

1131.

На основу члана 54 став 1 Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 47/03) и члана 34 тачка 5 Статута града Ниша ("Службени лист града Ниша", бр. 26/2002 и 92/2004),

Скупштина града Ниша, на седници од 22. децембра 2005. године, донела је

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПОДРУЧЈА ИЗМЕЂУ ЖЕЛЕЗНИЧКЕ
ПРУГЕ НИШ – ДИМИТРОВГРАД И ПУТА
ЗА ЈЕЛАШНИЦУ**

I

Планом детаљне регулације подручја између железничке пруге Ниш - Димитровград и пута за Јелашницу (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, 2/2002 и 41/2004), 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 и површине за које до сада није постојала урбанистичка документација нижег реда.

Планом детаљне регулације се разрађује подручје од 22,99 ха КО Нишка Бања и КО Јелашница у граници: са југа - јужна регулациона линија пута за Јелашницу - регионални пут Р-241а, са истока - источна граница катастарске парцеле број 1528/1 и даље ка северу, источна регулациона линија новопланиране саобраћајнице, која сече катастарске парцеле број 1537/1 и 1536 КО Јелашница, са севера - северна регулациона линија новопланиране саобраћајнице уз железничку пругу Ниш - Димитровград и даље ка западу, јужна граница железничког земљишта (подручје разраде не обухвата простор између Кованлучког потока, железничке пруге Ниш - Димитровград, продужетка Рузвелтове улице и северне регулационе линије пута за Јелашницу, као и постојећу железничку станицу Нишка Бања).

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.

За подручје Плана детаљне регулације, Генералним планом је предвиђено: у источном делу предметног подручја - градско становање густине 100 - 200 становника/ха и у западном делу подручја - изградња сервиса и складишта, с тим што се производне, сервисне и складишне функције, које не производе буку и загађујуће ефекте, могу реализовати у комбинацији са стамбеним објектима.

У складу са положајем Ниша у европској мрежи железничких пруга и значајем главне југословенске магистрале у оквиру Европе и Балкана, планира се обимна реконструкција и модернизација нишког железничког чвора у чему су приоритети, а од значаја за предметни план:

- усклађивање нишког железничког чвора за пролаз пруга за велике брзине,
- електрификација укупног железничког чвора,
- измештање железничке станице Нишка Бања и станичне лине за 800 м источно,
- изградња нових и реконструкција постојећих железничких траса за успостављање јавног градског железничког саобраћаја, са прстеном за прву фазу (Триангла, Медијана, Доња Врежина, Пантелеј, Црвени Крст, Триангла) и прстеном за другу фазу (Медијана, Брзи Брод, Нишка Бања, Горња Врежина, Медијана).

1.1.2. Извод из важеће планске документације

За подручје Плана детаљне регулације, сем Генералног плана Ниша, нема важеће урбанистичке планске документације, односно урбанистичких планова нижег реда.

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 намењене за изградњу саобраћајница, трафостаница и црпне станице за употребљене воде и обухватају следеће катастарске парцеле, односно делове катастарских парцела КО Нишка Бања:

198, 199, 200/1, 200/2, 201, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 185/1, 185/2, 196, 1832/5, 351/4, 351/1, 351/2, 352/3, 191/1, 191/7, 191/6, 191/5, 191/4, 191/2, 191/8, 187, 188, 189, 192, 193, 190/7, 145/5, 194/1, 195/3, 194/2, 194/3, 195/2, 195/1, 195/4, 195/5, 195/6, 195/7, 197

и КО Јелашница:

1495/2, 1497/1, 1497/2, 1497/3, 1497/12, 1497/13, 1495/3, 1494, 1498, 1499, 1500, 1504, 1505, 1497/16, 1496/3, 1509, 1512, 1513, 1530, 1529/1, 1531, 1533, 1534, 1535, 1536, 1537/1, 1528/1, 1528/3, 1528/4, 1528/5, 1528/6, 1528/7, 1529/2, 1524/1, 1524/2, 1524/3, 1523, 1521, 1520, 1519, 1518, 1517, 1516, 1515/2, 1515/1, 1514, 1511/7, 1511/4, 1511/3, 1511/2, 1510, 1507/1, 1507/2, 1507/3, 1506/2, 1506/1, 1503, 1502, 1501, 1498, 1497/15.

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 у западном делу предметног подручја, поштовање постојеће уличне матрице, нова изградња у источном делу подручја, усклађивање планираних урбанистичких параметара и изграђене физичке структуре и пратеће комунално и инфраструктурно опремање.

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 две урбанистичко - просторне целине, за које се утврђују правила регулације и

дефинишу урбанистички параметри. Подручје урбанистичке целине чини просторну целину према природним и 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 целине и блокове").

У западном делу предметног подручја - целина А, планиране намене су сервиси, складишта и мала и средња предузећа, као и стамбени садржаји затечени на терену (евидентирани објекти су дати на графичком приказу "Анализа стања - намена и спратност објеката", који се налази у документационом делу предметног плана). Изградња нових објеката са стамбеним садржајем, као и нових стамбених јединица, у овој целини, се не планира.

У источном делу подручја Плана детаљне регулације - целина Б, предвиђено је породично становање малих густина, у оквиру кога је могућа изградња породичних стамбених и стамбено - пословних објеката, као и само пословних објеката, компатибилних са функцијом становања.

1.6. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА ЈАВНЕ ОБЈЕКТЕ ОД ОПШТЕГ ИНТЕРЕСА

Планом детаљне регулације нису обухваћени јавни објекти од општег интереса.

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 са северне стране тангира железничка пруга Ниш - Димитровград.

Генералним планом Ниша пут за Јелашницу - регионални пут Р-241а представља изводни правац према ванградској саобраћајној мрежи. Он у потпуности прати правац простирања града, те класификација ове саобраћајнице као изводног правца, добија на значају.

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 секундарне и локалне путне мреже.

Секундарну саобраћајну мрежу чине сабирне саобраћајнице - пут за Јелашницу и саобраћајница паралелна железничкој прузи Ниш - Димитровград.

Остале улице у комплексу чине групу приступних - стамбених улица.

Саобраћајнице су дефинисане профилима, аналитичко - геодетским и нивелационим елементима.

1.7.1.3. Техничке карактеристике саобраћајница

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

Све планиране приступне - стамбене улице у комплексу су са ширином коловоза за двосмерни саобраћај. Ширине тротоара на читавој уличној мрежи задовољавају фреквенцију пешака и њихову безбедност. Постојеће једносмерне приступне - стамбене улице се планским решењем задржавају као такве, уз корекцију регулационе ширине до минимално дозвољене.

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 и вертикалних кривина су у границама дозвољених.

Попречне нагибе коловозних површина ускладити са прописима. Највећи попречни нагиб уличних тротоара износи 2,5%.

За савладавање висинске разлике између тротоара и коловоза могу се користити оборени ивичњаци, са ширином закошеног дела од најмање 45 цм и максималним нагибом закошеног дела од 20% (1:5).

Коловозну конструкцију новопроектованих или предвиђених за реконструкцију саобраћајних површина обавезно утврдити на основу димензионисања у односу на важеће прописе, при чему предвидети коловозни застор од асфалт - бетона. Застор на тротоарима је од асфалта - бетона и бетона. Оивичење је бетонским ивичњацима.

Нивелационо решење новопланираних саобраћајница је урађено на основу геодетског снимка терена, уз услов уклапања у нивелете постојећих саобраћајница и услов обезбеђења приступа постојећим и новопланираним објектима. Ситуациони план, подужни профили и попречни профили су урађени коришћењем програмског пакета AUTO CAD и SURVEY.

Одводњавање свих саобраћајних површина извршити гравитационо у систем кишне канализације.

Регулацију саобраћаја планирати са одговарајућом хоризонталном и вертикалном сигнализацијом, а уколико постоји потреба на раскрсницама и са светлосном сигнализацијом.

У погледу испуњености противпожарних прописа, потребно је напоменути да је приступ противпожарног возила омогућен свим објектима. Такође је испоштован и пропис о неопходности формирања проточности.

Саобраћајно решење са попречним профилима саобраћајница дефинисано је и приказано на графичком прилогу "Саобраћајнице, нивелација и регулација".

Код саобраћајница које су задржане као у постојећем стању, у случају неусаглашености фактичког стања са Планом детаљне регулације, може се при издавању одобрења за градњу, извршити корекција планских елемената према фактичком стању и то тако да се регулациона ширина саобраћајница може повећавати до обухватања јавних површина у складу са катастарским стањем (смањење предметним планом дефинисаних регулационих ширина саобраћајница није дозвољено).

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

Одвијање јавног градског превоза путника планира се путем за Јелашницу.

Бициклистички саобраћај ће се одвијати на коловозним површинама са осталим учесницима у саобраћају, према општим правилима кретања у саобраћају. Кретање бициклиста је посебно дефинисано у регулационој ширини пута за Јелашницу, где је предвиђена бициклистичка стаза са јужне стране пута.

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

1.7.1.5. Посебне обавезе према кретању хендикепираних лица

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 ("Службени 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, као и на површинама у оквиру грађевинских 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 пословних објеката и простора, такође на својој грађевинској парцели, обезбеђују адекватан број паркинг / гаражних места - једно место на 70 м² корисног простора.

Паркирање возила регулисаће се одговарајућом хоризонталном и вертикалном сигнализацијом.

1.7.1.7. Нивелациона решења

Коте нивелета осовинских тачака свих насељских саобраћајница су одређене у

апсолутним вредностима и исте су одређене на преломима нивелета.

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

1.7.2. Мреже комуналних система и инсталација

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

1.7.2.1. Електроенергетска мрежа

У простору северног тротоара регионалног пута изграђен је ваздушни далековод 10 кV за село Јелашницу. У траси овог далековода изграђена је стубна трафостаница "Нишка Бања - железничка станица". Поред ове трафостанице у захвату Плана детаљне регулације лоцирана је трафостаница 10/0.4 кV "Нишка Бања - кожара", снаге 1 x 630 кVA, типа МБТС.

Обе трафостанице су везане на дистрибутивну 10 кV-ну мрежу трафостанице 110/10 кV "Ниш 5 - Нишка Бања".

Планирање потреба за електричном енергијом извршено је према Техничким препорукама бр. 14 (Пословна заједница Електродистрибуције Србије).

На основу ових прорачуна за потребе снабдевања електричном енергијом нових потрошача у захвату предметног плана (целина Б) изградиће се 5 (пет) нових трафостаница 10/0,4 кV, снаге 1 x 630 кVA. Планиране трафостанице ће бити слободностојећи приземни објекти са локацијом у блоковима према графичком прилогу. Новопланиране трафостанице ће се повезати на дистрибутивну 10 кV-ну мрежу "Ниш 5 - Нишка Бања", полагањем нових каблова, а према условима "Електродистрибуције" Ниш. Трасе кабловских водова 10 кV су у појасу зеленила или у тротоарском делу саобраћајница.

Постојећи далековод 10 кV у завршној фази реализације Плана детаљне регулације потребно је положити подземно каблирањем 10 кV-ним каблом.

Планирану мрежу 0,4 кV извести као мешовиту. Тип и пресек кабла дефинисати главним пројектом. Мрежу 0,4 кV пројектовати као "антенску" са прихватањем објеката преко кабловских прикључних кутија (КРК) "улаз-излаз" на новим објектима.

Улично осветљење радити као и мрежу 0,4 кV, тј. као мешовиту, односно кабловску и ваздушну. Инсталацију осветљења изводити на стубовима уз јачине светиљки које задовољавају светлотехничке захтеве за одговарајући тип саобраћајница.

1.7.2.2. Телефонска мрежа

У простору јужног тротоара регионалног пута (пут за Јелашницу) положен је оптички кабл Ниш-Софија и телефонски кабл претплатничке мреже АТЦ "Нишка Бања". Са овог кабла су положена два привода до северног тротоара

регионалног пута на деловима где постоје објекти који су прикључени на ове приводе.

За потребе нових корисника у захвату разраде обезбеђење телефонских прикључака извршиће се полагањем нових каблова по трасама према графичком прилогу, а из АТЦ "Нишка Бања".

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

Услови Предузећа за телекомуникације "Телеком Србија" А.Д. за израду Плана детаљне регулације су бр. 03-15849/04 од 25. 08. 2004. године.

1.7.2.3. Гасификациона мрежа

Простор разраде припада зони гасификације и обезбеђење природног гаса вршиће се из мернорегулационе станице широке потрошње "Нишка Бања", чија је локација у простору јужно од захвата Плана детаљне регулације.

Прикључна и разводна мрежа у комплексу извешће се као подземна у појасу зеленила или у тротоарском делу саобраћајница.

Услови Предузећа за изградњу гасоводних система, транспорт и промет природног гаса а.д. "Југоросгас" за израду Плана детаљне регулације су бр. 1187/04 од 02. 08. 2004. године.

1.7.2.4. Водоводна мрежа

Простор разраде припада првој висинској зони водоснабдевања Нишке Бање.

У регулационом профилу регионалног пута (пут за Јелашницу), у простору јужног тротоара изграђен је магистрални цевовод "Студена - Ниш", пречника $\varnothing 500$ мм.

На просторима где су изграђени објекти на овај цевовод су прикључени секундарни цевоводи у северном тротоару. Изграђена секундарна мрежа не задовољава услове противпожарне заштите, тако да се планира реконструкција свих цевовода мањег профила од $\varnothing 100$ мм, као и изградња нових, дуж свих планираних саобраћајница. Нова мрежа у секундарним саобраћајницама планирана је у простору коловоза, осим секундарне мреже у профилу пута за Јелашницу, која је планирана у северном тротоару.

1.7.2.5. Канализациона мрежа

Одвођење вода са подручја Плана детаљне регулације планирано је као сепаратни систем. Употребљене воде из већег дела насеља одводиће се преко постојећег цевовода фекалне канализације пречника $\varnothing 400$ мм, изграђеног у регулационом појасу регионалног пута.

За одвођење употребљених вода из источног дела захвата Плана детаљне регулације (блокови Б8, Б9, Б10 и Б11) потребно је изградити пумпну станицу за препумпавање. Простор за пумпну станицу планиран је на делу катастрошке парцеле број 6005/1. Потисни цевовод планиран је осовином источне ободне саобраћајнице.

Положај новопланиране канализационе мреже за употребљене воде је у осовинама планираних саобраћајница, осим у Јелашничком

путу, где је планирана мрежа у наставку постојеће, уз северни тротоар.

Атмосферске воде одводиће се системом затворених и отворених канала до потока којима гравитирају - Кованлучки и Раутовачки поток. Кованлучки поток је у делу налеглом на подручје предметног плана већ регулисан, а Раутовачки поток ће бити регулисан на основу Плана детаљне регулације Раутовачког потока у Нишкој Бањи (одлука о изради наведеног плана је објављена у "Службеном листу града Ниша", бр. 65/05).

Положај канализационе мреже за атмосферске воде дефинисан је на графичком прилогу.

1.7.3. Систем прикупљања и евакуације отпадака

За сакупљање отпадака састава кућног смећа поставити судове у оквиру грађевинских парцела, на локацијама које ће бити прецизиране у пројекту уређења слободних површина. Судови требају бити ограђени или визуелно сакривени зеленилом или у посебним боксовима заштићени од атмосферских падавина и не могу се постављати у троуглу прегледности раскрсница.

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

1.7.4. Регулација мрежа озелењених, слободних и рекреационих површина

Предвиђа се формирање следећих зелених слободних и рекреативних површина:

1. Јавно зеленило :

- Улични дрвореди
- 2. Пратеће зеленило**
- У зонама становања
- У зонама делатности

1. Јавно зеленило

Улични дрвореди

Уз постојеће улице, где год просторне и техничке могућности дозвољавају, предвидети уличне дрвореде. Између регулационе линије и ивичњака, формирати линеарне траке партерног травњака са дрворедним садницама високих лишћара. Траке партерног зеленила могу се прекинути ради обезбеђења колских улаза на грађевинске парцеле и то у ширини од 2,5 м, по принципу један прекид зелене траке за грађевинску парцелу.

Подземне инсталације радити у складу са високом вегетацијом, са важећим прописима за њихово међусобно одстојање (од стабла до ивице рова сваке инсталације).

Зеленило поставити ради визуелне и безбедносне заштите од неповољних утицаја саобраћаја (бука, аерозагађење, железница и др.).

2. Пратеће зеленило

У зонама становања

У зонама породичног становања, на парцелама према улици формирати цветне предбаште са засадима шибља и цвећа,

појединачним стаблима или мањим групама лишћара и четинара. У оквиру парцела предвидети простор за миран одмор. Избор врста дрвећа, шибља и цвећа не условљава се, али је препорука да се за озелењавање користе врсте са изразито декоративним својствима и сукцесивним периодима цветања. Препорука је такође да четинарске или зимзелене врсте буду заступљене са око 30% у односу на лишћаре, како би се ублажио монотони ефекат у периоду мировања вегетације.

У зонама делатности

Површине намењене пословним садржајима, где је интензивније кретање и окупљање становника, обликовати партерним решењем.

Грађевинске парцеле би требало изоловати живицама висине мин. 140 цм. За озелењавање применити врсте високих био - естетских и хигијенских вредности, а потпуно искључити алергене врсте.

1.8. 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;

- Посебни услови за објекте који ће се наћи (или се налазе, у случају накнадног прибављања одобрења за градњу) уз железничку пругу, на удаљености мањој од 25 м рачунајући од осе крајњег колосека: обезбедити сагласност управљача железничке инфраструктуре, за изградњу објеката високоградње у заштитном пружном појасу;

- 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.

1.9. Амбијенталне целине од културно - историјског или урбанистичког значаја

На подручју обухваћеном границама Плана детаљне регулације не налазе се проглашене и евидентирани културне вредности, односно нема заштићених, као ни објеката под претходном заштитом.

Ако се приликом извођења земљаних радова наиђе на непокретна културна добра, инвеститор је дужан да обезбеди финансијска средства за археолошка истраживања и адекватну конзервацију истих, а у свему ће се примењивати одредбе Закона о културним добрима ("Службени гласник РС", бр. 71/94).

1.10. 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 пражења.

1.10.1. 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.

1.10.2. 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.

1.10.3. 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.

1.11. Биланси површина и урбанистички параметри

Табелом су дате површине целина, блокова и саобраћајница на основу планског решења, а урбанистички параметри се односе на постојећу изграђеност. Планирани урбанистички параметри прецизирани су кроз правила грађења.

табела

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 из 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 слободностojeћи 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 слободностojeћи објекат 800 м², двојни 700 (2х350) м², полуатријумски 180 м², за објекат у непрекинутом низу 250 м² и у прекинутом низу 300 м²;

- најмања дозвољена ширина грађевинске парцеле (улични тракт): за слободностojeћи објекат 12 м, двојни 16 (2х8) м, за објекат у непрекинутом низу 6 м и за објекат у прекинутом низу 8 м.

2.1.2.2. Парцеле за пословне садржаје, сервисе и складишта

Грађевинске парцеле за пословне садржаје, сервисе и складишта могу бити минималне површине од 300 м², а максимална површина зависиће од саме врсте делатности, те се не лимитира.

2.1.2.3. Парцеле за трафостанице

Грађевинске парцеле за трафостанице формирају се тако да се:

- унутар парцеле може уписати правоугаоник димензија 6,5 х 5,5 м и то дужом страном уз регулацију саобраћајнице;

- две границе парцеле нађу на постојећим катастарским међама;

- не налазе у лепези радујуса кривине.

2.1.3. Грађење под условима одређеним Планом детаљне регулације

1. Могуће је постављање објеката иза грађевинске линије дефинисане графичким приказом, ка унутрашњости парцела.

2. Међусобно одстојање објеката породичног становања на суседним парцелама не може бити мање од 3 м (без отвора стамбених

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

2.1. Врста и намена објеката

Објекти на подручју Плана детаљне регулације у целини Б су стамбени, стамбено - пословни и пословни. У оквиру стамбених садржаја дозвољено је формирање пословних садржаја, 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.).

У целини А планирана је изградња сервиса, складишта, пословних објеката. Као затечено стање постоји већи број стамбених објеката, који могу добити одобрење за градњу у складу са параметрима из Плана детаљне регулације.

просторија), односно 4 м, ако један од зидова објекта садржи отворе за дневно осветљење.

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

4. Уколико је ширина тротоара мања од 2,00 м, а грађевинска линија се поклапа са регулационом, није дозвољена изградња еркера. Уколико је ширина тротоара од 2,00 - 3,00 м, а грађевинска линија се поклапа са регулационом, препусти на етажама изнад приземне могу бити једино у виду балкона, и то највише 0,80 м, а на делу објекта који је виши од 3,00 м.

5. 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.

6. Испади или делови објекта са испадима морају бити:

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

б) 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.

7. Могућа је изградња подземних етежа у целом габариту приземља објекта, уз обавезно предузимање адекватних мера заштите објекта на суседним парцелама.

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

9. Постојећи пословни објекти могу се реконструисати, прилагођавати новој технологији и проширивати у производном и просторном смислу под условом да се обезбеди потпуна еколошка заштита и поштују урбанистички параметри Плана детаљне регулације.

10. 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.

11. До сваке парцеле треба обезбедити колски приступ.

12. Положај помоћног објекта утврђује се, по правилу, у задњем делу грађевинске парцеле, у односу на улицу, с тим да бруто површина објекта не може бити већа од 1/8 површине парцеле.

13. Спратност помоћног објекта може бити само приземна, а кров једноводан.

14. Заступљеност зелених површина не може бити мања од 15% од површине грађевинске парцеле.

15. Сагласност корисника суседне парцеле је потребна за изградњу објекта на међи и других објеката у прекинутом и непрекинутом низу.

2.1.4. Ограничења за извођење одређене врсте радова

У условима поштовања власништва и парцелације није могуће инсистирати на обједињавању катастарских парцела, нити предвидети редослед активирања градње новопланираних објеката. Међутим, на просторима већих и сложенијих интервенција (изградња 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 "прљаве" индустрије,

- грађевине и уређаји који могу штетно утицати на здравље становника, ако на посебан начин нису регулисане мере заштите,

- складишта отровних и запаљивих материјала,

- 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 ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

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

1. регулационом линијом и
2. грађевинском линијом.

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

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

Регулационе линије планираних саобраћајница дате су графичким прилогом и

проистичу из просторних условљености и потреба за оптималним коришћењем простора.

2. Грађевинском линијом дефинише се положај објекта у односу на регулациону линију.

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

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

Новопланирани објекти постављају се на дефинисане грађевинске линије или иза њих, ка унутрашњости блокова, уз поштовање услова да подземна грађевинска линија не сме прећи грађевинску линију приземља објекта.

Изграђени објекти који немају одобрење за градњу и евидентирани су на графичком приказу "Анализа стања - намена и спратност објеката", који се налази у документационом делу предметног плана, могу се наћи испред Планом детаљне регулације дефинисане грађевинске линије, али свака доградња и надградња истих, у односу на документациони део Плана детаљне регулације, могућа је само у складу са предметним планом дефинисаним грађевинским линијама.

2.3. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ СТЕПЕНИ ЗАУЗЕТОСТИ И ИНДЕКСИ ИЗГРАЂЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

2.3.1. За објекте породичног становања највећи степен заузетости је 80% за полуатријумски објекат, 50% за слободностојећи, двојни и објекат у прекинутом низу и 70% за објекат у непрекинутом низу. Индекс изграђености не може бити већи од 1,6, али не мањи од 0,4.

2.3.2. За објекте сервиса, складишта и пословне садржаје највећи степен искоришћености је 70%, а индекс изграђености 2,0.

2.4. НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА

2.4.1. За објекте у целини А, највећа дозвољена спратност је П+1+Пк, а висина објекта 12,0 м.

2.4.2. За објекте у целини Б, највећа дозвољена спратност је П+2, а висина објекта 15,0 м.

2.5. НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА

2.5.1. За објекте у целини А, најмања дозвољена спратност је П.

2.5.2. За објекте у целини Б, најмања дозвољена спратност је П.

2.6. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

2.6.1. На грађевинској парцели поред објекта сервиса/складишта/ пословних садржаја могућа је изградња гаража.

2.6.2. На грађевинској парцели, поред објекта породичног становања, могућа је изградња пословног објекта спратности П, помоћног објекта и гаража.

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

Свака грађевинска парцела мора имати обезбеђен колски прилаз. Најмања ширина колског прилаза је 3,5 м.

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

а) за објекте породичног 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) ако међусобна удаљеност за изграђене стамбене објекте износи мање од 3,00 м, у случају реконструкције, не могу се на суседним странама предвидети отвори стамбених просторија,

в) 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;

г) међусобна удаљеност слободностојећих вишеспратних објеката 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;

д) код изградње објеката у низу или двојних објеката (изградње 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 предузме 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

При издвању одобрења за градњу, дозвољава се висинско усаглашавање саобраћајница или њихових делова са фактичким стањем на терену, ако то није извршено овим планом.

Свака саобраћајница може бити грађена фазно. Прва фаза градње мора бити најмање једна коловозна трака. Тротоари и друго, у оквиру попречног профила саобраћајнице, 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. Промена положаја инфраструктурних мрежа у регулационом профилу саобраћајнице се не сматра изменом Плана детаљне регулације и дозвољена је уз поштовање важећих техничких услова о дозвољеним растојањима код паралелног полагања и укрштања инфраструктурних водова.

2.9.2. 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 трафостаница 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.

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. Гасификациона мрежа

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

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

2.9.2.4. 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 1,5 м од регулационе линије. Код изградње водоводне мреже минимална дубина укопавања је 1,0 м (надслој) плус пречник цеви.

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.

До изградње јавне мреже дозвољава се изградња и коришћење водонепропусних септичких јама.

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).

На делу Плана детаљне регулације где је планирано гравитационо одвођење употребљених вода, нема услова за прикључење подрума или других подземних просторија без препумпавања.

Код изградње канализационе мреже за употребљене воде минимална дубина укопавања је 1,0 м (надслој) плус пречник цеви.

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

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

Кота приземља не може бити нижа од коте нивелете јавног пута, нити виша од 1,2 м од нулте коте.

2.11. УСЛОВИ ЗА ОБНОВУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ ОБЈЕКТА

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

На стамбеним и стамбено - пословним објектима у целини А, с обзиром да је иста Генералним планом Ниша дефинисана за претежну намену - сервис и складишта, могуће је текуће и инвестиционо одржавање у оквиру постојећег габарита и висине објекта, као и, евентуално, доградња анекса као проширења и комплетирања капацитета стамбене намене објекта, а највише 9 м² корисне површине. На грађевинским парцелама наведених објекта нова изградња могућа је само у складу са правилима дефинисаном овим планом, без обзира на постојећу намену објекта.

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

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 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 ОТПАДАК 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 објекта 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 закловити 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 објеката мора се избећи изложеност директном удару јачих ветрова.

2.12.5. Заштита од уништавања

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 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. У погледу заштите од ратних разарања, подручје Плана детаљне регулације налази се у зони III реона и II степена угрожености, у коме је планирана изградња склоништа допунске заштите отпорности 50 кРа. Склоништа морају бити изведена у складу са Правилником о техничким нормативима за склоништа ("Службени лист СФРЈ", бр. 55/83).

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 целине и
блокове..... 1:1.000
5. Саобраћајнице, нивелација и
регулација 1:1.000
- 5а. Уздужни профили
саобраћајница..... 1:100/1.000
- 5б. Уздужни профили
саобраћајница..... 1:100/1.000
- 6а. Инфраструктурне мреже и објекти –
водовод и канализација 1:1.000
- 6б. Инфраструктурне мреже и објекти
- електроенергетика, телефонија и
гасификација 1:1.000

III ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

План детаљне регулације је оверен потписом председника и печатом Скупштине града Ниша и урађен је у седам примерака, од којих се по 2 примерка налазе у Управи за планирање и изградњу, Јавном предузећу Дирекција за изградњу града Ниша и Јавном предузећу Завод за урбанизам Ниш и један примерак у Министарству за капиталне инвестиције 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: 06-763/2005-14-4/02

У Нишу, 22. децембар 2005. године

СКУПШТИНА ГРАДА НИША

Заменик председника
Дејан Цакић, с.р.