

583.

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 26. децембра 2003. године, донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА МЕСНЕ КАНЦЕЛАРИЈЕ "ОБИЛИЋЕВ ВЕНАЦ" У НИШУ

I

Планом детаљне регулације дела месне канцеларије "Обилићев венац" 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 22,66 ха, у границама: са истока - улице Победе, Трг 14. октобар и Првог устанка, са југа - железничка пруга Ниш - Димитровград и комплекс Монопола, са запада - железничка пруга (Триангла) и са севера Улица Обилићев венац.

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

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 поменутом простору.

Плански основ за израду и доношење предметног плана садржан је у Генералном плану Ниша 1995 - 2010. ("Службени лист града Ниша", бр. 13/95 и 2/2002), којим је за подручје обухваћено Планом детаљне регулације предвиђена различита намена простора:

- градско становање густине 200-250 ст/ха, са или без пословног простора (трговина,

услужно занатство, угоститељство, представништва, агенције, сервиси кућних апарата и друго),

- јавни објекти од општег интереса: школа, дечја установа и месна канцеларија,

- јавне површине: зеленило - паркови, тргови, улице.

Подручје обухваћено Планом детаљне регулације дефинише се као подручје са више намена: становање, становање са пословањем, јавни објекти и површине (школа, дечја установа, месна канцеларија, паркови, тргови, улице и друге површине у складу са посебним законом). Основне принципе планске интервенције представља реконструкција постојећег грађевинског фонда уз повећање пословних функција, поштовање постојеће - традиционалне уличне матрице, усклађивање планираних урбанистичких параметара и изграђене физичке структуре и пратеће комунално и инфраструктурно опремање.

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 и изградња јавних објеката од општег интереса.

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, школе, дечје установе, месне канцеларије и јавне зелене површине и друге површине у складу са посебним законом (двонаменско склониште).

Површине саобраћајница и скверова обухватају следеће катастарске парцеле, односно делове катастарских парцела КО Ниш - Бубањ и то:

Улица Доситеја Обрадовића
целе катастарске парцеле : 5185/12, 4400/2,
4399/2, 4310/3

део катастарских парцела :
4312/1, 4589/5, 4589/1, 4589/2,
4589/3, 4589/4, 4590/1, 4947, 4592/2,
4392/4, 5185/11, 5185/10, 4312/1, 4399/1,
4400/1, 4400/3, 5185/5, 4311, 4310/1,
4310/2, 4309, 4308, 4307/1, 4306, 4305,
4342, 4343, 4341, 4340, 4304, 4313/1,
4313/2

Улица мајке Јевросиме
цела катастарска парцела: 4005
део катастарских парцела:
5228, 4313/2, 5224, 5221/2, 5232, 5222/1,
5220, 5233, 5236, 5219, 5217/2, 5217/1, 5216

Улица Југ Богданова
целе катастарске парцеле: 4404, 4118
део катастарских парцела:
5214, 5212, 5211, 5205, 5210, 5222/2, 5227,
5228, 4313/2, 4318, 4281, 4282, 4117

Улица Немањина
цела катастарска парцела: 4026/1
део катастарских парцела:
4119/2, 4119/1, 4118, 4130, 4133, 4134, 4275,
4211/1, 4209, 4206/1, 4205, 4204, 4202, 4201,
4200, 4197, 4182, 4180, 4179, 3942, 3943/3,
3996, 3980, 3979/1, 3979/2, 3978/1, 3978/2,
3977, 3976/1, 3976/2, 3964

Улица Краљевића Марка
целе катастарске парцеле: 5185/2, 5252,
део катастарских парцела:
4962, 4956, 4959/1, 4959/2, 5274, 5256, 5234,
5233, 5232, 5224, 5222/2, 5225/1, 4244/1,
5193, 5199/2, 4018/4, 5189, 5188, 4250, 4249,
4252, 4244/1, 4194, 4193/1, 4192, 4189, 4015,
4018/1, 4244/1, 4238, 4237, 4229, 4218/1,
4220, 4221

Улица Лазе Костића
цела катастарска парцела: 4403
део катастарских парцела: 4263, 4264,
4265, 4268, 4271/1, 4272, 4273, 4277/2,
4277/1, 4274

Улица Цара Лазара
цела катастарска парцела: 4492
део катастарских парцела: 4211/2, 4211/3,
4275, 4213/1, 4214, 4218/3, 4218/4, 4219,
4231, 4233, 4267/2, 4260, 4235, 4236, 4259,
4258, 4255, 4454/1

Улица Цара Уроша
цела катастарска парцела: 4196
део катастарских парцела:

4197, 4184, 4185, 4198, 4223/2, 4186, 4188,
4013, 4014, 4193/1, 4194

Улица Стевана Високог
целе катастарске парцеле: 3995/1, 3948
део катастарских парцела: 3995/2, 3980,
3981, 3982, 3983, 3991, 3992

Улица Новопроектowana
цела катастарска парцела: 4000
део катастарских парцела: 3999, 4004/1,
4002, 4003, 4001, 4013, 4012, 4014, 4015

Улица Вардарска
цела катастарска парцела: 3975/1
део катастарских парцела: 3975/2, 3994/1,
4025/1

Улица Катићева
део катастарских парцела:
4406, 4311, 4399/6, 5185/6, 5267, 5266, 5265,
5258, 5270, 5271, 5257, 5256, 5272, 5276,
5249, 5248, 5282/1, 5247, 5246, 4393/1, 4392

Улица Светозара Милетића
део катастарских парцела:
5185/7, 5185/1, 4950, 5185/9, 4952/2, 5185/3,
5185/1

Улица Јабланичка
целе катастарске парцеле: 5241, 4371
део катастарских парцела:
4329, 4330, 4327/2, 4327/1, 4331, 4332, 4333,
4334, 4336, 4337, 4338/1, 4338/2, 4339, 4343,
4344, 4348, 5234, 5243/1, 5243/2, 5235/1,
5242/1, 5240, 5242/2, 5237

Улица Момчила Поповића
цела катастарска парцела: 3310
делови катастарских парцела: 4092, 4091/1,
4091/2, 4090, 4088/1

Улица Стојана Новаковића
цела катастарска парцела: 4401
део катастарских парцела: 4564, 4563/2,
4563/1, 4376, 4374, 4088/1

Улица Дечанска
део катастарских парцела:
4568/1, 4572, 4568/2, 4383/4, 4389, 4390,
4386, 4569, 4571, 4570, 4391/4, 4583/2,
4393/1, 4391/3, 4585/4, 4586/5, 4586/4

Улица Обилићев венац
целе катастарске парцеле: 3309, 3969/2,
3968/7, 3967/7, 3975/8
део катастарских парцела:

3970/1, 3970/8, 3970/7, 3969/1, 3969/4, 3968/3, 3968/5, 3907/1, 3967/5, 3976/7, 3966, 3958/2, 3958/1, 3957, 3956, 3955, 3951, 3950, 3949/3, 3947, 3946, 3943/5, 3943/1, 3941, 3939, 3936/2, 3936/1, 4176, 4175, 4172, 4171, 4166, 4165, 4163, 4164, 4161, 4158, 4155, 4154, 4153, 4150, 4151, 4152, 4127, 4126, 4125/1, 4125/2, 4124, 4123, 4122/2

Улица Победе

цела катастарска парцела: 3119/2
део катастарских парцела: 4420, 4416

Улица Први устанак

цела катастарска парцела: 4463
део катастарских парцела: 4497, 4449/1

Улица Саве Ковачевића

део катастарских парцела: 4964, 4963, 5186/1, 5186/2, 5186/1, 5209, 4018/5, 5209, 4018/5, 4205/1

Улица Косанчићева

цела катастарска парцела: 4153
део катастарских парцела: 4158, 4157, 4156

Улица Рашићева

цела катастарска парцела: 4145
део катастарских парцела: 4147, 4148, 4132, 4131

Дечја установа:

целе катастарске парцеле: 4393/2, 4394/2, 4395/2, 4395/1
део катастарских парцела: 4397, 4398/1, 4312/2, 4372/3

ТС 10/0,4 кV:

нове- део катастарске парцеле 4416
постојеће - целе катастарске парцеле: 5225/2, 4018/7 и део катастарске парцеле 4018/1

Месна канцеларија: 4399/1, 5185/6, 5185/7

јавне зелене површине - скверно зеленило:
део катастарских парцела: 4113/2 и 4413/1

јавна гаража:

целе катастарске парцеле: 4113/2, 3309/24, 3310/2

Површине у складу са посебним законом (двонаменско склониште - гаража):
3309/24, 3310/2 и 4113/2.

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 различитих облика становања и пословања, чији су нормативи и стандарди условљени Генералним планом Ниша.

1.4. ЗОНЕ ОДРЕЂЕНЕ ПЛАНОМ ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Планом детаљне регулације предметни простор подељен је на две зоне, према намени дефинисаној Генералним планом Ниша и посебним планским, морфолошким и обликовним карактеристикама простора и то:

Зона А - Општа стамбена зона густине становања 250-450 ст/ха (породично и вишепородично становање са пословањем), спратност: По (С) + П + 1 + Пк до По(С)+П+5+Пк.

Зона Б - Општа стамбена зона густине становања 200-250 ст/ха (породично и вишепородично становање са пословањем), спратност: По (С)+П+1 до По (С)+П+2+Пк.

1.5. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА ЈАВНЕ ОБЈЕКТЕ ОД ОПШТЕГ ИНТЕРЕСА

Планом детаљне регулације назначени су блокови са јавним објектима од општег интереса и то:

1. Зона "А", блок "3" - постојећа дечја установа - вртић "Ђука Динић"

2. Зона "А", блок "4" - постојећи објект Месне канцеларије.

Величина парцела и објеката указује на максималну изграђеност, те се овим планом не одређују услови за доградњу.

3. Зона "Б" блок "12" - постојећа основна школа "Доситеј Обрадовић".

Овим планом одређени су услови за формирање новог комплекса, као и услови за доградњу: максимална спратност објекта П+1, степен искоришћености земљишта до 40%.

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

Генералним планом Ниша улица Обилићев венац и Јужни булевар представљају изводни правац према ванградској саобраћајној мрежи. Они у потпуности прате правац простирања града, те њихова класификација као изводног правца, добија на значају.

Примарне саобраћајнице у оквиру комплекса имају пре свега улогу повезивања комплекса са ширим простором града. Улице Победе, Трг 14. октобар и Првог устанка тангирају комплекс и преко њих се остварују све остале везе са ширим градским подручјем.

Остала улична мрежа у комплексу има локални значај и служи прикупљању изворног и развођењу циљног саобраћаја, као и одвијању саобраћаја у оквиру комплекса.

1.6.1.2. Функционални ранг саобраћајница и њихови елементи регулације

Подручје Плана детаљне регулације тангирају и пресецају саобраћајнице примарне и локалне (сабирне и приступне улице) путне мреже.

Примарну саобраћајну путну мрежу чине улице Победе, Трг 14. октобар, Првог устанка, Обилићев венац и Јужни булевар.

У оквиру локалне путне мреже, сабирне улице су: Немањина, Краљевића Марка и Југ - Богданова, а остале саобраћајнице у захвату Плана детаљне регулације су приступне - стамбене улице.

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.

У оквиру градске саобраћајне мреже, улица Обилићев венац представља висококапацитетну саобраћајницу, која пролази кроз активно градско ткиво и ослања се на ванградске путне правце, повезује градске целине различитих садржаја и на њој се одвија јавни градски превоз.

Улице Победе, Трг 14. октобар и Првог устанка служе за повезивање комплекса са центрима и зонама активности. Ове улице такође представљају капацитетне потезе.

1.6.1.3. Техничке карактеристике саобраћајница

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

Све сабирне улице су са ширином коловоза за двосмерни саобраћај и са ширином тротоара која задовољава очекивану фреквенцију пешака и њихову безбедност. Приступне улице су са максималном ширином коловоза и тротоара коју дозвољава постојећа изграђеност и терен.

Радијуси хоризонталних кривина су у границама дозвољених.

Застори на коловозима и тротоарима су од савремених материјала -асфалта и бетона.

Оивичење је бетонским ивичњацима.

Укрштаји су регулисани одговарајућом хоризонталном, вертикалном и светлосном сигнализацијом.

1.6.1.4. Посебне обавезе коридора и улица према јавном саобраћају, бицикличком саобраћају и кретању пешака

Јавни градски саобраћај путника планира се на примарним саобраћајницама у насељу.

Кретање бициклиста је планирано у оквиру тротоара или коловоза.

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

1.6.1.5. 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, стамбено - пословних и пословних парцела обавља се у гаражама у објекту или на посебним површинама парцела.

У примарним и улицама које имају регулациону ширину мању од 6,5 м није дозвољено паркирање.

Власници вишепородичних 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 разраде лоциране су следеће трафостанице 10/0.4 kV :

- "Маргер 2 ", снаге 1 x 400 kVA, у објекту,
- "Катићева", снаге 2 x 630 kVA, у објекту,
- "Југ Богданова", снаге 2 x 630 kVA, МБТС,
- "Обилићев Венац 2", снаге 2 x400 kVA, у објекту,

- "Шахт", снаге 1 x 630 kVA, подземна,
- "Немањина", снаге 2 x 400 kVA, у објекту,
- "Краљевић Марко", снаге 1 x 630 kVA, зидана.

У налеглим комплексима изграђене су следеће трафостанице 10/0,4 kV, из којих се снабдевају електричном енергијом објекти у захвату Плана детаљне регулације:

- "Трг 14 октобар 1", снаге 1 x 630 kVA, у објекту,
- "Маргер 1", снаге 2 x 400 (2 x 250) kVA, подземна,
- "Швајцарија", снаге 2 x 400 kVA, у објекту,
- "Житопек", снаге 1 x 400 kVA, подземна,
- "Обилићев венац 1", снаге 1 x 630 kVA, подземна,
- "Сретена Стефановића", снаге 2 x 400 kVA, у објекту.

Све ове трафостанице су везане на дистрибутивну 10 kV-ну мрежу ТС 35/10 "Центар 1" и "Центар 2".

За потребе снабдевања електричном енергијом нових потрошача у захвату Плана детаљне регулације изградиће се нова трафостаница 10/0,4 kV снаге 2x630 kVA, у оквиру дворишта пословно-стамбених објеката (улица Стојана Новаковића), као слободностојећи објекат, извршити проширење постојеће ТС "Краљевић Марко" од 1 x 630 на 2 x 630 kVA. Поред ових трафостаница предвиђа се изградња одређеног броја трафостаница у приземним просторима пословно-стамбених објеката, зависно од величине, намене и етапности (редоследа) градње објеката у блоковима. Локације ових трафостаница ће се утврђивати споразумом инвеститора и ЈП "Електродистрибуција Ниш".

Новопланиране трафостанице 10/0,4 kV ће се повезати на постојећу дистрибутивну 10 kV-ну мрежу, пресецањем постојећих каблова и увођењем у трафостанице системом "улаз-излаз", а према условима "Електродистрибуције" Ниш.

Трасе кабловских водова 10 kV су у тротоарском делу саобраћајница. Зависно од броја и положаја трафостаница у блоковима 10 kV-ни каблови се могу полагати и кроз комплексе у блоковима.

Мрежа 0,4 kV је ваздушна, те се као таква и задржава под условом да се код повећања (укрупњавања) парцела и изградње објеката вишепородичног становања иста претвори у кабловску.

Улично осветљење радити као и мрежу 0,4 kV. У деловима где је мрежа 0,4 kV мешовита инсталацију осветљења изводити на стубовима мреже 0,4 kV, а у деловима где је мрежа 0,4 kV кабловска инсталацију осветљења изводити на канделабр стубовима и јачинама светиљки које задовољавају светлотехничке захтеве за одговарајући тип саобраћајнице.

1.6.3. Телефонска мрежа

У ободним саобраћајницама и у саобраћајницама у захвату Плана детаљне регулације изграђена је телефонска тт канализација, и то:

- у улицама Првог устанка и Побединој у западном тротоару кабловска канализација са 4 отвора и 4 +2 отвора,
- у Улици Обилићев венац у јужном тротоару кабловска канализација са 4 отвора,
- у улицама Момчила Поповића и Катићевој у западном тротоару кабловска канализација са 4 отвора,
- у Улици Југ Богдановој у источном тротоару са 2 отвора,
- у Улици Високог Стевана у источном тротоару са 3 отвора,
- у Улици Саве Ковачевића у северном тротоару са 4 отвора.

Из окана кабловске тт канализације положени су приводи за прикључивање објеката.

За потребе нових корисника у захвату разраде активирати резерве из претплатничке мреже АТЦ "Центар" и полагањем кроз кабловску канализацију и од кабловских окана до телефонских концентрација у објектима.

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

1.6.4. Топлификациона мрежа

Подручје Плана детаљне регулације припада конзумном подручју топлане "Југ". Постојећа топловодна мрежа је изграђена тако да тангира или веома мало закачиње подручје Плана детаљне регулације са истока и то на следећи начин:

- из правца југа, из Улице Бранка Радичевића, топловод пречника ДН 400 долази до Улице Саве Ковачевића, затим наставља Улицом Првог устанка и делом Улице Победе до пролаза код Улице Дечанске, наставља улицама Стојана Новаковића и Момчила Поповића ка Тргу Павла Стојковића. На делу топловода у Улици Првог устанка долази до рачвања и крак топловода пречника ДН 125 изграђен је Улицом Доситеја Обрадовића до Улице Катићеве. При проласку топловода кроз улице Стојана Новаковића и Момчила Поповића извршено је прикључивање појединих објеката који налажу на трасу топловода.

Укупне потребе подручја разраде за топлотном енергијом износе око 20,0 MW. За довођење ове количине топлотне енергије у захват Плана детаљне регулације изградиће се

нова топловодна мрежа топлане "Југ" на следећи начин:

- први крак магистралног гасовода (од шахте Ш.2. у Улици Бранка Радичевића) прелази железничку пругу Ниш-Димитровград, иде улицама Југ Богданове, Краљевића Марка, Цара Уроша и Немањине са огранцима у Улици Високог Стевана,

- други крак у Улици Саве Ковачевића, са постојећег топловода у Улици Саве Ковачевића,

- трећи крак као наставак постојећег топловода у Улици Доситеја Обрадовића,

- четврти крак, у западном делу Улице Стојана Новаковића и источном делу Улице Немањине, са везом на постојећи топловод на раскрсници улица Стојана Новаковића и Момчила Поповића.

Прикључивање објеката вршиће се на ове топоводе зависно од тога како блок или део блока належе на ове топоводе.

Пречници (димензије) и трасе топловода су дате на графичком прилогу.

1.6.5. Водоводна мрежа

Постојећа водоводна мрежа изграђена је на следећи начин:

- у Улици Обилићев венац цевовод пречника \varnothing 160 мм,

- у Улици Немањиној цевовод пречника \varnothing 80 мм,

- у Улици Краљевића Марка цевовод пречника \varnothing 80 мм,

- у Улици Саве Ковачевића магистрални цевовод пречника \varnothing 400мм,

- у Улици Првог устанка цевовод пречника \varnothing 300 мм,

- у осталим попречним улицама изграђена водоводна мрежа не прелази пречник од \varnothing 100 мм.

Сва водоводна мрежа пречника мањег од 150 мм реконструисаће се на пречник од 150 мм на који ће се извршити прикључивање нових објеката. Реконструкцију вршити са исте стране коловоза где се налази и постојећа водоводна мрежа.

У новопланираним саобраћајницама изградити прстенасту водоводну мрежу пречника минимално \varnothing 150 мм, са прикључком на постојећу или реконструисану водоводну мрежу. Траса планиране мреже дата је на графичком прилогу.

1.6.6. Канализациона мрежа

Постојећа канализациона мрежа у комплексу разраде је општег типа. Приликом јачих плускова долази до загушења и изливања канализације, тако да се планира раздвајање

система атмосферске и канализације за употребљене воде.

Прикупљање и евакуација употребљених вода вршиће се постојећим колектором дуж улица Марка Краљевића и Вардарске преко Улице Ивана Милутиновића у нишавски колектор.

У новопланираним улицама канализациону мрежу за употребљене воде извести у осовини саобраћајнице са минималним пречником цеви \varnothing 300 мм.

Прикупљање и евакуација атмосферских вода вршиће се планираним колектором дуж улица Марка Краљевића, Вардарске, Новосадске и Кеј Животе Ђошића у реку Нишаву.

Секундарна мрежа планира се дуж саобраћајница, у коловозу, на страни супротној планираном водоводу, на минималном хоризонталном одстојању осовине у односу на осовину канализације за употребљене воде од 1.0 м и са минималним пречником цеви од \varnothing 400 мм.

Одвођење употребљених вода из нових објеката вршиће се прикључивањем на постојеће цевоводе канализационе мреже.

1.6.7. 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 5 м,
- подлога за гурање контејнера мора бити од чврстог материјала (бетон - асфалт) без иједног степеника и са највећим дозвољеним успоном од 3%, при чему је максимално гурање контејнера 15м,
- судови визуелно скривени зеленилом или у боксовима заштићени од атмосферских падавина.

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

1.6.8. Регулација мрежа озелењених, слободних и рекреационих површина

У оквиру озелењених, слободних и рекреационих површина обухваћено је :

1. Зеленило:

1. Јавно зеленило

- Улични дрвореди
- Сквер
- Партерно зеленило

2. Пратеће зеленило

- У зонама становања
- У зонама делатности

3. Спортско рекреативне површине

- терени за спорт и рекреацију

1.1. **Јавно зеленило**

Улични дрвореди

1. Уз постојеће улице, где год просторне и техничке могућности дозвољавају, предвидети уличне дрвореде. Дуж нових улица, између регулационе линије и тротоара, формирати линеарне траке од дрворедним садницама високих лишћара. Дрвореде предвидети на свим паркинг-просторима (два паркинг места/једно стабло).

А. Дрвореди које треба задржати, реконструисати, попунити одговарајућим врстама и продужити у улицама:

- Обилићев венац - дрворед *Acer platanoides* "GLOBOSA", попунити истим врстама;

- Краљевића Марка - дрворед *Acer excelsior* поједина стабла ниске виталности и декоративноси заменити новим;

- Првог устанка-дрворед *Fraxinus platanoides* задржати.

Б. Дрвореди које треба продужити - планирати нове

- Саве Ковачевића - дрворед *Tillia cordata* оформити нови дрворед.

В. Новоформиран сквер у пресеку улица Војводе Косте Војиновића и Краљевића Марка оформљен је као партерни травњак у коме доминира композиција изведена од нижег лишћарског дрвећа.

2. **Пратеће зеленило**

У зонама становања

У оквиру уређења зеленила у изграђеним стамбеним зонама предвидети места за миран одмор, као и допунску садњу лишћарских и четинарских врста високих био-естетских вредности и затрављивање површина. Реконструисане су три партерне површине: две независне целине у Улици Милоша Обилића укупне површине 1.804 м² (прва у делу подземне гараже 697 м²), трећа у задњем делу дворишта зграде у Улици Војводе Косте Војиновића предвиђена искључиво за миран одмор. Непоходно је приликом озелењавања искључити алергогене врсте, као и оне са бодљама и токсичним дејством.

У планираним зонама породичног становања према улици формирати цветне

предбаште са засадима шибља и цвећа, појединачним стаблима или мањим групама лишћара и четинара. У оквиру парцеле предвидети простор за миран одмор.

Пратеће зеленило у зонама делатности

Површине намењене јавним и комерцијалним функцијама, где је интензивније кретање и окупљање становника, обликовати партерним решењем.

Парцелу школе изоловати са јужне стране поред жичане оgrade лишћарским врстама средње висине. За озелењавање применити врсте високих био-естетских и хигијенских вредности, а потпуно искључити алергене врсте.

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 зоне које су одређене правилима уређења и приказане у графичком делу 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, налазе се проглашене и евидентирани културне вредности, и то: стамбени објекти у Улици Првог устанка бр. 2 и у Улици победе бр. 122.

Објекти са статусом претходне заштите су стамбени објекти на следећим адресама:

- Улица Јабланичка бр. 2
- Улица Јабланичка бр. 5
- Улица Момчила Поповића бр. 7 - 9
- Улица Стојана Новаковића бр. 16
- Улица Првог устанка бр. 26.

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 ("Службени гласник РС", бр. 21/92).

У циљу заштите животне средине, људи, материјалних добара од ратних разарања елементарних и других непогода и опасности у рату и миру и опасности, 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 са условима Градске чистоће планирањем потребне количине судова, контејнера и времена њиховог пражњења.

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.

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.

1.6.11.2. Услови заштите од ратних разарања

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

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:

- уклонити све објекте лошег бонитета;
- планирати посебне урбанистичке, дендролошке и грађевинско-техничке мере за заштиту стамбених објеката од буке у улицама;
- све саобраћајнице, пешачке стазе и паркиралишта прописно осветлити и опремити одговарајућом сигнализацијом.

1.6.12. Биланси површина

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

Табела 1.

	Намена површина	Површина (ха)	Учешће (%)
1	Површина плана	22,66	100

a	становање:	17,22	76
a1	породично становање	9,18	40,05
a2	вишепородично становање	8,04	35,5
б	јавне површине:	5,44	24,0
б1	дечја установа	0,15	0,66
б2	школа	0,66	2,91
б3	саобраћајне површине	44,44	19,60
б4	јавно зеленило	0,15	0,66
б5	месна канцеларија	0,04	0,17

Табела 2. Капацитети објеката

	РАЗВИЈЕНА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА	м2	%
a	Бруто развијена стамбена површина	306.696,00	
a1	Процентуално учешће стамбене површине		94,5
б	Бруто развијена пословна површина	17.186,00	
б1	Процентуално учешће пословне површине		5,5

Укупно: 323.882,00 100

Табела 3. Станови и становништво

Изведени урбанистички параметри		%
Број станова	3.988	100
Број станова у породичним објектима	1.234	22,05
Број станова у вишепородичним објектима	2.744	77,95
Број становника	11.160	

Табела 4. Урбанистички параметри

4	Изведени урбанистички параметри	
a	бруто густина становања	328
б	нето густина становања	432
в	индекс изграђености - бруто	1,43
г	индекс изграђености - нето	1,88
д	степен искоришћености земљишта - бруто	36%
ђ	степен искоришћености земљишта - нето	47,6%

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

2.1. Врста и намена објеката

Подручје Плана детаљне регулације је у саставу грађевинског реона утврђеног Генералним урбанистичким планом Ниша 1995 - 2010 и изграђено је грађевинско земљиште, намењено за изградњу објеката јавног карактера, становања и пословања:

а) јавне површине које служе општој употреби (саобраћајнице, трафостанице, мернорегулационе станице, зеленило);

б) грађевинске парцеле намењене за изградњу и редовну употребу објеката у поменутим наменама.

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 регулација" и "Регулационо и нивелационо решење саобраћајница".

2.1.2.1. Парцеле за породично становање

За постојећу и нову породичну стамбену изградњу утврђују се следећи услови:

- величина грађевинске парцеле: 110-500 м²
- зависно од типа изградње (слободностојећи

објекат, двојни објекти, у непрекинутом низу, груписани објекти), односно других регулационих и просторних услова;

- величина најмање грађевинске парцеле: за слободностојећи објекат 280 м², двојни 380 (2х190) м², полуатријумски 110 м², за објекат у непрекинутом низу 130 м² и у прекинутом низу 180 м²;

- величина највеће грађевинске парцеле: за слободностојећи објекат 500 м², двојни 650 (2х325) м², полуатријумски 180 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 5 м и за објекат у прекинутом низу 8 м;

- уколико парцела намењена породичном становању нема потребну минималну површину, могуће је изградити објекат спратности до П+1 и степена икоришћености земљишта 80%.

2.1.2.2. Парцеле за вишепородично становање

Грађевинске парцеле вишепородичног становања не могу бити мање од 600 м².

2.1.3. Грађење под условима одређеним Планом детаљне регулације

2.1.3.1. Општа правила

1. Објекти затечени испред грађевинске линије не могу се реконструисати или надзиђивати до коначног привођења намени и регулацији дефинисаној у Плану детаљне регулације.

2. Сваки објекат мора бити постављен предњом фасадом на постојећу грађевинску линију, осим оних објеката чија је нова грађевинска линија дефинисана овим планом, а где је до одступања дошло из функционалних, еколошких или естетских разлога.

3. Међусобно одстојање објеката породичног становања на суседним парцелама не може бити мање од 3 м (без отвора стамбених просторија), односно 4 м, ако један од зидова објеката садржи отворе за дневно осветљење.

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

5. Испади или делови објекта са испадима (еркери) на вишеспратним објектима могу прећи регулациону линију под условом:

а) да нису већи од постојећег или планираног тротоара, а највише до 1,20 м,

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

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

6. Испади (еркери) или делови објекта са испадима на вишеспратним објектима већи од 1,00 м не могу прелазити регулациону нити грађевинску линију, већ се њихова хоризонтална пројекција мора поклапати са грађевинском, односно регулационом линијом.

7. За све случајеве када је објекат у непосредном контакту са суседним објектом, испади или делови објекта са испадима, могу се формирати на удаљености која је једнака дужини препуста испада мерено од граница парцела дуж којих су објекти у контакту.

8. Ако суседни објекат има испад непосредно уз планирани објекат тада се еркер новог објекта:

а) може поравнати са суседним;

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

9. Испади 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. Препоручује се удаљење од 4,50 м.

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

11. Паркирање возила за потребе власника (корисника), као и запослених обезбеђује се на сопственој грађевинској парцели, изван површине

* високим приземљем се сматра приземље изнад сутерена

јавног пута. Гараже објекта се смештају у објекту или испод објекта, у габариту истог или изван габарита објекта.

2.1.4. Ограничења за извођење одређене врсте радова

2.1.4.1. Условљености при реализацији

У условима поштовања власништва и парцелације није могуће инсистирати на обједињавању катастарских парцела, нити предвидети редослед активирања градње новопланираних објеката. Међутим, на просторима већих и сложенијих интервенција (изградњу објеката у непрекинутом низу), неопходно је указати, на условљености при реализацији:

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

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

- 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,

- производне грађевине или постројења која би заузимала више од 200 м² бруто развијене грађевинске површине,

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

- складишта отровних и запаљивих материјала,

- отворена складишта секундарних сировина,

- складишта отпадног материјала, старих возила и сл.,

- грађевине и намене које могу да ометају обављање јавног саобраћаја и приступ другим грађевинама и наменама.

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

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

Постављање зграда у односу на улице, путеве и јавне површине дефинисано је у графичким прилозима "Намена површина и регулација" и "Регулационо и нивелационо решење саобраћајница" 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 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).

У зони А, при изградњи нових објеката обавезно је поштовање грађевинске линије као линије до које је дозвољена изградња објекта. Постојећим објектима породичног становања, дозвољава се доградња до спратности По(С)+П+2+Пк. Новопланирани објекти постављају се на дате грађевинске линије уз поштовање услова да 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 80% за полуатријумски објекат; 60% за слободностојећи, двојни и објекат у прекинутом низу и 70% за објекат у непрекинутом низу. Индекс изграђености не може бити већи од 1,6.

2.3.2. За објекте вишепородичног становања највећи степен искоришћености је 70%, а индекс изграђености 2,4.

2.4. НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА

2.4.1. За објекте породичног становања у зони "А" и "Б" највећа дозвољена спратност је По(С)+П+2+Пк, а апсолутна висина објекта 16,0 м.

2.4.2. За објекте вишепородичног становања највећа дозвољена спратност и висина објекта:

2.4.2.1. ЗОНА "А":

- у новоградњи По(С)+П+5+Пк, а апсолутна висина објекта 24,0 м и то само за објекте који ће се градити дуж улица: Обилићев венац, Победе, Трг 14. октобар и Првог устанка.

2.4.2.2. ЗОНА "Б":

- у новоградњи По(С)+П+2+Пк, а апсолутна висина објекта 16,0 м за стамбени објекат и за стамбено - пословни 20,0 м.

2.5. НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА

2.5.1. Зона "А":

- По(С)+П+1+Пк у контактної зони са зоном "Б" (апсолутна висина објекта 13,00 м),

- По(С)+П+4 дуж улица: Обилићев венац, Победе, 14. октобар и Првог устанка (апсолутна висина објекта 20,00 м).

2.5.2. Зона "Б": По+П+1 (апсолутна висина објекта 12,00 м).

2.6. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

2.6.1. На грађевинској парцели поред објекта вишепородичног становања могућа је градња, на простору уз регулациону линију, пословног објекта (анекс стамбеном објекту) спратности до П+1;

2.6.2. На грађевинској парцели поред објекта породичног становања могућа је изградња пословног објекта спратности П или П+1 и гараже.

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

Свака грађевинска парцела мора имати обезбеђен колски или пешачки прилаз. Најмања ширина колског прилаза је 5,0 м, а пешачког 2,5 м.

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

а) за објекте породичног и вишепородичног становања једно гаражно или паркинг место на један стан, и

б) за објекте пословног карактера једно гаражно или паркинг место на 70 м² корисног простора.

2.8. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ СУСЕДНИХ ОБЈЕКТА

Суседни објекти се штите:

а) одстојањем између објекта које је прописано у тачки 2.2.2.;

б) међусобна удаљеност породичних стамбених објеката је 3 м;

в) удаљеност породичног објекта, осим за објекте у низу, атријумске или полуатријумске, од нестамбеног објекта може бити најмање 1,5 м уколико је нестамбени објекат приземне спратности, а за веће спратности одстојање не може бити мање од 2,5 м;

г) међусобна удаљеност слободностојећих 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;

д) код изградње објеката у низу или двојних објеката (изградњу објекта на међи поред изграђеног објекта) темељење извршити на такав начин да се не угрози стабилност суседног објекта.

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. Могуће је да се одређене инфраструктурне мреже воде и кроз парцеле објекта породичног и вишепородичног становања, ако је рационалније и услови полагања и усклађивања са другим инфраструктурним мрежама то траже. Промена положаја инфраструктурних мрежа у регулационом профилу 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 објекта на електроенергетску мрежу извршиће се кабловским водовима 0,4 kV из постојећих и планиране трафо-станице 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 објекта на телефонску мрежу извршиће се полагањем телефонских каблова одговарајућих капацитета од кабловских окана кабловске тт канализације до телефонских концентрација у објектима, а према условима "Телеком Србија".

Димензије рова за полагање телефонских каблова су: ширина 0,4 м и дубина 0,8 м.

2.9.2.3. Топлификациона мрежа

Прикључивање нових објекта у захвату разраде на топлификациону мрежу извршиће се изградњом прикључних топловода од топловода у улици Боре Прице до подстаница у објектима.

Прикључне топоводе радити од предизолованих цеви полагањем слободно у земљани ров.

2.9.2.4. Водоводна мрежа

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

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

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

До изградње (реконструкције) ценовода јавне уличне водоводне мреже на минимални пречник од 150 мм прикључивање објекта вршиће се на постојеће ценоводе.

Прикључивање објекта на водоводну мрежу вршиће ЈКП за водовод и канализацију "Наиссус" Ниш.

2.9.2.5. Канализациона мрежа

Прикључивање објекта извршиће се на јавну уличну мрежу према којој су оријентисани, односно висински гравитирају, преко граничног ревизионог шахта лоцираног на 1,5 м у односу регулациону линију, ка парцели.

У случају прикључивања групе објекта (комплекси : пословно-стамбени, пословни) изградити секундарну канализациону мрежу која ће се прикључити преко ревизионог силаза на јавној мрежи, а у случају појединачних прикључака исти ће се извести директним укључењем у ценовод јавне канализационе мреже (на 2/3 од коте дна ценовода).

Прикључивање објекта 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 објекта. 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 објекта са могућношћу реконструкције и доградње до прописане висине, удаљења од међе и удаљења између објекта.

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

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

Приликом дефинисања концепције планских решења Плана детаљне регулације, размештаја објеката од виталног значаја, конципирања система саобраћаја и инфраструктуре у планским решењима примењени су општи принципи заштите живота и здравља људи и заштите од пожара, непогода и уништавања.

У случају природних несрећа, техничких катастрофа и евентуалног ратног разарања, људи и материјална добра склањају се у склоништа и друге заштитне објекте. У поступку спровођења Плана детаљне регулације, приликом издавања одобрења за градњу обавезна је примена свих прописа, смерница и стручних искуства, као и Уредбе о организовању и функционисању цивилне заштите ("Службени гласник РС", бр. 21/92).

2.12.1. Услови заштите и унапређења животне средине

Заштита ПОДЗЕМНИХ ВОДА обезбеђује се комплетирањем канализационе мреже. Заштита од подземних вода вршиће се техничким мерама (одговарајућим конструктивним системима, изолацијама итд.).

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

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

Заштита од БУКЕ обезбеђује се оптималном густином насељености, системом саобраћаја и размештајем намена, озелењавањем слободних површина и формирањем зелених тампона и допуштањем, на приватним стамбеним парцелама, само оних делатности које нису конфликтне са преовлађујућом наменом (становањем).

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

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

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

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

2.12.2. Одредбе о хигијенским условима

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

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

2.12.3. Заштита од пожара

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

2.12.4. Заштита од непогода

Ради заштите од елементарних непогода при изради урбанистичких планова, реализацији планираних намена, уређењу простора и изградњи 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).

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

2.12.5. Заштита од уништавања

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 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, са једним местом на 50 м² бруто развијене површине, радијуса опслуживања 250 м.

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

3. ПОПИС ГРАФИЧКИХ ПРИКАЗА ПЛАНА

Графички део Плана детаљне регулације чине следећи графички прикази:

1. Режим коришћења земљишта....1:1.000
2. Намена површина и регулација....1:1.000
3. Регулационо и нивелационо решење саобраћајница..... 1:1.000
4. Решење техничке инфраструктуре - водовод и канализација 1:1.000
5. Решење техничке инфраструктуре - електроенергетска, телефонска и топлификациона мрежа 1:1.000
6. Решење јавног зеленила..... 1:1.000

III

ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Израда Плана детаљне регулације започета је пре ступања на снагу Закона о

планирању и изградњи објеката ("Службени гласник РС", број 47/03) доношењем Одлуке о изради Регулационог плана дела месне канцеларије "Обилићев венац" у Нишу ("Службени лист града Ниша", бр. 36/02).

Према одредби члана 170. став 3. Закона о планирању и изградњи објеката поступак израде и доношења Плана детаљне регулације је настављен по одредбама овог Закона под називом: "План детаљне регулације дела месне канцеларије "Обилићев венац" 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 дела месне заједнице "Обилићев венац" у Нишу ("Службени лист града Ниша", бр. 15/92).

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

Број: 06-300/2003-36/6

У Нишу, 26. децембар 2003. године

СКУПШТИНА ГРАДА НИША

Председник
Горан Ћирић, с.р.

