорђа - водоводна мрежа ливена цев пречника Ø200 мм и канализациона мрежа пресека 90/135 и 100/150 цм; Улица Генерала Боже Јанковића - водоводна мрежа азбестцементне цеви пречника Ø80 мм и канализациона мрежа пречника Ø300 и Ø400 мм; Улица Пусторечка - водоводна мрежа азбестцементна цев пречника Ø60 мм и канализациона мрежа пречника Ø400 мм; Улица Прешернова - водоводна мрежа азбестцементна цев пречника Ø80 мм и канализациона мрежа пречника Ø400 мм; Улица Цара Душана - водоводна мрежа ливена цев пречника Ø300 мм и канализациона мрежа пресека 70/105, 60/90 цм, Ø350 мм и Ø500 мм; Улица Синђелићев трг - водоводна мрежа азбестцементне цеви пречника Ø80 мм и канализација пресека 70/105 и 100/150 цм; Улица Приморска - водоводна мрежа азбестцементне цеви пречника Ø80 мм и канализација пречника Ø400 мм; Улица Војводе Вука - водоводна мрежа азбестцементне цеви

пречника Ø80 мм и канализација пречника Ø400 мм; Улица Првомајска - водоводна мрежа ливене цеви пречника Ø150 мм и канализација пресека 90/135 цм; Улица Војводе Мишића - водоводна мрежа азбестцементне цеви пречника Ø80 мм.

Реконструкција водоводне мреже планира се у свим улицама у којима је профил цеви мањи од Ø150 мм. У новопланираним улицама положиће се цевовод минималног пречника Ø150 мм. Положај нове и реконструисане водоводне мреже дефинисан је графичким приказом број 7 - Водоводна и канализациона мрежа.

Канализациона мрежа је општег типа. У новопланираним улицама канализацију положити у осовини саобраћајнице са прикључком на постојећу мрежу. Минималан пречник цеви је Ø300 мм.

Приликом израде инвестиционо-техничке документације поштовати планирану трасу водоводне и канализационе мреже и све услове и прописе везане за ову врсту инсталација.

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

- Паркови и скверови

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 дрвореди. Између регулационе линије и ивичњака, формирати линеарне траке партерног травњака са дрворедним садницама високих лишћара. Дрвореди предвидети на свим паркинг просторима (два паркинг места/једно стабло).

1. Дрвореди које треба задржати, реконструисати, попунити одговарајућим врстама и продужити у улицама:
 - Војводе Вука - дрворед *Acer pseudoplatanus*, поједина стабла ниске виталности и декоративности заменити новим;
 - Првомајска - дрворед *Fraxinus excelsior* "Globosa" задржати;
 - Генерала Боже Јанковића - дрворед парцијално постављен од врсте *Fraxinus excelsior* "Globosa" попунити и продужити.
2. Дрвореди које треба продужити - планирати нове
 - Прешернова - дрворед формирати са северне стране улице;
 - Приморска - оформити дрворед у оквиру зелене траке регулације;
 - Пусторечка - оформити дрворед у оквиру зелене траке регулације од две врсте лишћарског дрвећа.

Паркови и скверови

- Партерно зеленило испред Дома Војске Србије и Црне Горе је атрактивна зелена површина. Композиција је оформљена од квалитетних примерака лишћарских и четинарских врста у којима доминирају *Picea pungens*, *Picea abies*, *Betula verrucosa* и партерни травњак. Ову репрезентативну површину треба задржати као такву.
- Сквер у пресеку Прешернове и Приморске улице оформљен је као партерни травњак у коме доминира композиција изведена од декоративног шибља.

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 алергогене врсте, као и оне са бодљама и токсичним дејством.

У планираним зонама породичног становања на засебним парцелама према улици формирати цветне предбаште са засадима 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 школе изоловати са источне 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 налазе се објекти који уживају претходну заштиту и то:

- Улица Цара Душана
бр. 53 - стамбени објекат спратности П+1
бр. 71-а - приземни стамбени објекат
бр. 73-а - приземни стамбени објекат
бр. 85 - породични стамбени објекат
бр. 89 - породични приземни стамбени објекат;
- Улица Војводе Вука
бр. 8 и 8а - породични стамбени објекат са високим приземљем;
- Улица Првомајска
бр. 8 и 12 - вишеспратни објекти
бр. 9 - породични приземни стамбени објекат
бр. 11 - приземни објекат;
- Улица Генерала Боже Јанковића
бр. 16 - спратни стамбени објекат;
- Улица Пусторечка
бр. 35 - стамбени објекат са високим приземљем;
- Улица Војводе Карађорђа
бр. 68 - стамбени објекат;
- Синђелићев трг
бр. 3 - Дом Војске Србије и Црне Горе (јавни, спратни објекат).

За наведене објекте под претходном заштитом у свему ће се примењивати одредбе Закона о културним добрима ("Службени гласник РС", бр. 71/94). Уколико у року од три године од дана доношења Плана детаљне регулације, не буду проглашени културним добрима, и за њих ће важити решења и правила изградње дефинисана овим планом, без услова и сагласности надлежног завода за заштиту споменика културе.

1.8.3. Услови заштите

У оквиру граница Плана детаљне регулације не налазе се, нити се Планом детаљне регулације планирају садржаји који негативно

утичу на квалитет воде, ваздуха и тла, као и на стварање прекомерне буке.

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

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

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

Планом детаљне регулације се предвиђа унапређење површина зеленила и уређење нових.

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

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.

1.8.4. Биланси површина и урбанистички параметри

Број	ПАРАМЕТАР	Укупно ПЛАН
------	-----------	-------------

1.	ПОВРШИНА ПОДРУЧЈА ПЛАНА - БРУТО (ха)	10,90
----	--------------------------------------	-------

2.	РАЗВИЈЕНА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА - ПЛАН (м2)	192.358
2.1.	Бруто развијена стамбена површина (м2)	93.750
2.1.1.	Учешће стамбене површине у укупној површ. објекта	49%
2.2.	Бруто развијена пословна површина (м2)	98.608
2.2.1.	Учешће пословне површине у укупној површ. објекта	51%

3.	УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ	
3.1.	Број станова - укупно	1.250
3.2.	Број становника	3.863
3.3.	Бруто густина становања (становн./ха)	354,36
3.4.	Површина под објектима - изграђена површина (ха)	6,18
3.5.	Слободне и неизграђене површине (ха)	4,72
3.6.	Индекс изграђености (бруто)	1,76
3.7.	Индекс изграђености (нето)	2,06
3.8.	Степен заузетости (бруто)	56,70%
3.9.	Степен заузетости (нето)	66,24%

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

2.1. Врста и намена објекта

Планом детаљне регулације се предметни простор, као зона реконструкције градског центра, 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 Војда Карађорђа, Војводе Мишића, Цара Душана, Николе Пашића и Синђелићевог трга.

У оквиру стамбених садржаја дозвољено је формирање пословних садржаја, у приземљу и

првим етежама објеката, 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 објеката 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. Грађевинске парцеле

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

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;

- грађевинске парцеле за објекте који су под претходном заштитом не морају да испуњавају услов минималне површине парцеле.

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 веће спратности не мање од 600 м². Изузетак од овог правила су грађевинске парцеле вишепородичног становања дуж Улице Војводе Карађорђа и Улице Војводе Мишића, од раскрснице са Улицом Војводе Карађорђа до пешачког пролаза - везе улица Генерала Боже Јанковића и Војводе Мишића, које не могу бити 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 објекат 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 1,60 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 м,

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

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

7. За све случајеве када је објекат 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 објекат има испад непосредно уз планирани објекат тада се еркер новог објекта:

а) може поравнати са суседним;

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

9. Испад или делови објекта са испадима морају бити:

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

д) код објекта 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.

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 објекта на међи и других објекта у прекинутом и непрекинутом низу.

12. Могућа је изградња подземних етежа у целом габариту приземља објекта, а уколико се ради о подземној гаражи дозвољена је њена изградња на површини грађевинске парцеле, уз обавезно предузимање адекватних мера заштите објекта 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. На грађевинским парцелама дуж ободних саобраћајница предметног комплекса није дозвољено паркирање возила на деловима парцела између регулационих и грађевинских линија.

15. 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 објекта и гаража.

16. До сваке парцеле треба обезбедити колски приступ, с тим што се исти не може дефинисати из улица Војводе Карађорђа, Војводе Мишића, Цара Душана, Николе Пашића и Синђелићевог трга, сем у случају да грађевинска парцела излази на две од наведених улица.

17. Уколико је потребно изградити пасаж кроз објекат у затвореном блоку, где је то и

противпожарни пут, исти је ширине 4,00 м и светле висине 4,30 м.

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 објекта. Међутим, на просторима већих и сложенијих интервенција (изградња објекта у непрекинутом низу), неопходно је указати, на условљености при реализацији:

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

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

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

2.1.5. Забрањена изградња

Није дозвољена изградња објекта, 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.

* високим приземљем се сматра приземље изнад сутерена

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 80% 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 70%, а индекс изграђености 3,2.

2.4. НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА

2.4.1. За објекте породичног становања, у блоку Г, 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:

2.4.2.1. БЛОКОВИ: Б1, В, Е, И

- П+4+Пк, а висина објекта 21,0 м (Објекти дуж Улице Војводе Карађорђа имају спратност П+3 у првом плану, а у дубини блока спратност расте до максимално дефинисане, односно грађевинска линија пете и шесте надземне етаже се помера за 4,0 м ка унутрашњости блокова В и Е).

2.4.2.2. БЛОКОВИ: Б2, Б3, Д

- П+4, а висина објекта 19,0 м.

2.4.2.3. БЛОК Г

- П+3, а висина објекта 16,0 м.

2.5. НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА

2.5.1. БЛОК Г: П+1.

2.5.2. БЛОКОВИ: Б1, Б2, Б3, В, Д, Е, И

- П+3 дуж улица: Цара Душана, Николе Пашића, Синђелићевог трга, Војводе Карађорђа и Војводе Мишића,

- П+2+Пк у унутрашњости комплекса.

2.6. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

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

2.6.2. 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 5,0 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 3 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 за 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 саобраћајница 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 профили 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. Услови прикључења на јавне инфраструктурне мреже

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 топовода 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,
- за пречник ДН 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 цевовода од 100 мм.

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

Водомерни шахт поставити на 2,0 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 150 мм прикључивање објеката вршиће се на постојеће цевоводе.

Прикључивање објеката 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 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.

2.10. 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 објеката 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 објеката.

Кота приземља не може бити нижа од коте нивелете јавног пута, нити виша од 1,2 м од нулте коте. Кота приземља објеката 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 објеката са могућношћу реконструкције и доградње до прописане висине, удаљења од међе, удаљења између објеката, 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.

Доградња и надградња објеката са статусом непокретног културног добра или претходне заштите дозволиће се под условима Завода за заштиту споменика културе Ниш.

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 I 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
9. Јавно зеленило..... 1:1.000

III ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Израда Плана детаљне регулације започета је пре ступања на снагу Закона о планирању и изградњи објекта ("Службени гласник РС", број 47/03) доношењем Одлуке о изради Регулационог плана "Вождова" у Нишу ("Службени лист града Ниша", бр. 25/01).

Према одредби члана 170. став 3. Закона о планирању и изградњи објекта поступак израде и доношења Плана детаљне регулације је настављен по одредбама овог Закона под називом: "План детаљне регулације "Вождова" у Нишу".

План детаљне регулације је оверен потписом председника и печатом Скупштине града Ниша и урађен је у седам 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 и један примерак у Министарству урбанизма и грађевина Републике Србије.

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: 06-192/2004-31/12
У Нишу, 10. јун 2004. године

СКУПШТИНА ГРАДА НИША

Председник
Горан Ђирић, с.р.