

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

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКОВА "Ц" И "Б" У НАСЕЉУ ДОЊА ВРЕЖИНА - СЕВЕРОЗАПАДНИ ДЕО У НИШУ

I

Планом детаљне регулације блокова "Ц" и "Б" у насељу Доња Врежина - северозападни део 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.

Планом детаљне регулације се разрађује подручје од 1,44 ха, у границама: са истока - западна регулациона линија Улице тимочке, са југа - северна регулациона линија наставка Улице Сомборске, са запада - источна регулациона линија Улице Борова и са севера - јужна регулациона линија јужне саобраћајнице паралелне аутопуту Е-80.

II

Саставни делови елабората Плана детаљне регулације су:

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

1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

1.1. ОПШТИ УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ

1.1.1. Извод из Генералног плана Ниша

Плански основ за израду и доношење предметног плана садржан је у Генералном плану Ниша 1995 - 2010, којим је за подручје обухваћено

Планом детаљне регулације предвиђено градско становање густине 200-250 ст/ха.

1.1.2. Извод из Детаљног урбанистичког плана насељеног места "Доња Врежина" - северозападни део у Нишу

Детаљним урбанистичким планом насељеног места "Доња Врежина" - северозападни део у Нишу ("Службени лист града Ниша", бр. 24/93) подручје Плана детаљне регулације је намењено становању у слободностојећим и двојним објектима, спратности ВП+1+Пк.

1.1.3. Извод из Детаљног урбанистичког плана дела нове месне заједнице "25" у Нишу

Детаљним урбанистичким планом дела нове месне заједнице "25" у Нишу ("Међуопштински службени лист - Ниш", бр. 10/89) подручје Плана детаљне регулације је намењено изградњи стамбених објеката у низу, спратности ВП+1+Пк, а између два низа парцела је дефинисана интерна колско - пешачка комуникација.

1.1.4. Концепција Плана детаљне регулације

Подручје обухваћено Планом детаљне регулације дефинише се као подручје намењено становању, са или без пословног простора, са доминантним објектима у низу.

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 са елементима градске инфраструктуре: саобраћајница и мрежа комуналних система и инсталација. Концепција решења Плана детаљне регулације одређена је на основу природних и стечених услова и дефинише генерална правила изградње и коришћења земљишта. Услови уређења и грађења фиксирају само она решења којима се утврђују јавне површине.

1.2. ПОДЕЛА ПОВРШИНЕ ОБУХВАЋЕНЕ ПЛАНОМ НА ГРАЂЕВИНСКИ РЕОН

У границама Плана детаљне регулације целокупно земљиште је дефинисано као грађевински реон.

1.3. ПОДЕЛА ГРАЂЕВИНСКОГ РЕОНА НА ЈАВНО И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

1.3.1. Јавно грађевинско земљиште

У простору Плана детаљне регулације издвајају се као јавно грађевинско земљиште површине саобраћајница и јавне зелене површине и обухватају делове катастарских парцела КО Доња Врежина и то: 21/1, 21/39, 35/10, 3803/2, 14/2, 16/2, 17/4, 33/10, 34/4.

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

1.3.2. Остало грађевинско земљиште

Површине за друге намене обухватају остало грађевинско земљиште.

1.4. ЗОНЕ ОДРЕЂЕНЕ ПЛАНОМ ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Планом детаљне регулације предметни простор чини јединствену урбанистичку целину подељену на два блока.

1.5. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА ЈАВНЕ ОБЈЕКТЕ ОД ОПШТЕГ ИНТЕРЕСА

Планом детаљне регулације нису обухваћени јавни објекти од општег интереса.

1.6. ОДРЕДБЕ О ПОСТРОЈЕЊИМА И ИНФРАСТРУКТУРНИМ ОБЈЕКТИМА

1.6.1. Регулација мрежа саобраћајних површина

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

Саобраћајнице које тангирају подручје Плана детаљне регулације нису третиране Генералним планом Ниша.

1.6.1.2. Функционални ранг саобраћајница и њихови елементи регулације

Подручје Плана детаљне регулације тангирају и пресецају сабирне и приступне улице. Сабирне улице су: наставак Улице Сомборске и јужна саобраћајница паралелна аутопуту Е-80, а остале саобраћајнице које су у захвату Плана детаљне регулације или га тангирају су приступне - стамбене улице. Приступне саобраћајнице кроз предметне блокове имају, пре свега, економски карактер.

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 издавању одобрења за градњу, извршити корекција планских елемената према фактичком стању.

1.6.1.3. Техничке карактеристике саобраћајница

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

Улице: Тимочка, наставак Сомборске, Борова и јужна саобраћајница паралелна аутопуту Е-80 само тангирају предметни комплекс, те се њихове техничке карактеристике у потпуности преузимају из важеће планске документације. Улица ружа је са ширином

коловоза за двосмерни саобраћај и са ширином тротоара која задовољава очекивану фреквенцију пешака и њихову безбедност. Приступне саобраћајнице кроз предметне блокове су колско -пешачке.

Радијуси хоризонталних кривина су у границама дозвољених.

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

Укрштаји су регулисани одговарајућом хоризонталном и вертикалном сигнализацијом.

1.6.1.4. Посебне обавезе коридора и улица према бициклистичком саобраћају и кретању пешака

Кретање бициклиста је планирано у оквиру тротоара или коловоза.

Кретање пешака се одвија на тротоару.

1.6.1.5. 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).

1.6.1.6. Регулација мирујућег саобраћаја

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

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

Паркирање возила регулисаће се одговарајућом хоризонталном и вертикалном сигнализацијом.

1.6.1.7. 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.

1.6.2. Електроенергетска мрежа

У захвату Плана детаљне регулације изграђена је трафостаница 10/0.4 кВ "Чалије", у блоку "Ц" као слободностојећи објекат, снаге 1 x 630 кВА. Ова трафостаница је везана на дистрибутивну 10 кВ-ну мрежу ТС 110/35/10 кВ "Ниш 13-Врежина".

Из ове трафостанице су положени каблови 0,4 кВ до слободностојећих разводних орамана (СРО) од којих су положени прикључни каблови до кућних прикључних орамана (КПО).

У налеглим саобраћајницама изведена је инсталација уличног осветљења на троетажним цевастим стубовима висине 9,0 метара, са одговарајућим светиљкама, тако да задовољавају светлотехничке захтеве за изграђене саобраћајнице.

Све мреже (10 kV, 0,4 kV и осветљење) у комплексу разраде изведене су као кабловске и то у простору тротоара саобраћајница.

1.6.3. Телефонска мрежа

Подручје Плана детаљне регулације спада у конзумно подручје истуреног комутационог степена (ИКС) "Ардија".

У захвату Плана детаљне регулације изведена је телефонска мрежа, тако што је положен претплатнички кабл до разводних кабловских ормана (РКО), од којих су положени прикључни тт каблови до објеката.

Прикључна и разводна тт мрежа у комплексу изведена је као кабловска, а полагање нових каблова вршиће се по трасама постојећих каблова.

1.6.4. Гасоводна мрежа

Подручје обухваћено Планом детаљне регулације је планирано као подручје (зона) гасификације. Потрошачи са подручја Плана детаљне регулације снабдеваће се природним гасом из мерно-регулационе станице "Стеван Синђелић-север", која је лоцирана у северозападном делу игралишта у насељу "Чалије", а планирана је Регулационим планом примарне градске гасоводне мреже са мерно регулационим станицама ("Службени лист града Ниша", бр. 12/94). Напојни гасовод (ниског притиска) до подручја Плана детаљне регулације изградиће се Улицом Тимочком из правца Улице мирисних врба до Улице Сомборске - наставак, а онда у блоковима "Б" и "Ц" интерном комуникацијом унутар блокова, одакле ће се вршити прикључивање објеката са задње стране.

Секундарна гасоводна мрежа извешће се од пластичних цеви, пречника према главном пројекту.

1.6.5. Водоводна мрежа

Подручје Плана детаљне регулације припада првој висинској зони водоснабдевања. Улицама Тимочком и Борова изграђени су цевоводи пречника 150 мм који су везани на цевовод пречника 200 мм у Улици Сомборској-наставак. На ове цевоводе је извршено прикључивање објеката.

1.6.6. Канализациона мрежа

Канализациона мрежа у комплексу разраде је сепаратног типа.

У улицама Тимочкој и Борова изграђена је фекална канализација пречника 300 мм која је везана на постојећу фекалну канализацију у Улици мирисних врба, а од ње преко насеља "Чалије" до колектора у Улици Књажевачкој. На

ове цевоводе извршено је прикључивање објеката у захвату разраде.

У улицама Тимочкој и Борова изграђена је атмосферска канализација пречника 250 мм која је везана на постојећу атмосферску канализацију у Улици мирисних врба пречника 450 мм.

1.6.7. Систем прикупљања и евакуације отпадака

За сакупљање отпадака састава кућног смећа поставити судове у оквиру парцела.

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

1.6.8. Регулација мрежа озелењених, слободних и рекреационих површина

У оквиру озелењених и слободних површина обухваћено је :

1. Јавно зеленило

- Улични дрвореди
- Партерно зеленило
- 2. Пратеће зеленило
- У зони становања

1.1. Јавно зеленило

Улични дрвореди

Уз постојеће улице, где год просторне и техничке могућности дозвољавају, предвидети уличне дрвореде.

Партерно зеленило

У Улици ружа уредити зелене површине као партерно зеленило правилног облика на којима ће доминирати композиција ружа (*Роса сл.*), бреза (*Бетула верруцоса*) и четинара (*Гицеа абие*).

2. Пратеће зеленило

У зони становања

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

У зони породичног становања, на деловима парцела према улицама формирати цветне предбаште са засадама шибља и цвећа, појединачним стаблима или мањим групама лишћара и четинара. У оквиру парцела ка унутрашњости блокова предвидети простор за миран одмор и игру деце.

Површине намењене и комерцијалним функцијама, где је интезивније кретање и окупљање становника, обликовати партерним решењем. На већим пешачким платоима могуће је применити касетиране саднице високих лишћара.

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

Правила грађења у Плану детаљне регулације израђују се за директно спровођење кроз извод из урбанистичког плана ради добијања одобрења за градњу.

Осим општих Законом 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 квалитетних објеката у естетском, конструктивном и функционалном смислу. 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.

1.6.10. Амбијенталне целине од културно - историјског или урбанистичког значаја

На подручју обухваћеном границама Плана детаљне регулације не налазе се проглашене и евидентирани културне вредности.

1.6.11. 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 израде одобрења за градњу, обавезна је примена Уредбе о организовању и функционисању цивилне заштите ("Службни 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 одпадака решава се сагласно условима Градске чистоће планирањем потребне количине судова и времена њиховог пражњења.

1.6.11.1. 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. 31/81, 49/82, 21/88, 52/90).

Ради заштите од пожара објекти морају бити реализовани према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима. Објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила, сходно Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве ("Службени лист СРЈ", бр. 8/95).

1.6.11.2. Услови заштите од ратних разарања

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

1.6.11.3. 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:

- 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.

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

2.1. Врста и намена објеката

Подручје Плана детаљне регулације је намењено за изградњу стамбених и стамбено - пословних објеката.

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: "Режим коришћења земљишта", "Намена површина и подела на блокове" и "Саобраћајнице, нивелација и регулација".

2.1.2.1. Парцеле за породично становање

За породичну стамбену изградњу утврђују се следећи услови:

- величина најмање грађевинске парцеле: за слободностојећи објекат 280 м², двојни 320 (2х160) м², за објекат у непрекинутом низу 150 м² и у прекинутом низу 180 м²;

- величина највеће грађевинске парцеле: за слободностојећи објекат 500 м², двојни 650 (2х325) м², за објекат у непрекинутом низу 210 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 6 м и за објекат у прекинутом низу 8 м.

2.1.2.2. Парцеле за вишепородично становање

Грађевинске парцеле вишепородичног становања не могу бити мање од 450 м².

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 грађевинску линију дефинисану овим планом.

3. Међусобно одстојање објеката породичног становања, уколико то нису објекти у непрекинутом или прекинутом низу, 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. Испадима (еркери) на вишеспратним објектима не могу прећи регулациону линију.

6. 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.

7. Испадима или делови објекта са испадима морају бити:

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

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

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

9. 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.

10. Могуће је оградивање парцеле транспарентном оградом до висине од 1,40 м или пуном/живом оградом до висине од 0,90 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

* високим приземљем се сматра приземље изнад сутерена

новопланираних објеката. Међутим, на просторима већих и сложенијих интервенција (изградња објеката у непрекинutom 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,
- изградња објеката подразумева истовремену изградњу и уређење дворишта, паркинг простора и противпожарног пута, односно приступа.

2.1.5. Забрањена изградња

Није дозвољена изградња објеката, а посебно:

- зграде намењене привременом становању,
- 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.

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

2.2.1. Постављање зграда у односу на улице, путеве и јавне површине

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

1. регулационом линијом,
2. грађевинском линијом.

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

Када је Планом детаљне регулације 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, грађевинска линија спрата и грађевинска линија подземних етажа (уколико постоје одступања између њих).

Могуће је постављање објекта иза дефинисане грађевинске линије, ка унутрашњости парцеле. Подземна грађевинска линија не сме прећи грађевинску линију објекта (приземља).

Грађевинска линија појединих или свих спратних етажа може прелазити грађевинску линију приземне, односно сутеренске етаже највише за 1,60 м и то само у случају када није одстојање грађевинске од регулационе линије мање од 2,0 м.

2.2.2. Положај објекта у односу на суседне грађевинске линије

Минимално одстојање објекта породичног становања од суседне грађевинске парцеле је 1,5 м, ако објекат на бочној фасади нема отвор на просторијама за становање. У супротном одстојање не може бити мање од 2,5 м.

Одстојање објекта вишепородичног становања од суседне грађевинске парцеле не може бити мање од 2,5 м.

2.3. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКСИ ЗАУЗЕТОСТИ И ИНДЕКСИ ИЗГРАЂЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

2.3.1. За објекте породичног становања највећи степен искоришћености је 60% за слободностојећи, двојни и објекат у прекинutom низу и 70% за објекат у непрекинutom низу. Индекс изграђености не може бити већи од 1,7.

2.3.2. За објекте вишепородичног становања највећи степен искоришћености је 70%, а индекс изграђености 2,0.

2.4. НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА

Највећа дозвољена спратност на подручју Плана детаљне регулације је П+2+Пк, а висина објекта до слемена 14,0 м, сем за објекте у блоку "Б", који су већ изграђени, имају већу спратност и висину од наведене, а евидентирани су у графичком прилогу Анализа постојећег стања - спратност објеката, који је саставни део Плана детаљне регулације, а за које се утврђује спратност и висина објекта у складу са постојећом (Напомена: у складу са овим ставом могућа је корекција максималних индекса заузетости и изграђености, датих под тачком 2.3. овог плана).

2.5. НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА

Најмања дозвољена спратност на подручју Плана детаљне регулације је П+1.

2.6. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА

НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

На грађевинској парцели поред стамбеног или стамбено - пословног објекта могућа је изградња гараже и/или помоћног објекта, али не на површини предбаште, већ само у задњем делу парцеле.

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

Свака грађевинска парцела мора имати обезбеђен колски прилаз. 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 70 м² корисног простора.

2.8. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ СУСЕДНИХ ОБЈЕКАТА

Суседни објекти се штите:

а) одстојањем између објекта;

б) 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.

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;

в) 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.

2.9. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ И ОСТАЛУ ИНФРАСТРУКТУРУ

2.9.1. Општи услови изградње инфраструктуре

Све инфраструктурне мреже налазиће се у регулационом појасу саобраћајнице са распоредом који је дефинисан планом сваке инфраструктурне мреже. Промена положаја инфраструктурних мрежа у регулационом профили саобраћајнице се не сматра изменом Плана детаљне регулације и дозвољена је израдом акта о урбанистичким условима, 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 постојеће трансформаторске 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 концентracија 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. Гасоводна мрежа

Гасоводна мрежа ниског притиска, до 3 бара, која пролази кроз подручје Плана детаљне регулације извешће се од полиетиленски цеви са следећим димензијама рова :

- дубина: 1,0 м (надслој) + пречник цеви,

- ширина: пречник цеви + 40 cm.

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 mm.

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

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

До изградње (реконструкције) цевовода јавне уличне водоводне мреже на минимални пречник од 150 mm 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 објеката извршиће се на јавну уличну мрежу према којој су орјентисани, 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.

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 сутерена мора бити нижа најмање 0,15 м од коте тротоара.

2.11. УСЛОВИ ЗА ОБНОВУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ ОБЈЕКТА

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

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. 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 непогода¹ при 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. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90). Степен сеизмичности подручја је између VII и VIII Кц=0,025 (према сеизмичкој микрореонизацији града Ниша).

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

Заштита становништва и материјалних добара од ратних разарања обезбеђује се на подручју Плана детаљне регулације према Закону о одбрани ("Сл. гласник РС", бр. 45/91 и 58/91), Закону о одбрани ("Сл. лист СРЈ", бр. 43/94, 11/95, 28/96 и 44/99), 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 ("Сл. гласник РС", бр. 21/92).

Предвиђена су склоништа у двонаменским просторима, која морају бити изведена у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу склоништа ("Сл. лист СФРЈ", бр. 55/83).

3. ГРАФИЧКИ ПРИКАЗИ ПЛАНА

Графички део Плана детаљне регулације чине следећи графички прикази:

1. Извод из Генералног плана Ниша..... 1:10.000
2. Извод из Детаљног урбанистичког плана насељеног места "Доња Врежина" - северозападни део у Нишу..... 1:1.000
3. Извод из Детаљног урбанистичког плана дела нове месне заједнице "25" у Нишу 1:1.000
4. Геодетска подлога са границом Плана детаљне регулације 1:1.000
5. Режим коришћења земљишта..... 1:1.000
6. Намена површина и подела на блокове..... 1:1.000
7. Саобраћајнице, нивелација

и регулација 1:1.000

8. Инфраструктурне мреже

и објекти 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 блокова "Ц" и "Б" - измене и допуне Детаљног урбанистичког плана новог насељеног места Доња Врежина - северозападни део у Нишу ("Службени лист града Ниша", бр. 20/03).

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 блокова "Ц" и "Б" у насељу Доња Врежина - северозападни део 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.

Планом детаљне регулације престаје да важи Детаљни урбанистички план насељеног места Доња Врежина - северозападни део у Нишу ("Службени лист града Ниша", бр. 24/93) у делу обухваћеном овим планом.

План детаљне регулације ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу града Ниша".

Број: 06-192/2004-31/10

У Нишу, 10. јун 2004. године

СКУПШТИНА ГРАДА НИША

Председник
Горан Ћирић, с.р.