

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

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА ПОЈАСА НИШАВЕ ОД БУЛЕВАРА МЕДИЈАНА ДО УЛИЦЕ ПРОЛЕТЕРСКЕ У НИШУ У ДЕЛУ БЛОКА 3 ("Магдон", "Доминг" и "Промо")

Планом детаљне регулације ДЕЛА ПОЈАСА НИШАВЕ ОД БУЛЕВАРА МЕДИЈАНА ДО УЛИЦЕ ПРОЛЕТЕРСКЕ У НИШУ У ДЕЛУ БЛОКА 3 ("Магдон", "Доминг" и "Промо"), (у даљем тексту: План), ближе се разрађују одреднице Генералног плана Ниша 1995-2010 (у даљем тексту: ГП), ("Службени лист града Ниша", број 13/95 и 2/2002) ради утврђивања услова просторног уређења, регулације и грађења у границама подручја Плана.

План се заснива на комплексним анализама стања и досадашњих трендова промена у простору, на наслеђеним обавезама из важеће и претходне урбанистичко-техничке документације и на процени потреба и могућности уређења, коришћења и заштите простора за који се доноси. Израдом Плана детаљне регулације стварају се услови за рационалну просторну алокацију инвестиција у складу са измењеном законском регулативом.

Елаборат Плана детаљне регулације чине:

А. ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

I Текстуални део:

1. Увод
2. Правила уређења
3. Правила грађења
4. Попис графичких приказа
5. Завршне одредбе

II Графички део

Б. ДОКУМЕНТАЦИЈА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

1. Информациона основа
2. Студијска основа (Анализа стања)

1. УВОД

1.1. ЦИЉЕВИ ПЛАНИРАЊА, УРЕЂЕЊА И ИЗГРАДЊЕ И ОСНОВНИ ПРОГРАМСКИ ЕЛЕМЕНТИ

План детаљне регулације се ради за познате инвеститоре: ДОО "Магдон", ДОО "Доминг" и М.Г.Ф. "Промо" ДОО (Програмом уређивања грађевинског земљишта и изградње са финансијским планом за 2003. годину, било је предвиђено опремање комуналном инфраструктуром према тада важећој урбанистичкој документацији).

Циљеви израде Плана детаљне регулације су:

- укључивање актуалне правне и планске регулативе;
- омогућавање корисницима земљишта-приватним лицима, коришћења земљишта у складу са измењеним одредницама ГП-а и, на тај начин, привођења земљишта планској намени;
- примена норматива као и критеријума савремене урбанистичке праксе;
- усаглашавање просторних и функционалних односа подручја плана и налегних површина;

Циљеви уређења и изградње подручја Плана су:

- очување створених вредности насеља;
- допуна постојећих и стварање нових урбаних вредности;
- очување животне средине насеља;
- просторна организација којом се стварају квалитетнији услови живота;
- услови за препарцелацију катастарских парцела ради формирања грађевинских у складу са важећим прописима и потребама корисника;
- обезбеђење, изградњом или реконструкцијом, потребних капацитета објеката и мрежа инфраструктуре;
- усклађеност изградње инфраструктуре и другог уређења грађевинског земљишта;
- рационално коришћење простора;
- постизање доходовне димензије простора.

Програм за израду овог Плана је (уз поштовање одредница ГП-а и оцена стања и могућности развоја):

- формирање комплекса инвеститора ДОО "Магдон" на катастарској парцели бр. 1251/16, КО Ниш-Пантелеј, величине 8.203м²;
- формирање комплекса инвеститора ДОО "Доминг", на кп бр. 1357/1, 1359/5, 1359/1, 1360/5, 1361/6, 1363/5, и 1363/6, КО Ниш-Пантелеј, величине 6.452м²;
- формирање комплекса инвеститора М.Г.Ф. "Промо" ДОО на катастарској парцели бр. 1354/3, КО Ниш-Пантелеј, величине 6.409м².

1.2. ОБУХВАТ И ГРАНИЦЕ ПЛАНА

Подручје Плана детаљне регулације (површина од око 2,20ха у КО Пантелеј), припада грађевинском реону града Ниша, а дефинисано је тако да **обухвата** два физички одвојена дела (чиме су одређене и границе Плана):

1. катастарску парцелу бр. 1251/16 (комплекс инвеститора ДОО "Магдон")
2. катастарске парцеле бр. 1354/3 (комплекс инвеститора М.Г.Ф. "Промо" ДОО), и бр. 1357/1, 1359/5, 1359/1, 1360/5, 1361/6, 1363/5, 1363/6 (комплекс инвеститора ДОО "Доминг"),.

Границе Плана детаљне регулације и елементи за њихово **обележавање** (координате преломних тачака граница), саставни су део графичког приказа бр. 1: "Геодетска подлога са постојећим стањем и границом подручја Плана детаљне регулације".

1.3. ОЦЕНА СТАЊА И РАЗВОЈНИХ МОГУЋНОСТИ

Земљиште је у грађевинском реону а додељено је ради изградње предузећима ДОО "Магдон", ДОО "Доминг" и М.Г.Ф. "Промо" ДОО. Изградња је започета само у комплексу "Промо". Природно-еколошком валоризацијом земљишта и укупног простора, подручје Плана детаљне регулације оцењено је као подобно за градњу. У саставу је подручја ГП-а, и за њега постоје геодетске подлоге у размери 1:1000 са ажурним и валидним катастарским подацима а без висинске представе терена. Стање на терену сагледава се на графичком приказу бр. 1: "Геодетска подлога са постојећим стањем и границом подручја Плана детаљне регулације".

Подручје Плана детаљне регулације налази се у ширем простору претежно плански изграђиваном, делимично опремљеном комуналном инфраструктуром и са просторним, правним и власничким односима који допуштају реализацију планираних намена и осталих одредница ГП-а. Јавне површине и објекти за јавну употребу који су већ реализовани у насељу делимично задовољавају и потребе предметног подручја, што ће се употпунити реализацијом планских решења дела Регулационог плана појаса Нишаве од Булевара Медијана до улице Пролетерске у Нишу који остаје на снази.

Ободна саобраћајница - Булевар Сретена Младеновића, није реализована у пуној ширини (недостаје тротоар). Саобраћајнице у блоку 3 (дефинисане Регулационим планом појаса Нишаве од Булевара Медијана до улице Пролетерске у Нишу) немају реализовану пуну планирану регулациону ширину.

Окружење плана је инфраструктурно дефинисано. Реализовани капацитети комуналне инфраструктуре не могу потпуно да приме додатна оптерећења, а потребне допуне се обезбеђују реализацијом планских решења дела Регулационог плана појаса Нишаве од Булевара Медијана до улице Пролетерске у Нишу који остаје на снази.

На подручју Плана нема евидентираних или заштићених објеката, споменика културе и природе или амбијенталних целина. У налеглим зонама нема објеката, споменика или целина које би утицале на коришћење овог простора.

Процена просторних могућности овог подручја базирана је на изнетим закључцима анализе стања на терену, стечених обавеза, потреба корисника и планских потреба исказаних кроз одреднице плана вишег реда.

Реалне могућности за развој подручја постоје, јер ће предуслови (додатни капацитети комуналне инфраструктуре) бити реализовани у оквиру реализације ових планских решења или решења дела Регулационог плана појаса Нишаве од Булевара Медијана до улице Пролетерске у Нишу који остаје на снази., означавањем приоритета и њиховим укључивањем у Програм уређења грађевинског земљишта и изградње са финансијским планом за наредни период.

1.4. ОПШТИ УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ

1.4.1. Извод из Генералног плана Ниша

Генерални план Ниша 1995-2010 је обухваћено подручје предвидео за градско становање великих густина (250 становника по хектару).

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

Између подручја плана и Булеvara Сретена Младеновића предвиђен је пословни простор у дубини од 50 м.

Налегли Булевар Сретена Младеновића је планиран са регулационом ширином од 31,5м, чији садржај чине два тротоара и колавоз са четири саобраћајне траке - по две за сваки смер, раздвојене разделним зеленилом. За регулацију саобраћајница у блоку, које се дефинишу плановима нижег реда, дате су табеларно могућности садржаја регулационе ширине.

Планирано је прикључење на ободну водоводну и канализациону мрежу, снабдевање електричном енергијом са дистрибутивне 10 кV-не мреже ТС 110/10 кV "Ниш 13 - Врежина" и топлфикација из топлане Криви Вир.

1.4.2. Извод из важећих планова налеглих зона

Налегло подручје разрађено је делом Регулационог плана појаса Нишаве од Булеvara Медијана до улице Пролетерске у Нишу који остаје на снази. Његовим решењима, источно од подручја овог Плана детаљне регулације, према Булевару Сретена Младеновића, предвиђен је пословни простор у дубини до 50 м. У западном делу блока 3 (који није обухваћен овим Планом) предвиђене су стамбено-пословне функције у објектима спратности П+1. Северозападно од подручја плана је простор за пословне функције, а североисточно за вишепородично становање и спортско-рекреативни центар. Однос налеглих зона и подручја Плана сагледава се на графичком приказу бр. 1: "Геодетска подлога са постојећим стањем и границом подручја Плана детаљне регулације".

2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

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

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

Подручје Плана детаљне регулације дефинисано је као подручје намењено вишепородичном становању или вишепородичном са пословним функцијама. Планским решењем омогућава се формирање вишепородичних стамбених парцела, које ће имати приступ са постојећих саобраћајница (јавних површина) или планираних (интерних, на предметним грађевинским парцелама). Саобраћајнице које пролазе кроз подручје Плана су колско-пешачке: коловоз на који обострано належу паркинзи. Планирани урбанистички параметри задовољавају све улазне услове: добар однос са суседним изграђеним физичким структурама, могућност функционисања подручја у окружењу у нивелационом и организационом погледу (графички приказ бр. 4: "План саобраћаја и нивелације"), планирана правила уређења и грађења према одредницама ГП-а Ниша, омогућено пратеће комунално и инфраструктурно опремање (графички прикази бр. 6: "План инфраструктурних мрежа").

Основна концепција Плана исказана је кроз ПРЕТЕЖНУ НАМЕНУ ПОВРШИНА (графички приказ бр. 2: "План намене површина и режими коришћења земљишта"), има за резултат ПОДЕЛУ ЗЕМЉИШТА (графички приказ бр. 1: "Геодетска подлога са постојећим стањем и границом подручја Плана детаљне регулације" и бр. 2: "План намене површина и режими коришћења земљишта") и ПРОСТОРНУ ПОДЕЛУ (графички приказ бр. 3: "Подела простора" и поглавље 2.2. текста: "Грађевински реон и подела грађевинског земљишта"), а проверена је и потврђена билансима површина и намена (табеле бр 2.4.-1, бр 2.4.-2. и бр 2.4.-3.).

Планска решења уважавају стање на терену и решења важеће урбанистичке планске документације контактних зона.

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

2.2. ГРАЂЕВИНСКИ РЕОН И ПОДЕЛА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Целокупно земљиште обухваћено Планом детаљне регулације је грађевинско земљиште у грађевинском реону града Ниша.

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

1. остало грађевинско земљиште - режим експлоатације на тржишним основама - нова регулација, уређење и изградња (површине и објекти за становање са пратећим и помоћним функцијама: двонаменским склоништем, паркинзима у подземним гаражама, паркинзима на отвореном, интерним саобраћајницама, објектима и мрежама инфраструктуре, интерним парковским површинама).

На земљиште **КОНТАКТНИХ** зона, примењују се следећи режими регулације, тј. уређења и грађења:

1. остало грађевинско земљиште (стамбени блокови или делови блокова западно од подручја Плана, намењени за породично или вишепородично становање, занате и услуге, трговину, пословање);

2. јавно грађевинско земљиште - режим успостављања заједничког интереса и експлоатације за опште потребе - нова регулација, уређење и изградња (површине и објекти за активни и мирујући саобраћај и пословни простор, за објекте и мреже инфраструктуре и зеленило јавних површина) северно, јужно, источно и између североисточног и јужног дела подручја Плана.

Границе овако дефинисаног јавног грађевинског земљишта (које су истовремено и делови граница подручја Плана детаљне регулације) и елементи за њихово **обележавање** (координате преломних тачака граница јавног грађевинског земљишта бр. 1-20 и 25-49, тј преломних тачака граница Плана бр. 1-24 и 25- 58) саставни су део графичког приказа бр. 1: "Геодетска подлога са постојећим стањем и границом подручја Плана детаљне регулације".

2.3. ПОДЕЛА ПРОСТОРА (делови блока са истим правилима грађења)

Овим Планом није обухваћен цео блок 3 из Регулационог плана Дела појаса Нишаве од Булевара Медијана до улице Пролетерске у Нишу, тј. мењају се решења само за североисточни и јужни део блока 3 (графички приказ бр. 3: " Подела простора"), а не мењају се за северозападни део (који није обухваћен).

Задатим границама дефинисано је да подручје Плана детаљне регулације (обухваћени део блока 3) чине два **дела блока** за која се Планом дефинишу правила уређења и грађења. **Критеријуми** поделе на делове блока су физичка раздвојеност (обухваћени делови блока су међусобно одвојени будућом саобраћајницом), програмски елементи, као и конкретна планска намена површина.

а. Део блока "СЕВЕРОИСТОК"

Део блока "Североисток" (комплекс инвеститора ДОО "Магдон"- урбанистичка парцела 1.) обухвата земљиште намењено за остало грађевинско земљиште на коме ће се одвијати функција становања, тј. градити следећи објекти:

- стамбени, за становање великих густина (као основну намену која заузима највећи део подручја блока), са помоћним функцијама (оставе станара- двонаменско склониште);

- подземна гаража;

- трафо-станица.

б. Део блока "ЈУГ"

Део блока "ЈУГ" (комплекс инвеститора ДОО "Доминг" - урбанистичка парцела 2 и комплекс инвеститора М.Г.Ф. "Промо" ДОО - урбанистичка парцела 3), обухвата земљиште намењено за остало грађевинско земљиште на коме ће се одвијати функције становања и пословне, тј. градити следећи објекти:

- стамбени - за становање великих густина (у комплексу "Промо"), односно стамбено-пословни - за становање великих густина и пословне функције (у комплексу "Доминг"), као основне намене које заузимају највећи простор овог дела блока, са помоћним функцијама (оставе станара - двонаменско склониште);

- подземна гаража (у комплексу "Доминг");

- паркинзи на отвореном простору (у оба комплекса);

- интерна саобраћајница у оба комплекса;

- трафо-станица (у комплексу "Промо" за потребе оба комплекса: "Промо" и "Доминг").

2.4. БИЛАНС ПОВРШИНА

Намена површина

Табела 2.4.-1.

Редни број	Намена површина	део блока "СЕВЕРО-ИСТОК"		део блока "ЈУГ" (- "Доминг" - "Промо")		УКУПНО	
		Површина (ха)	Учешће (%)	Површина (ха)	Учешће (%)	Површина (ха)	Учешће (%)
	ПОВРШИНА ПОДРУЧЈА ПЛАНА (остало грађевинско земљиште)	0,82.03	38,94	1,28.61 (0,64.52 0,64.09)	61,06 100,00	2,10.64	100,00
1.	ПОД ОБЈЕКТИМА ВИСОКОГРАДЊЕ	0,59.82		0,47.54		1,07.36	50,96
1.1.1 7,17	Вишепородично становање (са пословним простором и двонаменским склоништем-оставама)	0,23.67	11,24 28,80	0,36.12 (0,17.64 0,18.48)	17,17 28,08 (13,72 10,67)	0,59.79	28,38
1.2.	Подземне гараже (испод парковског зеленила и дела пословног простора)	0,35.82		0,11.09 (1.109 -)		0,46.91	22,27
1.3.	Помоћни објекти - трафо-станица	0,00.33	0,15.67 0,40.23	0,00.33 (0,00.33 -)	0,15.67 0,25.66	0,00.66	0,31
2.	САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ					0,37.82	17,95
2.4.	Паркинзи на отвореном	-	-	0,32.80 (0,17.07 0,15.73)		0,32.80	15,00
2.5.	Интерне колско-пешачке саобраћајнице	-	-	0,05.02 (0,02.85 0,02.17)		0,05.02	2,95
3.	ОСТАЛО СЛОБОДНО ЗЕМЉИШТЕ(зеленило и стазе)	0,22.21	10,54	0,43.25		0,65.46	31,08

Бруто развијене грађевинске површине**Табела 2.4.-2.**

Редни број	Намена површина	део блока "СЕВЕРО- -ИСТОК"	део блока "ЈУГ" - "Доминг" - "Промо"	УКУПНО на подручју плана
		Површина (м²)	Површина (м²)	Површина (м²)
	БРГП укупно	27.270	33.624 (15.093 18.531)	60.876
1.	вишепородично становање	21.287	28.363 (11.731 16.632)	49.650
2.	пословни простор	-	924 (924 -)	924
3.	двонаменско склониште-оставе	2.368	3.177 (1.329 1.848)	5.545
4.	подземне гараже	3.582	1.109 (1.109 -)	4.691
5.	трафо-станице	33	33 (- 33)	66

Урбанистички параметри**Табела 2.4.- 3.**

Редни број	Изведени урбанистички параметри	вредност		
		део блока "СЕВЕРО- -ИСТОК"	део блока "ЈУГ" - "Доминг" - "Промо"	УКУПНО на подручју плана
1.	брuto густина становања	180ст/ха	171ст/ха	176т/ха
2.	нето густина становања	193ст/ха	179ст/ха	186ст/ха
3.	индекс изграђености - бруто	3,05	2,38	2,70
4.	индекс изграђености - нето	3,32	2,61 (2,34 2,89)	2,46
5.	индекс заузетости земљишта - бруто	68%	35%	48%
6.	индекс заузетости земљишта - нето	73%	37%	51%

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

2.5.1. Саобраћај

Све урбанистичке парцеле имју обезбеђену колску и пешачку везу са контактним јавним површинама, тј изграђеним или трасираним саобраћајницама.

Интерне саобраћајнице су колско-пешачки прилази од јавних површина до стамбених објеката, паркинга и гаража. За мирујући саобраћај обезбеђују се подземне гараже (у комплексу "Магдон" са 157 паркирних места и "Доминг" са 100 паркирних места) и паркинзи на отвореном простору (у комплексу "Доминг" са 90 места и "Промо" са 88 места).

У гараже се улази рампама са мах. падом од 15%. Минимална висина гаражног простора је 2,3м.

Размештај и садржај саобраћајних површина сагледавају се на графичком приказу бр. 4: "План саобраћаја и нивелације са аналитиком" а регулациони елементи саобраћајних површина су саставни део графичког приказа бр. 5: "План регулације".

2.5.2. Водоводна мрежа

Подручје плана се прикључује на водоводну мрежу ободних саобраћајница.

Укида се део изведене водоводне мреже између улице Ђупријске и Патриса Лумумбе-наставак. Објекти са подручја овог Плана прикључиће се на водоводни прстен који ће се изградити кроз ул. Ђупријску, појас Булевара Сретена Младеновића и ул. Патриса Лумумбе (графички приказ бр. 6.1: "Водоводна и канализациона мрежа").

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

2.5.3. Канализациона мрежа

За шире подручје (насеље Дуваниште) планирана је канализациона мрежа сепаратног типа.

Део блока "Североисток" везан је на постојећу канализациону мрежу за употребљене воде у ул. Ђупријској. За део блока "Југ", за одвођење отпадних вода неопходна је изградња канализационе мреже кроз подручје плана, паралелно са улицом Радоја Дакића.

Траса канализационе мреже за атмосферске воде, планирана је ван подручја плана, кроз ул. Димитрија Драговића, ул. Ђупријску, ул. Патриса Лумумбе и ул. Радоја Дакића.

Траса канализација је дефинисана на графичком приказу бр. 6.1: "Водоводна и канализациона мрежа".

2.5.4. Електроенергетска мрежа

Снабдевање објеката на подручју плана електричном енергијом вршиће се из новопланираних трафостаница 10/0,4 kV: "Магдон" - као слободностојећег објекта снаге 2х630 kVA у истоименом комплесу, и "Промо", снаге 2х630 kVA, у истоименом комплесу, која ће опслуживати и комплекс "Промо" и комплекс "Доминг" (графички приказ бр. 6.2: "Електроенергетска, телефонска и топлификациона мрежа").

Све трафостанице 10/0,4 kV са подручја Плана, повезаће се на дистрибутивну 10 kV-ну мрежу ТС 110/10 kV "Ниш 13 - Врежина".

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

Мрежа 0,4 kV је кабловска.

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

2.5.5. Телефонска мрежа

Обезбеђење потребног броја телефонских прикључака извршиће се са претплатничке мреже ИКС "Дуваниште", изградњом нове кабловске ТТ канализације и полагањем претплатничког кабла кроз новопроектovanу кабловску ТТ канализацију, а потом полагањем слободно у ров до корисника на подручју Плана.

Ова мрежа ће се градити као кабловска, а прикључивање објеката вршиће се према условима ЈП "Телеком-Србија" а према техничким условима за усклађивање са осталим инфраструктурним мрежама (графички приказ бр. 6.2: "Електроенергетска, телефонска и топлификациона мрежа").

2.5.6. Обезбеђење топлотне енергије

Обезбеђење топлотне енергије за кориснике са подручја Плана вршиће се са новопланираног топловода из топлане Криви Вир (графички приказ бр. 6.2: "Електроенергетска, телефонска и топлификациона мрежа").

2.5.7. Општи услови изградње инфраструктуре

Све инфраструктурне мреже (графички приказ бр 6.1: "Водоводна и канализациона мрежа" и бр 6.2: "Електроенергетска, телефонска и топлификациона мрежа") налазиће се у регулационом појасу ободних саобраћајница са распоредом који је дефинисан планом сваке инфраструктурне мреже. Могуће је да се одређене инфраструктурне мреже воде и кроз урбанистичке парцеле (канализација, ТТ мрежа и топловод у делу блока "Југ", као и топловод у делу блока "Североисток"), ако је рационалније и услови полагања и усклађивања са другим инфраструктурним мрежама то траже. Промена положаја инфраструктурних мрежа у регулационом профилу саобраћајнице не сматра се изменом плана.

2.5.8. Слободне површине

Парцеле се не ограђују.

Слободни простори око објеката као и земљиште изнад подземних гаража представљају дворишта вишепородичних стамбених објеката, па ће се опремити пешачким стазама, зеленим површинама и парковским мобилијаром.

Концепција и крајњи циљ уређења и коришћења зелених површина на подручју Плана је да цело подручје функционише као јединствен парковски комплекс у пејзажном погледу. Претежно треба користити аутохтону изданичку вегетацију високог, средњег и ниског раста, како лишћарских тако и четинарских врста.

2.6. ДАЉА ПЛАНСКА РАЗРАДА

За подручје овог Плана детаљне регулације није предвиђена даља планска разрада (кроз урбанистичке пројекте или урбанистичке односно архитектонске конкурсе).

2.7. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ

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

На подручју Плана нема објеката, споменика културе и природе или амбијенталних целина које су евидентирани или заштићене, или које план предвиђа за заштиту. На коришћење подручја плана не утичу ни услови налеглих зона.

2.7.2. Заштита животне средине од загађења

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

Комунални отпад се трајно збрињава на градској депонији. За скупљање отпада са подручја плана морају се опремити површине за постављање контејнера, на растојању од улаза у објекат који опслужују мах. 25 м, а мин. 5м, без иједног степеника, са мах. успоном од 3% и растојањем од улице мах. 15м.

2.7.3. Заштита живота и здравља људи

Планом се не предвиђају садржаји који утичу на стварање прекомерне буке. При избору делатности за пословни простор морају се искључити све које би на било који начин угрозиле здравље или живот људи.

2.7.4. Заштита од пожара, непогода и уништавања

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

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

Подручје плана налази се у I₂ зони угрожености.

2.8. СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂИВАЊА ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

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

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

Инвеститори су се изјаснили да ће комплетан садржај комплекса реализовати у прве четири године.

2.9. ИЗВОРИ ФИНАНСИРАЊА ПРИОРИТЕТНИХ РАДОВА

Укупне радове на подручју Плана финансираће инвеститори, сваки на комплексу који он изграђује. Изградњу трафо-станице у комплексу "Промо" финансираће оба корисника (М.Г.Ф. "Промо" ДОО и ДОО "Доминг") пропорционално једновременим снагама објеката у њиховим комплексима.

3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

3.1. ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТАТА

а. Део блока "СЕВЕРОИСТОК"

-у комплексу инвеститора ДОО "Магдон":

парцела је слободна; карактер планираних објеката је стални, намена је стамбена;

б. Део блока "ЈУГ"

-у комплексу инвеститора ДОО "Доминг":

парцела је слободна; карактер планираних објеката је стални, намена је стамбено-пословна;

-у комплексу инвеститора М.Г.Ф. "Промо" ДОО:
парцела је оптерећена започетом градњом која задовољава одреднице овог Плана детаљне регулације; карактер објеката је стални, намена је стамбена;

3.1.1. Грађење под условима одређеним Планом детаљне регулације

а. Део блока "СЕВЕРОИСТОК"

-у комплексу инвеститора ДОО "Магдон":

Садржај објекта:

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

Бруто површина под стамбеним објектима 2.367м². Бруто површина под објектом гараже 3.582 м². Индекс изграђености - бруто 3,05 Индекс заузетости земљишта - бруто 68%.

Спољне степенице по потреби, мах. + 1,20м од коте тротоара.

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

б. Део блока "ЈУГ"

-у комплексу инвеститора ДОО "Доминг"

Садржај објекта:

подрум: двонаменско склониште и станарске оставе;
приземље: пословни простор;
спратови: станови;
поткровље: станови;

Бруто површина под објектом 1.764м². Бруто површина под објектом гараже 1.109 м²

Индекс изграђености - бруто 2,40. Индекс заузетости земљишта - бруто 35%.

Спољне степенице по потреби, мах. +0,90м.

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

-у комплексу инвеститора М.Г.Ф. "Промо" ДОО

Садржај објекта:

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

Бруто површина под стамбеним објектом 1.848м². Индекс изграђености - бруто 2,40. Индекс заузетости земљишта - бруто 35%.

Спољне степенице по потреби, мах. +0,90м од коте тротоара.

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

3.1.2. Грађење под посебним условима

Склоништа се морају пројектовати као двонаменска.

а. Део блока "СЕВЕРОИСТОК"

- Склониште у комплексу инвеститора ДОО "Магдон" ће се реализовати у свему према условима Одељења за одбрану СМО Ниш, бр. 9/82-1-42/2002-10/03 од 10. 06. 2002. године.

б. Део блока "ЈУГ"

- Склониште у комплексу инвеститора ДОО "Доминг" ће се реализовати у свему према условима Одељења за одбрану СМО Ниш, бр. 9/82-1-40/2002-10/03 од 10. 06. 2002. године.

- Склониште у комплексу инвеститора М.Г.Ф. "Промо" ДОО, ће се реализовати у свему према условима Одељења за одбрану СМО Ниш, бр. 9/82-1-41/2002-10/03 од 10. 06. 2002. године.

3.1.3. Забрањена изградња

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

3.2. УСЛОВИ ЗА ОБРАЗОВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

а. Део блока "СЕВЕРОИСТОК"

- Комплекс инвеститора ДОО "Магдон" ће бити једна грађевинска парцела, која обухвата једну катастарску парцелу бр. 1251/16 КО Ниш-Пантелеј. Ширина и величина урбанистичке парцеле одређене су границом Плана и у сагласности су са одредбама ГП-а.

б. Део блока "ЈУГ"

- Комплекс инвеститора ДОО "Доминг" ће бити једна грађевинска парцела, која обухвата катастарске парцеле бр. . 1357/1, 1359/5, 1359/1, 1360/5, 1361/6, 1363/5, и 1363/6, КО Ниш-Пантелеј. Урбанистичка парцела је задата, дефинисане су и њена ширина и њена површина и у сагласности су са одредбама ГП-а.

- Комплекс инвеститора М.Г.Ф. "Промо" ДОО, ће бити једна грађевинска парцела, која обухвата једну катастарску парцелу бр. 1354/3, КО Ниш- Пантелеј. И ова урбанистичка парцела је задата утврђеним обухватом катастарских парцела, а њена задата ширина и површина су у сагласности са одредбама ГП-а.

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

а. Део блока "СЕВЕРОИСТОК"

-у комплексу инвеститора ДОО "Магдон":

Објекат се поставља на грађевинској линији. Грађевинска линија објекта се не поклапа са регулационом линијом јавних површина. Растојања су дефинисана на графичком приказу бр. 5: "План регулације", и у складу су са важећим прописима и одредницама ГП-а: растојања грађевинске од регулационе линије су променљива, растојања од суседних грађевинских парцела већа су од 4м; удаљеност од вишепородичних стамбених објеката на другим парцелама већа је од половине висине вишег објекта, а од породичних стамбених и пословних објеката на другим парцелама већа је од 4м. Подземна гаража је од регулационе линије са своје јужне стране удаљена 2м, а улази у гаражу су на растојању од 5м. Помоћни објекат-трафостаница има одређен простор у коме се сме градити.

б. Део блока "ЈУГ"

-у комплексу инвеститора ДОО "Доминг":

Објекат се поставља на грађевинској линији. Грађевинска линија објеката се не поклапа са регулационом линијом јавних површина. Растојања су дата на графичком приказу бр. 5: "План регулације" и у складу су са важећим прописим. Растојања од регулационих линија су различита, растојања од суседних грађевинских парцела већа су од 4м, растојања од других вишепородичних стамбених објеката већа су од половине висине вишег објекта, а од осталих објеката на другим парцелама већа су од 4м. Спољашња грађевинска линија гараже и стамбених ламела представља грађевинску линију подземне етаже. Улаз у гаражу повучен је од њене грађевинске линије.

-у комплексу инвеститора М.Г.Ф. "Промо" ДОО :

Објекат се поставља на грађевинској линији. Грађевинска линија објеката се не поклапа са регулационом линијом јавних површина. Растојања су дата на графичком приказу бр. 5: "План регулације", и у складу са важећим прописима, растојања од регулационе линије су различита, растојања од суседних међа већа су од 4м, растојања од вишепородичних стамбених објеката на другим парцелама већа је од половине висине вишег објекта, а растојања од осталих објеката на другим парцелама већа су од 4м.

3.4. МАКСИМАЛНИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКСИ ЗАУЗЕТОСТИ И ИНДЕКСИ ИЗГРАЂЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

На нивоу блока 3 постижу се услови из ГП-ау погледу индекса заузетости и изграђености земљишта..

а. Део блока "СЕВЕРОИСТОК"

-у комплексу инвеститора ДОО "Магдон":

дозвољен је индекс изграђености-бруто 3,05 а индекс заузетости земљишта-бруто 68%.

б. Део блока "ЈУГ"

-у комплексу инвеститора ДОО "Доминг":

дозвољен је индекс изграђености-бруто 2,40, а индекс заузетости земљишта-бруто 35%.

-у комплексу инвеститора М.Г.Ф. "Промо" ДОО :

дозвољен је индекс изграђености-бруто 2,40 а индекс заузетости 35%.

3.5. МАКСИМАЛНА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНЕ ОБЈЕКТА

а. Део блока "СЕВЕРОИСТОК"

-у комплексу инвеститора ДОО "Магдон":

мах. дозвољена спратност је По+П+6+Пк; мах. висина венца је +22,80м; мах. висина слемена према врсти покривача.

б. Део блока "ЈУГ"

-у комплексу инвеститора ДОО "Доминг":

мах. дозвољена спратност је По+П+6+Пк; мах. висина венца је +22,50м; мах. висина слемена према врсти покривача.

-у комплексу инвеститора М.Г.Ф. "Промо" ДОО :

мах. дозвољена спратност је По+П+6+Пк; мах. висина венца је +22,50м; мах. висина слемена према врсти покривача.

3.6. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

а. Део блока "СЕВЕРОИСТОК"

-у комплексу инвеститора ДОО "Магдон":

На грађевинској парцели градиће се два вишепородична стамбена објекта са 2 и 3 ламеле и подземна гаража између ламела; на грађевинској парцели није дозвољена изградња других објеката осим трафо-станице као помоћног објекта (Закон о планирању и изградњи "Службени гласник РС" број 47/2003, члан 2. тачка 29.). Простор за изградњу трафо-станице дефинисан је грађевинским линијама.

б. Део блока "ЈУГ"

-у комплексу инвеститора ДОО "Доминг":

На грађевинској парцели градиће се два вишепородична стамбена објекта са по две ламеле у подруму и на спратовима, повезане само у нивоу приземља петом ламелом (изнад дела подземне гараже); у нивоу подземне етаже, у простору између подрума поменуте четитри ламеле, планирана је подземна гаража. На грађевинској парцели није дозвољена изградња других објеката.

-у комплексу инвеститора М.Г.Ф. "Промо" ДОО :

На грађевинској парцели градиће се један вишепородични стамбени објекат са 2 ламеле; на грађевинској парцели није дозвољена изградња других објеката осим трафо-станице као помоћног објекта. Простор за изградњу трафо-станице дефинисан је грађевинским линијама.

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

а .Део блока "СЕВЕРОИСТОК"

-у комплексу инвеститора ДОО "Магдон":

Урбанистичка парцела бр.1 (комплекс "Магдон") има обезбеђен колски и пешачки прилаз из ул. Патриса Лумумбе.

Прилаз хендикепираних особа мора се обезбедити пројектовањем и изградњом рампи за везу тротоара и коловоза као и лифта односно приземља објекта и тротоара, према ЈУС-у У.А. 9.201-205/88 и У.А. 9.206/90. Кота нивелете терена је за "Магдон" 196,10м (улица).

За потребе стамбених објеката у комплексу планирана је подземна гаража испод парковских зелених површина, капацитета 1 гаражно место на 1 стан.

За улаз у гараже обезбедити рампе са падом од 15% Дозвољено је повезивање гараже са подрумском етажом стамбеног објекта. Улази у подземну гаражу дефинисани су на графичком приказу бр. 4: "План саобраћаја и нивелације са аналитиком" и бр. 5: "План регулације". Минимална висина чистог гаражног простора је +2,30м.

б. Део блока "ЈУГ"

-у комплексу инвеститора ДОО "Доминг":

Урбанистичка парцела бр.2 (комплекс "Доминг") има обезбеђен колски и пешачки прилаз из ул. Радоја Дакића.

Прилаз хендикепираних особа мора се обезбедити пројектовањем и изградњом рампи за везу тротоара и коловоза као и лифта односно приземља објекта и тротоара, према ЈУС-у У.А. 9.201-205/88 и У.А. 9.206/90. Кота нивелете терена је за "Доминг" 196,10м (улица).

За потребе стамбених објеката у комплексу је планирана подземна гаража испод парковских зелених површина, капацитета 1 гаражно место на 1 стан. За улаз у гараже обезбедити рампе са падом од 15% Дозвољено је повезивање гараже са подрумском етажом стамбеног објекта. Улази у подземну гаражу дефинисани су на графичком приказу бр. 4: "План саобраћаја и нивелације са аналитиком" и бр. 5: "План регулације". Минимална висина чистог гаражног простора је +2,30м.

-у комплексу инвеститора М.Г.Ф. "Промо" ДОО :

Урбанистичка парцела бр.3 (комплекс "Промо") има обезбеђен колски и пешачки прилаз из ул. Радоја Дакића.

Прилаз хендикепираних особа мора се обезбедити пројектовањем и изградњом рампи за везу тротоара и коловоза као и лифта односно приземља објекта и тротоара, према ЈУС-у У.А. 9.201-205/88 и У.А. 9.206/90. Кота нивелете терена је за "Промо" 196,30м 196,40м (улица).

За потребе стамбених објеката у комплексу је планиран отворени паркинг капацитета 1 паркирно место на 1 стан.

3.8. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

(Графички прикази бр. 6: " Инфраструктурне мреже")

а.Део блока "СЕВЕРОИСТОК"

-у комплексу инвеститора ДОО "Магдон":

На **водоводну мрежу** извешће се прикључак са $\varnothing 80\text{мм}$ на примарни вод $\varnothing 200\text{мм}$ (који треба делимично изместити) према условима ЈКП за водовод и канализацију "Naissus" Ниш.

На **атмосферску и фекалну канализацију** извешће се прикључак са $\varnothing 150\text{мм}$ и $\varnothing 200\text{мм}$, према условима ЈКП за водовод и канализацију "Naissus" Ниш бр. 3402/2 од 19. 06. 2002.године. Цевовод изградити од канализационих цеви кружног попречног пресека, минималног пречника - 300мм.

Прикључивање објеката на **електроенергетску мрежу** извршиће се кабловским водовима 0,4 кV из одговарајуће трафо-станица 10/04кV - "Магдон" ао према условима Електродистрибуције Ниш бр. 229 од 20. 01. 2003.године. Трафостаница 10/04кV, изградиће се као слободностојећи објекат типа МБТС снаге 2х630кVA.

Прикључивање објеката на **телефонску мрежу** извршиће се кабловски а према условима ЈП "Телеком-Србија".

Прикључивање објеката на **топловодну мрежу** извршиће се изградњом прикључног топловода од шахте Ш.36.4. до топлотне подстанице а према условима ЈП Градска топлана Ниш.

б. Део блока "ЈУГ"

-у комплексу инвеститора ДОО "Доминг":

На **водоводну мрежу** извешће се прикључак са $\varnothing 80\text{мм}$ на примарни вод према условима ЈКП за водовод и канализацију "Naissus" Ниш бр. 3402/2 од 19.06.2002.године.

На **атмосферску и фекалну канализацију** извешће се прикључак са $\varnothing 150\text{мм}$ и $\varnothing 200\text{мм}$, према условима ЈКП за водовод и канализацију "Naissus" Ниш бр. 3402/2 од 19. 06.

2002.године. Цевовод изградити од канализационих цеви кружног попречног пресека, минималног пречника - 300мм.

На **електроенергетску мрежу** извршиће се прикључивање објеката кабловским водовима 0,4 kV из предвиђене трафо-станице - "Промо" (која ће опслуживати и комплекс "Доминга) а према условима Електродистрибуције Ниш бр. 9730 од 28. 06. 2002.године. Трафостаница 10/04kV, изградиће се као слободностојећи објекат типа МБТС снаге 2х630kVA.

На **телефонску мрежу** извршиће се прикључивање објеката кабловски а према условима ЈП "Телеком-Србија" РЈ Ниш, бр. Т- 35/03- 2540/2 ДВ од 26. 06. 2002.године.

На **топловодну мрежу** извршиће се прикључивање објеката изградњом прикључног топловода од шахте Ш.36.5. и Ш.36.6. до топлотне подстанице а према условима ЈП Градска топлана Ниш бр. 1911/2 од 13.6. 2002.године.

-у комплексу инвеститора М.Г.Ф. "**Промо**" ДОО :

На **водоводну мрежу** извршиће се прикључак са $\varnothing 80$ мм на примарни вод $\varnothing 200$ мм (који треба делимично изместити) према условима ЈКП за водовод и канализацију "Naissus" Ниш бр. 3402/2 од 19.06.2002. године.

На **фекалну канализацију** извршиће се прикључак са $\varnothing 80$ мм и $\varnothing 200$ мм, према условима ЈКП за водовод и канализацију "Naissus" Ниш бр. 3402/2 од 19.06.2002. године.

На **електроенергетску мрежу** извршиће се прикључивање објеката кабловским водовима 0,4 kV из трафо-станице - "Промо (која ће се изградити у комплексу "Промо" према услови Електродистрибуције Ниш бр. 9730 од 28. 06. 2002.године, а опслуживаће оба комплекса ").

На **телефонску мрежу** извршиће се прикључивање објеката кабловски а према условима ЈП "Телеком-Србија" РЈ Ниш, бр. Т-35/03- 2541/2 ДВ од 26. 06. 2002.године.

На **топловодну мрежу** извршиће се прикључивање објеката изградњом прикључног топловода од шахте Ш.36.5. и Ш.36.6. до топлотне подстанице а према условима ЈП Градска топлана Ниш бр. 1911/2 од 13.6. 2002.године.

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

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

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

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

3.10.1. Услови заштите и унапређења животне средине

Заштита ОД ВОДА обезбеђује се ван подручја Плана, регулацијом реке Нишаве и није обавеза ових инвеститора.

Заштита ПОДЗЕМНИХ ВОДА обезбеђује се комплетирањем канализационе мреже. Заштита од ПОДЗЕМНИХ ВОДА врши се техничким мерама (одговарајућим конструктивним системима, изолацијама и тд).

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

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

Заштита од БУКЕ обезбеђује се оптималном густином насељености, оптималним системом саобраћаја и размештајем намена, озелењавањем слободних површина и формирањем зелених тампона и допуштањем, у предметним комплексима, само оних делатности које нису конфликтне са преовлађујућом наменом (станованом).

За заштиту од ЈОНИЗУЈУЋИХ ЗРАЧЕЊА препоручује контрола радиоактивности у води, ваздуху и земљишту.

Заштита од ЧВРСТИХ ОТПАДАКА постиже се евакуисањем комуналног отпада на градску санитарну депонију. Размештај судова за сакупљање отпада и динамика њиховог пражњења морају се усагласити са прописима.

За КОМУНАЛНУ ХИГИЈЕНУ планира се комплетирање канализационог система, пречишћавање отпадних вода, асфалтирање улица, санитарно одлагање отпадака.

За заштиту од АКЦИДЕНТАЛНИХ ЗАГАЂЕЊА препоручују се превентивне мере и мере заштите у свим процесима живота и рада као и код складиштења претовара и транспорта опасних и штетних материја. Акциденти се спречавају и прикључењем свих објеката на мрежу техничке инфраструктуре, као и допуштањем, у предметним комплексима, само оних делатности које не изазивају загађење воде, земље и ваздуха.

3.10.2. Одредбе о хигијенским условима

За скупљање отпадака састава кућног смећа поставити судове - контенере, запремине 1100 литара - габаритних димензија 1,37 x 1,45 x 1,70 м на локацијама које ће бити прецизиране у пројекту уређења слободних површина. Ове локације треба да су:

- максимално удаљене од улаза за припадајући објекат 25 м, а минимално 5м,
- подлога за гурање 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

3.10.3. Заштита од пожара

За заштиту од **пожара** (према Закону о заштити од пожара, - "Сл. гласник СР Србије", бр. 37/88). Мора се омогућити приступ интервентних возила новопланираним површинама и објектима (према Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара", - "Сл. лист СРЈ", број 8/95),

3.10.4. Заштита од непогода

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

Подручје плана штити се од **поплава** у ширем простору, тј. регулацијом реке Нишаве.

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

3.10.5. Заштита од уништавања

У погледу заштите од ратних разарања, подручје Плана детаљне регулације налази се у зони I реона и 2 степена угрожености у коме је планирана изградња склоништа допунске заштите отпорности 100 kPa.

Заштита становништва и материјалних добара од ратних разарања обезбеђује се на подручју Плана (тј. код нових стамбених блокова великих густина) према Закону о одбрани - "Сл. гласник РС", бр. 45/91 и 58/91; Закону о одбрани - "Сл. лист СРЈ", бр. 43/94, 11/95, 28/96 и 44/99; Одлуци о утврђивању степена угрожености насељених места у општини Ниш, бр. 82-64/92-10/7 од 31.3.1993; Уредби о објектима од посебног значаја за одбрану Републике Србије "Сл. гласник РС", 18/92, и Уредби о организовању и функционисању цивилне заштите - "Сл. гласник РС", бр. 21/92.

Предвиђена су склоништа у двонаменским просторима отпорности са 1 местом на 50 м² бруто развијене површине, радиуса опслуживања 250 м.

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

4. ПОПИС ГРАФИЧКИХ ПРИКАЗА ПЛАНА

Графички део плана чине следећи графички прикази:

0. Извод из ГП-а

1. Геодетске подлоге и постојећа стања

1.1. Катастарски план 1:1 000

1.2. Топографски план..... 1:1 000

1.3. Геодетска подлога са постојећим стањем и границом подручја Плана детаљне регулације 1:1 000

2. План намене површина и режим коришћења земљишта... 1:1 000

3. Подела простора..... 1:1.000

4. План саобраћаја и нивелације са аналитиком..... 1:1.000

5. План регулације 1:1.000

6. План инфраструктурних мрежа

6.1. Водоводна и канализациона мрежа 1:1 000

6.2. Електроенергетска, телефонска и топлификациона мрежа 1:1 000

5. ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Ступањем на снагу овог Плана престаје да важи део РП-а ДЕЛА ПОЈАСА НИШАВЕ ОД БУЛЕВАРА МЕДИЈАНА ДО УЛИЦЕ ПРОЛЕТЕРСКЕ У НИШУ (Службени. Лист града Ниша бр. 20/2002) у границама ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА ПОЈАСА НИШАВЕ ОД БУЛЕВАРА МЕДИЈАНА ДО УЛИЦЕ ПРОЛЕТЕРСКЕ, У НИШУ, У ДЕЛУ БЛОКА 3 (Магдон, Доминг и Промо).

Израда Плана детаљне регулације започета је пре ступања на снагу Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" број 47/2003) доношењем Одлуке о изради измена и допуна Регулационог плана дела појаса Нишаве од Булеvara Медијана до улице Пролетерске, у Нишу, у делу блока 3 ("Службени лист града Ниша" број 20/2003).

Према одредби члана 170. став 3. Закона о планирању и изградњи, поступак израде и доношења плана детаљне регулације је настављен по одредбама овог Закона под називом: "ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА ПОЈАСА НИШАВЕ ОД БУЛЕВАРА МЕДИЈАНА ДО УЛИЦЕ ПРОЛЕТЕРСКЕ У НИШУ У ДЕЛУ БЛОКА 3 (Магдон, Доминг И Промо)".

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 1 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: _____

У НИШУ, _____ 2003.год.

СКУПШТИНА ГРАДА НИША

ПРЕДСЕДНИК,

Горан Ђирић