

детаљне регулације) ближе се прецизирају правила регулације и градње из Генералног плана Ниша 1995-2010. ("Службени лист града Ниша", бр. 13/95, 2/02 и 41/04), 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 и на процени потреба и могућности уређења, коришћења и заштите простора за који се План детаљне регулације доноси. Израдом Плана детаљне регулације свеобухватно се третира подручје Плана детаљне регулације и урбанистички се разрађују површине за које до сада није постојала урбанистичка документација нижег реда.

Планом детаљне регулације се разрађује подручје од 13,62 ха КО Каменица, у граници: са севера - шумски пут од Турског шанца према локалитету Карабаца, са истока - шумски пут од Турског шанца према Подвинуку, са југа - падина Виника по изохипси 400 и са запада - шумски пут из правца локалитета Карабаца према Подвинуку.

II

Саставни делови елабората Плана детаљне регулације су:

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

1.0. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

1.1. ОПШТИ УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ

1.1.1. Извод из Генералног плана Ниша

План детаљне регулације треба да буде у складу са условима задатим Генералним планом Ниша и као такав треба да обезбеди, кроз урбану обнову, побољшање квалитета живота и рада на наведеном простору.

Генерални план Ниша, на простору предметног подручја, предвиђа очување природне вредности Парк шуме Виник са видиковцем, што регулише условима њихове заштите.

Заштита природних добара и природних вредности подразумева њихово коришћење у складу са условима дефинисаним законима и условима утврђеним Генералним планом Ниша.

1.1.2. Извод из важеће планске документације

За предметно подручје, сем Генералног плана Ниша, не постоји важећа урбанистичка планска документација нижег реда.

1.2. ПОДЕЛА ПОВРШИНЕ ОБУХВАЋЕНЕ ПЛАНОМ ГРАЂЕВИНСКИ РЕОН

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

1133.

На основу члана 54 став 1 Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 47/2003) и члана 34 тачка 5 Статута града Ниша ("Службени лист града Ниша", бр. 26/2002 и и 92/2004),

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

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА ВИНИКА ЗА ХРИСТОВ МОНОГРАМ У НИШУ

I

Планом детаљне регулације дела Виника за Христов монограм у Нишу (у даљем тексту: План

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 за: саобраћајнице, споменичко обележје, парк, спортско - рекреативне терене и обухватају следеће катастарске парцеле, односно делове катастарских парцела КО Каменица и то:

- целе катастарске парцеле
5520; 5513; 5514; 5525; 5528; 5527; 5533; 5534; 5537; 5536; 5539; 5540; 5541/1,2; 5542/1,2; 5543; 5544; 5545; 5546; 5547; 5548; 5558; 5557; 5556; 5555; 5554; 6696; 6697; 6694/1,2;
- део катастарских парцела
5519; 5518; 5517; 5516/2; 5513; 7471; 7470; 7469; 7468; 7467; 6707; 5526/1; 5532; 7970; 6793/1,2; 6698; 6699; 6695; 7992; 6691; 6690; 6662; 6661; 6660/2; 5559; 5553; 5551; 5550/1; 5549; 5534; 5523; 5522; 5521.

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

1.3.2. Остало грађевинско земљиште

Површина за хотел се дефинише као остало грађевинско земљиште и обухвата катастарску парцелу број 5548 КО Каменица.

1.4. КОНЦЕПЦИЈА ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА

Планом детаљне регулације утврђују се услови, којима се планско подручје просторно и функционално дефинише. План детаљне регулације садржи услове уређења и услове грађења за физичку структуру. 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.

У захвату Плана детаљне регулације централни положај у простору представља Христов монограм на коти 416 м. Планом детаљне регулације се урбанистички сагледава западни део врха Виника, на коме се лоцира монограм, сагледив из целе нишке котлине. Околни простор уређује се са пратећим садржајима у функцији обезбеђења услова за масовне посете, културне манифестације и излете, за изградњу угоститељског објекта и инфраструктурних мрежа и објеката. Планирају се: површине за спорт и рекреацију, платои за школу у природи, простори

за одмор и пикник са клупама и столовима. Као неопходни садржаји у простору, планирају се чесме са пијаћом водом у деловима комплекса где се планира боравак и задржавање посетилаца, санитарни чвор у денivelисаним платоима, у парковском делу планирају се одговарајуће фитоценолошке заједнице.

Читав простор је испресецан матрицом за колски саобраћај, бициклическим и трим стазама, линеарним зеленилом са стајалиштима за краћи одмор и проширењима за видиковце.

1.5. ЗОНЕ ОДРЕЂЕНЕ ПЛАНОМ ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Подручје Плана детаљне регулације обухвата неизграђене површине у оквиру три урбанистичко - просторне целине (као основне просторне јединице), за које се утврђују правила регулације и дефинишу урбанистички параметри. Подручје урбанистичке целине чини просторну целину према природним и планираним преовлађујућим наменама. Принцип поделе подручја Плана детаљне регулације остварен је идентификовањем подцелина у оквиру целине. Подцелине представљају минималне компакте целине, а дефинисане су границама катастарских парцела (графички приказ број 4: "Подела на целине и подцелине").

1.6. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА ЈАВНЕ ОБЈЕКТЕ ОД ОПШТЕГ ИНТЕРЕСА

Планом детаљне регулације планира се као јавни објекат од општег интереса Христов монограм.

Христов монограм, висине до 60м, челичне транспарентне конструкције, лоцирати на коти 416 м. Поставити га на бетонском платоу. Челична конструкција је предвиђена са унутрашњим степеништем и неколико добро обезбеђених видиковаца унутар ње. Обавезно је добро га осветлити светлосном сигнализацијом током целог дана, а нарочито ноћу.

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

Главни саобраћајни приступ комплексу планира се из правца Каменице и пружаће се средишњим делом комплекса ка западу. Са ове саобраћајнице приступа се на плато са паркинзима за аутомобиле и аутобусе и пунктом за информисање.

1.7.1.2. Функционални ранг саобраћајница и њихови елементи регулације

Кроз подручје комплекса простира се саобраћајница у правцу исток - запад и представља основну саобраћајну комуникацију унутар комплекса, као и основни прилаз његовим садржајима.

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

1.7.1.3. Техничке карактеристике саобраћајница

Све саобраћајнице унутар комплекса су са ширином коловоза од 5.50м, док је приступна саобраћајница из правца Каменице са ширином коловоза од 7.00м. Све саобраћајнице су предвиђене као колско - пешачке.

1.7.1.4. Посебне обавезе коридора и саобраћајница према бициклистичком саобраћају и кретању пешака

За обезбеђење безбедног и комфорог бициклистичког саобраћаја, при планирању нових саобраћајница, предвиђа се и изградња бициклистичких стаза. У фази реконструкције приступне саобраћајнице, планиран је и бициклистички саобраћај, који добија и своје место у оквиру централне и пешачке зоне.

Кретање пешака се одвија на коловозу, обзиром да су саобраћајнице планиране као колско - пешачке, а фреквенција возила је мала, тако да је тако дефинисано кретање пешака безбедно.

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 ("Сл. гласник РС", бр.18/ 97).

1.7.1.6. Регулација мирујућег саобраћаја

Паркирање возила у оквиру комплекса се предвиђа на посебној површини намењеној за паркирање путничких возила, као и аутобуса. Паркинг простор има капацитет од 88 паркинг места за путничка возила, као и 4 паркинг места за аутобусе.

У комплексу није дозвољено паркирање на коловозу.

Паркирање возила регулисаће се одговарајућом хоризонталном и вертикалном сигнализацијом.

1.7.3. Мреже комуналних система и инсталација

1.7.2.1. Електроенергетска мрежа

У непосредном окружењу захвата Плана детаљне регулације не постоје објекти електроенергетске мреже. Ради обезбеђења електричне енергије за комплекс разраде потребно је изградити ваздушни далековод 10кV од постојеће стубне трафостанице 10/0,4кV, која се налази у постојећем далеководу код "фазанерије".

1.7.2.2. Телефонска мрежа

Потребан број телефонских прикључака за објекте у захвату разраде обезбедиће се полагањем претплатничког кабла од постојеће телефонске мреже ИКЦ "Пантелеј" у насељу "Виник".

1.7.2.3. Топлификациона мрежа

Грејање објеката у предметном комплексу планира се на начин и са горивом по избору корисника објеката.

1.7.2.4. Водоводна и канализациона мрежа

Подручје Плана детаљне регулације се налази изнад треће висинске зоне водоснабдевања "Виник". За потребе обезбеђења воде за кориснике у захвату Плана детаљне регулације у простору резервоара друге висинске зоне "Виник" планирати пумпну станицу и потисни цевовод до комплекса разраде.

За потребе одвођења употребљених вода планирају се септичке водонепропусне јаме одговарајућих димензија (број и димензија сагласно објектима који ће се градити), које ће се празнити у одређеним временским периодима.

1.7.2.5. Систем прикупљања и евакуације отпадака

За сакупљање отпадака састава кућног смећа поставити судове - контејнере, запремине 1100 литара - габаритних димензија 1,37 x 1, 45 x 1,70 м на локацијама које ће бити прецизиране у пројекту уређења слободних површина. Ове локације треба да су максимално удаљене од улаза за припадајући 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 треба да буду визуелно скривени зеленилом или у боксовима заштићени од атмосферских падавина.

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

1.7.2.6. Регулација мрежа озелењених, слободних и рекреационих површина

Предвиђа се формирање следећих зелених, слободних и рекреативних површина:

1. Јавно зеленило :

- Паркови
- Заштитно зеленило

2. Пратеће зеленило

- У зони хотела

3. Спортско - рекреативне површине

- Терени за спорт и рекреацију
- Спортско - рекреативни центар

1. Јавно зеленило

Паркови

Планирана је парковска површина - парк шума. Обликовати је у пејзажном решењу, уз примену декоративних форми и варијетета. Предвидети шетне стазе са просторима за одмор и седење. Дуж централних алеја предвидети високо декоративно партерно зеленило и цветне алеје. У парковима се могу предвидети: чесме, фонтане, скулптуре, као и мањи амфитеатри за школу у природи и простори за окупљање.

У склопу пројекта уређења слободних и зелених површина дефинишу се елементи урбане опреме, врши се избор застора партера у односу на његову намену, естетску вредност, начин извођења и одржавања. Типологија вртно - архитектонских елемената и елемената урбане опреме треба да буде од природног материјала - дрвета, усклађена са захтевом формирања целовитог уређеног и оплеменењеног простора.

У северном делу Плана детаљне регулације предвиђени су пунктови за пикник са организованим местима за седење и обезбеђеним местом (од пожара) за роштиљ са чесмама за пијаћу воду.

Заштитно зеленило

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

2. Пратеће зеленило

Пратеће зеленило у зони хотела

Површине намењене комерцијалним функцијама, где је интензивније кретање и окупљање становника, обликовати партерним решењем. У склопу пројекта уређивања зелених површина око хотела дефинишу се стазе и платои са елементима урбане опреме.

3. Спортско - рекреативне површине

Спортско-рекреативни центар

У деловима комплекса са наменом "спорт и рекреација", поред, односно у оквиру објеката за спорт и рекреацију планирају се:

- три тениска терена (два на чврстој подлози и један на травнатој подлози)
- одбојка и бадминтон (један двонаменски на чврстој подлози)
- мали фудбал и рукомет (један двонаменски на чврстој подлози).

Око свих терена предвидети трибине са западне стране за око 50 гледалаца, правац простирања терена треба да буде север - југ.

Могу се реализовати и одговарајуће пословне функције које су у складу са коришћењем ових простора за спорт и рекреацију, као што су: угоститељске функције, продаја и изнајмљивање спортске опреме, сервисни објекти у функцији одржавања спортских терена и др.

Преостали део комплекса припада зеленилу у коме треба обезбедити све видове рекреације

(шетња, одмор, игралишта за децу). Овај простор се разрађује урбанистичким пројектом.

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:

- 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 и планирану 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 Плана детаљне регулације нема заштићених, као ни објеката под претходном заштитом.

1.10. Локације прописане за даљу планску разраду (урбанистички пројекти, урбанистички односно архитектонски конкурс)

Овим планом обезбеђени су услови за израду извода из Плана детаљне регулације, осим дела спортско - рекреативних површина за које мора да се израде урбанистички пројекти и то у целинама и подцелинама А1 и В, као и за хотел у целини Б. За подцелину А1, пре израде урбанистичког пројекта, предвиђа се израда урбанистичко - архитектонског конкурса.

1.11. Услови заштите

1.11.1. 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. 31/71, 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.

1.11.2. Услови заштите од ратних разарања

1.12. Биланс површина

Целине Намена	A1	A2	A3	Б	В	Површина (ха)	Учешће (%)
Христов монограм	0,13					0,13	1,04
Излетиште		1,05	0,30			1,35	10,80
Хотел					0,90	0,90	7,20
Спорт и рекреација				1,87		1,87	14,96
Парк шума	1,80	1,21	0,57	2,34	2,33	8,25	66,00
УКУПНО НЕТО	1,93	2,26	0,87	4,21	3,23	12,50	100,00
Саобраћајнице и паркинг	0,07	0,15	0,02	0,32	0,56	1,12	/
УКУПНО БРУТО	2,00	2,41	0,89	4,53	3,79	13,62	/

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

2.1. Врста и намена објеката

Спортско - рекреативни центар садржи терене за масовне спортове и у оквиру њих предвидети:

- терене за мали фудбал и рукомет,
- тениске терене,
- терене за одбојку и бадминтон,
- ресторан за око 100 гостију,
- могуће је предвидети и покривене терене за коришћење у лошим временским приликама.

У оквиру терена за масовну забаву и такмичење предвидети:

- полигон за вожњу са препонама и такмичење ролера и бицикала,
- парковски део,
- мали фудбал на трави,
- терене за рекреацију деце и
- терене за масовну рекреацију.

У вези са цивилном заштитом, у смислу изградње заштитних објеката за склањање посетилаца, на предметном подручју планирају се двонаменска склоништа у новопланираним пословним објектима у складу са Правилником о техничким нормативима за склоништа. Капацитет склоништа димензионирати према броју запошљених људи и материјалним добрима.

1.11.3. Услови и мере за заштиту и унапређење животне средине

Са становишта заштите животне средине констатовано је да је планирана изградња објеката прихватљива уз следеће услове:

- планирати посебне урбанистичке, дендролошке и грађевинско-техничке мере за заштиту природних вредности комплекса;
- све саобраћајнице, пешачке стазе и паркиралишта прописно осветлити и опремити одговарајућом сигнализацијом.

У оквиру парковског дела предвидети стазу за вожњу ролера, трим и бицикличку стазу.

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

Грађевинске парцеле за пословне и спортско - рекреативне садржаје могу бити минималне површине од 300 м², а максимална површина зависиће од садржаја, те се не лимитира.

Грађевинска парцела за споменичко обележје формираће се у складу са урбанистичко - архитектонским решењем Христовог монограма и мора да има везу са приступном саобраћајницом, која се пружа у правцу исток - запад.

2.1.3. Грађење под условима одређеним Планом детаљне регулације

1. Сваки објект мора бити постављен предњом фасадом на дефинисану грађевинску линију, осим уколико постоји захтев власника објекта да исти буде иза грађевинске линије.

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

3. Испадни или делови објекта са испадима (еркери) на вишеспратним објектима не могу прећи регулациону линију.

4. Испадни или делови објекта са испадима (еркери) на вишеспратним објектима могу прећи грађевинску линију приземља објекта највише до 1,20 м.

5. Паркирање возила за потребе власника (корисника), као и запослених, обезбеђује се на сопственој грађевинској парцели, ван површине јавног пута. Гараже објекта се смештају у објекту или испод објекта, у габариту истог или изван габарита објекта.

6. Паркирање возила за потребе посетилаца планира се на паркинг простору.

2.1.4. Ограничења за извођење одређене врсте радова

2.1.4.1. Забрањена изградња

Није дозвољена изградња објекта, а посебно:

- објекта привременог карактера,
- производних грађевина или постројења,
- стамбених објекта,
- складишта отровних и запаљивих материјала,
- отворених складишта секундарних сировина,
- складишта отпадног материјала, старих возила и сл.,
- грађевина и намена које могу да ометају обављање јавног саобраћаја и приступ другим грађевинама и наменама.

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

Постављање објекта у односу на улице, путеве и јавне површине дефинисано је у графичком прилогу " Саобраћајнице, регулација и нивелација " 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, грађевинска линија спрата и грађевинска линија подземних етажа (уколико постоје одступања између њих).

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

2.3. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКСИ ИСКОРИШЋЕНОСТИ И ИНДЕКСИ ИЗГРАЂЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

2.3.1. За хотел највећи степен искоришћености је 70%, а индекс изграђености 3,2.

2.3.2. За ресторане највећи степен искоришћености је 70%, а индекс изграђености 2,0.

2.3.3. За остале пословне објекте највећи степен искоришћености је 70%, а индекс изграђености 1,6.

2.4. НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА

2.4.1. За хотел највећа дозвољена спратност је П+3+Пк, а висина објекта 18,0 м;

2.4.2. За ресторане и остале пословне објекте највећа дозвољена спратност је П+1, а висина објекта 10,0 м.

2.5. НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА

2.5.1. За хотел најмања дозвољена спратност је П+2;

2.5.2. За ресторане и остале пословне објекте најмања дозвољена спратност је П.

2.6. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

2.6.1. На грађевинској парцели поред пословног објекта могућа је градња 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 5,0 м.

За потребе пословних објеката обезбедити на свакој парцели или у објекту једно гаражно или паркинг место на 70м² корисног простора.

2.8. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ СУСЕДНИХ ОБЈЕКАТА

Суседни објекти се штите:

а) код изградње изградње објекта на међи поред изграђеног објекта, темељење извршити на такав начин да се не угрози стабилност суседног објекта;

б) 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.);

в) ако се нови објекат изводи непосредно уз постојећи суседни, инвеститор је дужан да предузме све мере да се објекат не оштети;

г) уколико су темељи нове зграде дубљи од темеља суседне зграде, морају се предузети све мере да се објекат не оштети;

д) ако се на суседној згради појаве пукотине, инвеститор је дужан да надокнади изазвану штету.

2.9. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ И ОСТАЛУ ИНФРАСТРУКТУРУ

2.9.1. Општи услови изградње инфраструктуре

Дозвољава се ситуационо и висинско усаглашавање саобраћајница или њихових делова са фактичким стањем на терену, ако то није извршено овим планом. Усаглашавање извршити при издавању одобрења за градњу.

Свака саобраћајница може бити грађена фазно. Прва фаза градње мора бити најмање једна коловозна трака, а елементи у оквиру попречног профила могу бити друга фаза градње, што се дефинише при издавању 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 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. Водоводна мрежа

Прикључивање објеката на водоводну мрежу извршиће се на јавну водоводну мрежу (према графичком приказу) изградњом једног прикључног цевовода до водомерног шахта, пречника зависно од намене и површине објекта.

Код свих намена од водомерног шахта изградити две засебне водоводне мреже (санитарну и противпожарну) са минималним пречником прикључног цевовода од 100 мм.

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.

2.9.2.4. Канализациона мрежа

При извођењу септичке непропусне јаме, потребно је посебно испунити следеће услове: да су непропусне, да имају заобљене ивице између зидова и дна, да дно буде коритасто и да имају отвор (са поклопцем) за чишћење.

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

2.10. АРХИТЕКТОНСКО, ОДНОСНО ЕСТЕТСКО ОБЛИКОВАЊЕ ПОЈЕДИНИХ ЕЛЕМЕНАТА ОБЈЕКАТА (МАТЕРИЈАЛИ, ФАСАДА, КРОВОВИ,...)

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

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

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

Кота приземља не може бити нижа од коте нивелете јавног пута, нити виша од 1,2 м од нулте коте. Кота приземља пословних објеката не може бити мања од 0,20 м.

2.11. УСЛОВИ ЗА ОБНОВУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ ОБЈЕКТА

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

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 врши се техничким мерама (одговарајућим конструктивним системима, изолацијама итд.).

Заштита ВАЗДУХА врши се обезбеђењем одговарајућег процента уређених зелених површина на пословним парцелама.

Заштита ЗЕМЉИШТА врши се утврђивањем оптималних урбанистичких параметара, комплетирањем канализационе мреже и формирањем зелених површина.

Заштита од БУКЕ обезбеђује се системом саобраћаја и размештајем намена, озелењавањем слободних површина и формирањем зелених тампона и допуштањем само оних делатности које нису конфликтне са преовлађујућом наменом.

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 само оних делатности које не изазивају загађење воде, земље, ни ваздуха.

2.12.2. Одредбе о хигијенским условима

За скупљање комуналног отпада поставити прописне судове на минималном растојању од 5м од улаза. Судове визуелно заклонити зеленилом.

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

2.12.3. Заштита од пожара

За заштиту од пожара према Закону о заштити од пожара ("Службени 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 ("Службени лист СРЈ", број 8/95).

2.12.4. Заштита од непогода

Ради заштите од елементарних непогода при изради урбанистичких планова и 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 ("Службени 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 јаких 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 ("Службени гласник РС", бр. 18/92) и Уредби о организовању и функционисању цивилне заштите ("Службени гласник РС", бр. 21/92), на подручју Плана детаљне регулације обезбеђује се у двонаменским склоништима. Склоништа морају бити изведена у складу са Правилником о техничким нормативима за склоништа ("Службени лист СФРЈ", бр. 55/83).

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 1:2.500
3. Режим коришћења земљишта 1:2.500
4. Подела на целине и подцелине 1:2.500
5. Намена површина 1:2.500
6. Саобраћајнице, регулација и
нивелација 1:1.000
7. Синхрон план инфраструктурних мрежа 1:2.500
8. Јавно зеленило 1:2.500

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: 06-763/2005-14-6/02

У Нишу, 22. децембар 2005. године

СКУПШТИНА ГРАДА НИША

Заменик председника
Дејан Цакић, с.р.