

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

Скупштина града Ниша, на седници од 24.12.2004. године, донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА СТАМБЕНОГ НАСЕЉА "Ђ Е Л Е К У Л А" У НИШУ

I

Планом детаљне регулације дела стамбеног насеља "Ђеле Кула" у Нишу (у даљем тексту: План) ближе се разрађују поставке Генералног плана Ниша 1995 - 2010 ("Службени лист града Ниша, бр.13/95 и 2/2002) ради утврђивања услова просторног уређења, регулације и грађења у границама обухвата Плана детаљне регулације.

План обухвата подручје површине од 1,00 ха. Граница планског подручја дефинисана је на графичком прилогу Д2 "Аерофотограметрија са границом захвата, 1:1000", и описно: са севера - Улица Васе Албанца, са истока - Габровачка река, са југа - Булевар др. Зорана Ђинђића и са запада - Улица радних бригада.

У случају неподударности меродавна је ситуација са графичког приказа Д2.

II

Саставни делови Плана детаљне регулације су:

- 1) Правила уређења
- 2) Правила грађења
- 3) Графички део
- 4) Документациони део

1.0. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

1.1. Опис и објашњење графичког дела

Подручје обухваћено Планом дефинише се ГП-ом као градско становање густине 200 до 250 ст/ха, која постојећим индивидуалним становањем не може да се постигне, те се иницирала потреба за блоком вишепородичног становања. Основне принципе планске интервенције представља реконструкција блока која подразумева уклањање постојећих објеката лошег и средњег бонитета, адаптацију и реконструкцију објеката доброг бонитета, као и изградњу новопланираних вишепородичних објеката.

Планом се предвиђају две основне намене простора, које представљају вишепородично становање и породично становање са могућношћу пренамене у вишепородично.

Планом се утврђују услови под којима се планско подручје просторно и функционално дефинише. Концепција решења Плана одређена је на основу природних и стечених услова и дефинише генерална правила изградње и коришћења земљишта.

1.1.1. Постојеће стање изграђености и намена површина

Подручје Плана детаљне регулације обухвата јединствен урбанистички блок површине од 1,00 ха.

Ободна улична мрежа је углавном изграђена, односно, изграђене су: Булевар др. Зорана Ђинђића, ранга градске магистрале, улице Васе Албанца, Душана Трифунца и Радних бригада, ранга приступних саобраћајница. Приступ Улици Васе Албанца са окретницом је неасфалтиран.

Што се тиче објеката, унутар блока је изграђено 20 објеката у површини од 1.857,00 м².

Објекти који тренутно сачињавају комплекс су дати у табели 1.

Постојећи степен заузетости (з) износи 19%, а индекс изграђености (и) 0,42. У комплексу преовладава породично становање просечне спратности П+2. Парцеле објеката у Улици Васе Албанца 7, 9 и 9б не задовољавају ГП-ом прописани минимум од 200м². На поменутих парцелама је евидентно неквалитетно становање, нарочито због недовољне осунчаности како објеката, тако и дворишта. У блоку је затечен као постојећи, објект вишепородичног становања спратности П+4+Пк. Поменути објект чини тренутно највишу тачку блока, те несумњиво представља његов репер.

Уз Габровачку реку, у доњем десном углу блока је затечена парцела јавне зелене површине, која представља спону између парковске површине комплекса Ђеле Куле и стамбене површине. Зеленило у блоку чини 5% укупне површине.

Табела 1. Попис постојећих објеката

улица	број	напомена	спратност	површина (м ²)
Бул. др Зорана Ћинђића	119	у дворишту вулканизерска радња	П+3	72,00
	121	уз стамбени објекат је прикључен и помоћни	П	84,00
	123	вишепородично становање	П+4+Пк	200,00
	125	двојни објекат	П	101,00
	127	двојни објекат	П	74,00
	129	средњи бонитет	П	99,00
	131	средњи бонитет	П	108,00
Улица радних бригада	6	-	П	54,00
Улица Васе Албанца	1	-	П	71,00
	3	-	П+1	111,00
	5	помоћни објекат уз стамбени	П+2	95,00
	7	лош бонитет	П	40,00
	9	лош положај објекта који онемогућује квалитетно становање	П	78,00
	9а	објекат једном страном на међи	П	148,00
	9б	објекат у "цепу" између суседа са недовољном површином парцеле	П	58,00
	11	двојни објекат	П+3	70,00
	11а	двојни објекат	П+3	75,00
	13	-	П	107,00
Улица Душана Трифунца	2	-	П+2	109,00
	4	-	П+2	103,00
			укупно:	1.857,00

Напомена: ДАТЕ ДАТЕ ВРЕДНОСТИ СУ СРАЧУНАТЕ НА ОСНОВУ
АЕРОФОТОГРАМЕТРИЈСКОГ СНИМКА

Табела 2. Параметарски показатељи постојећег стања

1	Површина подручја	1,00 ха
2	УКУПНО под објектима	1.857,00 м ²
3	Комуникације (саобраћајнице)	0,06 ха
4	Зеленило и слободне површине	0,05 ха

1.1.1.1. Објекти који се задржавају

Унутар блока се задржавају објекти:

Булевар др. Зорана Ђинђића број: 123

Табела 3. Приказ површина

БРГП	објекти (м ²)	број објеката
укупно м ²	200	1

1.1.1.2. Објекти предвиђени за трансформацију

Унутар блока се трансформација омогућује следећим објектима:

Булевар др. Зорана Ђинђића број: 119 , 121

Улица радних бригада број: 6

Улица Васе Албанца број: 1, 3, 5, 7, 9, 9а, 9б, 11, 11а, 13

Улица Душана Трифунца број: 2, 4

Табела 4. Приказ површина

БРГП	објекти (м ²)	број објеката
укупно м ²	1.275,00	15

1.1.1.3. Објекти предвиђени за уклањање

Унутар блока се предвиђају за уклањање следећи објекти:

Булевар др. Зорана Ђинђића број: 125 , 127 , 129 , 131

Табела 5. Приказ површина

БРГП	објекти (м ²)	број објеката
------	---------------------------	---------------

укупно м ²	382	4
-----------------------	-----	---

1.1.2. Планирана намена површина

У простору Плана издвајају се као јавна површина приступне саобраћајнице у оквиру блока: прилаз Васе Албанца - противпожарни пут (затворен према Булевару др. Зорана Ђинђића) и део Душана Трифунца регулационе ширине од 3,5м; такође и јавна зелена површина у доњем десном углу блока. Површине за друге намене обухватају простор на коме се налазе стамбени објекти чији су нормативи и стандарди условљени Генералним планом Ниша ("Сл. лист града Ниша", бр. 13/95 и 2/2002).

На површини уз Булевар др. Зорана Ђинђића се предвиђају објекти вишепородичног становања, који настављају замишљену хоризонталну линију повучену између два суседна објекта лево и десно од предметног блока.

У позадини површине предвиђене за вишепородично становање се предвиђају две варијанте: прва - породично становање и друга - трансформација у вишепородично становање.

Табела 6. Учесће појединачних намена у укупној површини Плана:

Границе	Булевар др. Зорана Ђинђића, Улица радних бригада, Улица Васе Албанца и Габровачка река.
Намена по ГП-у Ниша	градско становање густине 200 до 250ст/ха
Планирани карактер блока	стамбени блок
Опис интервенција	реконструкција и изградња нових објеката
Намена	становање, могућност пословања
Број објеката	20
Изграђена површина (под објектима)	0,18 ха
Комуникације и слободне површине	0,11 ха
Степен заузетости (з)	19
Индекс изграђености (и)	0,42
Укупна БРГП	0,42 ха

1.2. Општи урбанистички услови

Плански основ за израду и доношење предметног плана садржан је у:

а) Генералном плану Ниша 1995-2010. ("Службени лист града Ниша", бр. 13/95 и 2/2002) којим је за подручје обухваћено планом предвиђена основна намена: градско становање густине 200 до 250 ст/ха.

1.2.1. Извод из Генералног плана

Полазећи од услова да до 2010. године свако домаћинство треба да има један стан, односно сваки становник да има једну собу, просечна величина стана треба да буде 60м², а корисна површина стана 20м² по становнику.

Плански развој становања подразумева елиминацију бесправне изградње, санацију постојећих бесправно изграђених насеља, легализацију објеката који испуњавају услове и комунално опремање на укупном подручју.

Услови за изградњу објеката посебне намене утврђују се у складу са посебним захтевима и нормативима за ту врсту објеката, и општим условима утврђеним у оквиру ГП-а.

Паркирање и гаражирање возила, у оквиру нове изградње треба да буде планирано са нормативом:

- најмање једно паркинг/гаражно место на један стан у оквиру парцеле.

1.3. Подела земљишта обухваћеног Планом детаљне регулације на јавно и остало грађевинско земљиште

Земљиште обухваћено предметним планом представља грађевинско земљиште.

1.3.1. Подлоге за израду Плана

План детаљне регулације је рађен на следећим подлогама:

- Аерофотограметрија (дигитална)	1:1000
- Катастарски план (аналоган)	1:500
(ДЛ 120, Републички геодетски завод, 1959.г)	

1.3.2. Јавно грађевинско земљиште

Предметно подручје обухвата следеће катастарске парцеле:
КО Ниш - Црвени крст и то:

6368/1 6368/5део 8205/40

У случају неподударности овога списка са графичким прилогом број Д1 :
"Катастарска подлога, 1:1000", важи прилог.

1.3.3. Остало грађевинско земљиште

Предметно подручје обухвата следеће катастарске парцеле:
КО Ниш - Црвени крст и то:

6367/23	6367/25	6367/26	6367/27	6367/28	6367/29
6267/30	6367/31	6367/33	6367/36	6367/60	6368/4
6368/6	6368/7	6368/22	6368/23	6369/5	6369/6
6370/10	6370/11	6370/12	6371/1	6371/3	6371/10
6372/3	6372/4	6372/12	6372/13		

У случају неподударности овога списка са графичким прилогом број Д1 :
"Катастарска подлога, 1:1000", важи прилог.

1.4. Целине и зоне одређене Планом детаљне регулације

Блок је подељен на две зоне:

- I зона - вишепородично становање
- II зона - породично становање са могућношћу трансформације у вишепородично.

1.5. Урбанистички услови за јавне површине и јавне објекте

Као јавне површине се издвајају прилазне саобраћајнице у блоку и јавна зелена површина.

Услови за јавне површину дате су у тачки 1.6.1 - саобраћајне површине, и 1.6.3 - слободне површине.

1.6. Одредбе о постројењима и инфраструктурним објектима и мрежама по зонама - целинама

1.6.1. Саобраћајне површине

Предметни блок је ослоњен на саобраћајницу примарне градске мреже - Булевар др. Зорана Ђинђића ранга градске магистрале. Све остале саобраћајнице су приступне. Улица Душана Трифунца је денивелисана у односу на Булевар, те она на деоници предметног блока има функцију колског прилаза парцелама и завршава као слепа са степеницама према Булевару.

1.6.1.1. Пuteви, улице и приступи

Приступи блоку остварују се са северне стране са Улице Васе Албанца и даље прилазима Васе Албанца и Душана Трифунца до новопланираних објеката. Прилаз објектима трансформације се планира из Улице радних бригада, Васе Албанца и Душана Трифунца.

1.6.1.2. Услови саобраћаја и саобраћајних површина

Ширина саобраћајница унутар комплекса је 5,00м без тротоара (прилаз Васе Албанца) и 4,00м без тротоара (Душана Трифунца).

Коловозну конструкцију новопроектованих или предвиђених за реконструкцију саобраћајних површина обавезно утврдити на основу димензионисања у односу на важеће прописе, при чему предвидети коловозни застор од асфалт-бетона.

Нивелационо решење новопланираних саобраћајница условљено је постојећим ободним саобраћајницама.

Попречне нагибе коловозних површина ускладити са прописима и омогућити несметано одводњавање.

Елементи ситуационог плана саобраћајница дефинисани су и приказани на графичком приказу П6 "Приказ саобраћајница - елементи регулације и геодетско-аналитички елементи, 1:1000".

1.6.1.3. Пешачки и бициклически саобраћај

Пешачки саобраћај је предвиђен на тротоарима и колско - пешачким прилазима.

Бициклически саобраћај ће се одвијати на самим саобраћајницама, јер нема места за проширење истих за бициклическе стазе, а се у границама блока не предвиђају се посебне површине за кретање бициклиста, већ ће се користити колско - пешачки прилази.

1.6.1.4. Услови за стационарни саобраћај

При дефинисању површина за стационарање путничких возила препоручују се следећи нормативи у зависности од намене планираних објеката:

- за вишепородично становање 1ПМ на 1 стан и 70м² пословне површине,
- за породично становање 1ПМ по стану у оквиру парцеле.

Предвиђа се 8ПМ на јавној површини, а остало паркирање се предвиђа на осталом грађевинском земљишту на појединачним парцелама унутар блока. На планираним паркинг површинама предвидети асфалтни застор или застор од префабрикованих елемената бетон-трава (БТ плоче). Димензије паркинг места на отвореним паркиралиштима су 2.50х5.00м.

Табела 7. Преглед капацитета за паркирање у простору Плана

Потребни капацитети за паркирање ПМ (варијанта прва)		Σ	Остварени ПМ		Σ	Постигнути капацитети + суфицит/ - дефицит %
Породично	Вишепородично	-	Породично	Вишепородично	-	-

26	44	70	15	40	55	-15
----	----	----	----	----	----	-----

Табела 8. Преглед капацитета за паркирање у простору Плана

Потребни капацитети за паркирање ПМ (варијанта друга)		Σ	Остварени ПМ		Σ	Постигнути капацитети + суфицит/ - дефицит %
Трансформација	Вишепородично	-	Трансформација	Вишепородично	-	-
46	44	90	40	40	80	-10

Напомена: КАПАЦИТЕТИ СЕ ОДНОСЕ НА СВЕ ОБЈЕКТЕ У ОКВИРУ ПЛАНА.

1.6.1.6. Услови за подсистем јавног превоза путника

За реализацију програма јавног градског саобраћаја (ЈГС) и његовог функционисања у постојећем стању, у околном и непосредном окружењу простора Плана, потребно је обезбедити следеће основне услове за одвијање ЈГС-а:

- стајалишта јавног градског превоза
- аутобуске линије

1.6.1.7. Стајалишта јавног градског превоза

У непосредном окружењу Плана дефинисана су два стајалишна места: у правцу левог и десног кретања на Булевару др. Зорана Ђинђића.

Потребне димензије пролазног стајалишног места износе 30,0 x 3,0м.

1.6.1.8. Аутобуске линије

Одвијање јавног градског превоза путника планира се Булеваром др. Зорана Ђинђића као и функционисање јавног градског превоза у постојећем стању.

Границом локације пролазе 2 постојећа аутобуска подсистема које као такве треба задржати: дуж Булевара др. Зорана Ђинђића линије 1 (Ледена стена - Нишка Бања) и 2 (Ђеле Кула - Ново село).

Оваквим аутобуским везама је омогућен масовни превоз и добро повезивање блока са ужим центром града и осталим насељима

1.6.1.9. Обезбеђење противпожарних услова

У погледу испуњености противпожарних прописа потребно је напоменути да је приступ противпожарног возила омогућен свим објектима, а планирана је и противпожарна саобраћајница по средини блока. Такође је испоштован и пропис о неопходности формирања проточности, односно прилаз противпожарног возила до сваког објекта. Противпожарни путеви и платои су дефинисани на графичком прилогу бр.6 "Приказ саобраћајница - елементи регулације и и геодетско-аналитички елементи, 1:1000".

1.6.1.10. Услови за несметано кретање инвалидних лица

У предметном комплексу омогућити неометано и континуално кретање инвалидних лица у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Службени гласник Републике Србије",бр.18/97).

Тротоари и пешачке стазе, пешачки прелази су у простору повезани и са нагибима од максимално 1:20. Највиши попречни нагиб уличних тротоара и пешачких стаза управно на правац кретања износи 2%.

Пешачки прелаз је постављен под правим углом према тротоару.

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

За савладавање висинске разлике између пешачке површине и прилаза до објекта обавезне су рампе за пешаке и инвалидска колица, за висинску разлику до 76цм; односно спољне степенице, степениште и подизне рампе, за висинску разлику већу од 76цм. Улаз у зграду прилагодити коришћењу лицима са посебним потребама у простору.

1.6.2. Инфраструктурне мреже

1.6.2.1. Електроенергетска мрежа

Стамбени блок између Улице Васе Албанца и Булевара др. Зорана Ђинђића снабдевање се електричном енергијом из планиране ТС 10/0,4кV смештене у стамбени објекат В (П+4+Пк) на Булевару. Трафостаница је снаге 1х 630кV.

Повезивање трафостанице на 10кV-ну мрежу извешће се пресецањем постојећег кабла, који се налази у разделној траци Булевара по принципу "улаз - излаз". Каблови се полажу при прелазу коловоза у постојеће кабловице и на даље до трафостанице по траси дефинисаној графичким прилогом.

Постојећи кабл 0,4кV који полази из ТС 10/0,4кV "Б.Тасковића II" може се искористити за напајање објеката западно од планиране трафостанице, наставком кабла код ТС "Б. Тасковића II" и преласком Улице радних бригада бушењем испод коловоза.

Расплет мреже 0,4кV из планиране ТС извешће се кабловским водовима до првих стубова извода у Улици Васе Албанца и Душана Трифунца према техничком решењу службе Електродистрибуције, а по трасама дефинисаним графичким прилогом. Сви објекти у блоку прикључиће се на 0,4кV-ну мрежу при реконструкцији и надградњи кабловским водовима.

1.6.2.2. Телефонска мрежа

У јужном тротоару Булеvara др. Зорана Ђиђића изграђена је кабловска ГТ канализација. Из кабловског окна бр.68 изграђен је прелаз до северног тротоара. Обезбеђење нових телефонских прикључака извршиће се полагањем претплатничких каблова одговарајућег капацитета из кабловског окна бр.68 кроз кабловницу до објекта у захвату разраде. Прикључивање објекта извршити кабловски, а према условима "Телеком Србија".

1.6.2.3. Водоводна мрежа

На простору разраде, постојећа водоводна мрежа својим димензијама задовољава потребе корисника, па није потребна реконструкција.

Планирана водоводна мрежа изградиће се у простору са јужне стране блока (Булевар др. Зорана Ђиђића), са прикључком на постојећу водоводну мрежу у Улици Душана Трифунца на истоку и Радних бригада на западу.

1.6.2.4. Канализациона мрежа

Постојећа канализациона мрежа својим димензијама омогућује одвођење отпадних вода тако да није потребна реконструкција.

Због диспозиције новопланираних објекта изградиће се мањи канализациони водови са оријентацијом на канализацију у Улици Васе Албанца. План водоводне и канализационе мреже дат је на графичком приказу П7.

1.6.3. Слободне површине

1.6.3.1. Услови за организацију слободних и зелених површина

Планом пејзажа на територији дела стамбеног насеља "Ђеле Кула" формира се висока вегетација. Врсте садница у оквиру ових површина треба да обезбеде хигијенско - санитарне, техничке и естетске услове.

Све саднице високе вегетације одговарају условима за извођење радова.

Зеленило у блоку обухвата неколико категорија:

- зеленило у склопу дворишта породичног становања,
- травњак (јавно зеленило),
- високе саднице (јавно зеленило).

1.7. Амбијенталне целине од културно - историјског или урбанистичког значаја

У блоку не постоје објекти по претходном заштитом, али се у непосредном окружењу налази споменик културе "Ђеле Кула". На предметном подручју се не очекују археолошки налази.

1.8. Локације прописане за даљу планску разраду (урбанистички пројекат, урбанистичко - архитектонски конкурс)

Предвиђена је израда Урбанистичког пројекта на свим локацијама где се предвиђа вишепородично становање, као ближа разрада плана детаљне регулације.

1.8.1. Посебни услови за урбанистичке пројекте

Овим планом нису дефинисани посебни услови изградње као ни планирани капацитети, већ ће се исти прецизирати након усвајања програмског и пројектног задатка.

Изради Урбанистичког пројекта приступити након дефинисања програмског и пројектног задатка уз учешће и сагласност инвеститора, корисника и надлежних институција.

Приликом формулисања пројектног задатка, обавезно дефинисати следеће:

1. површине за грађење као и планиране капацитете са посебним условима за изградњу;
2. слободне и зелене површине са посебним условима за њихово уређење;
3. површине за стационирање возила са нормативима у складу са ГП-ом;
4. посветити пажњу заштити од буке и животне средине, обзиром на прометност булеварске саобраћајнице;

1.9. Ограничења за извођење одређене врсте радова

1.9.1. Степен обавезности

У структури површина могу се толерисати само минимална одступања, до којих може доћи у разради због разлике у нивоу детаљности. У погледу планираних БРГП нове изградње могу се толерисати одступања $\pm 10\%$ под условима да се не угрозе стандарди коришћења и укупне организације и обликовања простора.

Планиране показатеље урбаног стандарда требало би у целини, уз минимална одступања очувати.

**Табела 9. Биланси површина
(приказ параметара на подручју целог плана)**

бр.	Намена површина	Површина (ха)	Учешће (%)
1	површина плана	1,00	100

а	површине вишепородичног становања	0,39	39
б	површине становања (трансформација)	0,50	50
в	саобраћајне и комуникационе површине	0,06	6
г	слободне и зелене површине	0,05	5
2	Развијена површина објеката	10.603,00	100
а	брuto развијена површина објеката трансформације	2.903,00	27
б	брuto развијена површина вишепородичних објеката	7.700,00	73

3	Укупан број објеката	20	100
а	објекти вишепородичног становања	5	25
б	објекти трансформације	15	75

4	Изведени урбанистички параметри	на подручју целог Плана
а	индекс изграђености (и)	1,1
в	степен заузетости земљишта (з)	26%

2.0. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

2.1. Врста и намена објеката

2.1.1. Грађење под условима одређеним Планом детаљне регулације

2.1.1.1. Општа правила

1. Објекти затечени испред грађевинске линије у тренутку израде плана не могу се реконструисати или надзиђивати до коначног привођења намени и регулацији дефинисаној у плану.
2. Сваки објекат мора бити постављен предњом фасадом на планирану грађевинску линију, односно може бити повучен испред грађевинске линије из функционалних или естетских разлога.
3. Висина објекта је растојање од коте нивелете улице до коте слемена код косих, односно коте венца код равних кровова.
4. Међусобно одстојање објеката на суседним парцелама не може бити мање од 4,0м ако један од зидова објеката садржи отворе за дневно осветљење.
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 1,20м,
 - б) да је објекат орјентисан према тргу, пјачети или неком другом проширеном простору, али тада не више од 1,20м,
 - в) да део или цео објекат има предбаншту, и тада испади не могу бити већи од 1,00м.
6. Испади (еркери) или делови објекта са испадима на вишеспратним објектима већи од 1,20м не могу прелазити регулациону нити грађевинску линију, већ се њихова хоризонтална пројекција мора поклапати са грађевинском, односно регулационом линијом, осим ако у правилима грађења није другачије одређено.
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 или
 - б) величину еркера одређује линија која формира угао 30° у односу на новопроектовани објекат конструисана из тачке пресека регулационе линије и линије која разграничава објекте, односно парцеле.
9. Паркирање возила за потребе власника (корисника), као и запослених обезбеђује се на сопственој грађевинској парцели изван површине јавног пута. Гараже објекта се смештају или испод објекта у габариту истог или изван габарита објекта.

Табела 10. Приказ модела реконструкције комплекса са површинама

ознака модела	модел реконструкције	БРГП постојеће (м ²)	БРГП ново (м ²)	БРГП укупно (м ²)
И	изградња	-	2000	2000,00
Т	трансформација	2.287,00	-	2.287,00
Р	рушење	754,00	-	754,00

2.1.1.2. Правила за новопланиране вишепородичне објекте

Објекти А, Б, Г, Д

1. Степен заузетости парцеле 30 до 50 %, код изграђених објеката толеранција до 70%;
2. Степен изграђености просечан 1,6 максимално 3,20;
3. Паркирање возила обезбедити подземно у објекту или на грађевинској парцели;
4. Обезбедити слободан простор 0,2 до 0,5м² по 1м² стана;
5. Формирати уређене зелене површине 20 до 25 % на парцели;
6. Могуће пројектовање пословног простора у приземљу објекта;
7. За објекте дате спратности није потребан лифт, мада је препорука да се изводе лифтови у новопланираним објектима неовисно о спратности.

2.1.1.3. Правила за објекте са могућношћу трансформације

Породично становање

1. Степен заузетости парцеле 30 до 50 %, код изграђених објеката толеранција до 70%;
2. Степен изграђености просечан 1,6 максимално 3,20;
3. Паркирање возила обезбедити у објекту или на грађевинској парцели;
4. Могуће пројектовање пословног простора у приземљу објекта или као анекс уз стамбени објекат;
5. Могућа је доградња и надградња објеката до максимума прописаних планом.

Вишепородично становање

Параметри важе као за новопланиране објекте вишепородичне изградње.

2.1.2. Забрањена изградња

Није дозвољена изградња објеката, а посебно:

- било каква промена у простору која би могла да наруши стање животне средине,
- изградња која би могла да наруши или угрози објекат на суседној парцели у функционалном, еколошком или естетском смислу,
- грађевине и уређаји који могу штетно утицати на здравље становника, ако на посебан начин нису регулисане мере заштите,
- складишта отпадног материјала, старих возила и сл.,
- грађевине и намене које могу да ометају обављање јавног саобраћаја и приступ другим грађевинама и наменама,
- монтажни објекти привременог карактера.

2.2. Услови за образовање грађевинске парцеле

Услови за образовање грађевинске парцеле се базирају на чл.58 Правилника о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини, условима и поступку издавања акта о урбанистичким условима за објекте за које одобрење за изградњу издаје општинска, односно градска управа ("Службени гласник Републике Србије", бр.75/2003), а то значи да је најмања грађевинска парцела за изградњу слободностојећег породичног објекта 300,0 м², двојног објекта је 400,0 м² (2×200,0 м²).

За вишепородичне објекте и објекте трансформације најмања грађевинска парцела је 430,0 м².

2.2.1. Правила за ограђивање парцела

1. У оквиру плана предвиђа се ограђивање парцела породичног становања оградом до 1,50м. Ограда треба да буде транспарентна.
2. Могуће је ограђивање и парцела вишепородичног становања.
3. Парцела јавног зеленила се не ограђује.

2.3. Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

2.3.1. Постављање објеката у односу на улице, путеве и јавне површине

Постављање зграда у односу на улице, путеве и јавне површине дефинисано је у графичком прилогу П5 "Регулационо - нивелационо решење - хоризонтална и вертикална регулација, 1:1000 " и то :

- 1. регулационом линијом**
- 2. грађевинском линијом**

1. Регулационом линијом одваја се јавна површина од земљишта предвиђеног за изградњу других намена.

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

Регулационе линије планираних интерних 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 блоку, при изградњи нових објеката обавезно је поштовање грађевинске линије као линије до које је дозвољена изградња објекта. Новопланирани објекти постављају на дате грађевинске линије уз поштовање услова да подземна грађевинска линија не сме прећи грађевинску линију објекта (приземља).

2.3.2. Постављање зграда у односу на границе парцела

Зграде могу бити постављене у:

- континуираном реду (зграда додирује обе разделне границе парцеле)
- полуконтинуираном реду (зграда додирује само једну разделну границу)
- слободностојеће у односу на границе.

2.4. Највећи дозвољени индекси заузетости и индекси изграђености грађевинске парцеле

2.4.1. Степен заузетости земљишта (з)

Степен заузетости земљишта (з) исказан као проценат, јесте количник површине хоризонталне пројекције надземног габарита објекта на парцели и површине парцеле.

Максимално дозвољени степен заузетости земљишта у зони изградње је 50%.

Табела 11. Приказ планираног степена заузетости земљишта (з) по грађевинским парцелама

Локација	површина (м ²)	површина под објектом (м ²)*	степен заузетости (%)	напомена
А	715	300	42	претпостављено
Б	1110	400	36	претпостављено
Г	855	300	35	претпостављено
Д	810	300	27	претпостављено
укупно	3.490	1.300	37	-

2.4.2. Индекс изграђености (и)

Индекс изграђености (и) за постојеће објекте је количник БРГП свих објеката на парцели (блоку) и површине парцеле (блока). Максимална БРГП планираних објеката на парцели је производ планираног индекса изграђености и површине парцеле.

Овај нумерички показатељ за предметне зоне има прописани максимум на 3,2.

Табела 12. Приказ планираног индекса изграђености (и) по грађевинским парцелама

Локација	површина	БРГП*	степен изграђености	напомена
А	715	1.500	2,09	претпостављено
Б	1110	2.000	1.80	претпостављено

Г	855	1.500	1.75	претпостављено
Д	810	1.500	1.85	претпостављено
укупно	3.490	6.500	1.86	-

2.5. Највећа дозвољена спратност и висина објеката

На подручју Плана, у постојећем стању, заступљена је спратност од П до П+4+Пк.

Предвиђена максимална спратност новопланираних зграда је:

- за вишепородичне објекте П+4
- за породичне објекте П+3
- за трансформацију породичних објеката у вишепородично П+4

Наведене спратности се односе на све новопланиране објекте и представљају максималну висинску изградњу и односе се само на надземне етаже.

2.6. Најмања дозвољена спратност и висина објеката

Предвиђена минимална спратност новопланираних зграда је:

- за вишепородичне објекте П+3
- за породичне објекте П+2
- за трансформацију породичних објеката у вишепородично П+4

Наведене спратности се односе на све новопланиране објекте и представљају минималну висинску изградњу и односе се само на надземне етаже.

2.7. Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Удаљеност новопланираних објеката у блоку треба да износи половину висине зграде, уколико је објекат слободностојећи. Остала удаљења користити из Правилника ("Службени гласник Републике Србије", бр.75/2003).

2.8. Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

Објекти унутар комплекса, имају приступ са интерних саобраћајница које воде до сваког објекта, а новопланирани објекти се налазе на дефинисаној грађевинској линији.

2.9. Услови прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру

2.9.1. Општи услови изградње инфраструктуре

2.9.2.1 Електроенергетска мрежа

Прикључивање објеката, тј. трафостанице 10/0,4 kV на трафостаницу вишег напонског нивоа извршити према условима "Електродистрибуције Ниш".

Прикључивање објеката на електроенергетску мрежу извршиће се кабловским водовима 0,4 kV из постојеће трафо-станице 10/0,4 kV.

Полагање каблова 10 kV и 0,4 kV вршити у енергетским каналима и слободно у ров.

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, каблова 0,4 kV и каблова спољњег осветљења.

2.9.2.2. Телефонска мрежа

Код изградње претплатничке мреже, тј разводне мреже каблове полагати кроз кабловнице од телефонске концентрације и кућне телефонске централе до корисника.

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

2.9.2.3. Водоводна мрежа

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 "Naissus" Ниш.

2.9.2.4. Канализациона мрежа

Како се одвођење отпадних воде врши "општим" типом канализације и делом посебним системом фекалне канализације, то су минимални пречници фекалне канализације 200 мм, а "опште" канализације 400 мм.

Ревизионе силазе постављати на свакој промени правца, на месту вертикалног прелома цевовода, код улива у следећи потез и приликом промене пречника.

Прикључивање објеката извршиће ЈКП за водовод и канализацију "Naissus" Ниш.

2.10. Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објеката (метеријали, фасаде, кровови и сл.)

2.10.1. Поштовање изворног архитектонског стила

У предметном блоку се десила мешавина разних архитектонских стилова, односно њихових сурогата, тако да имамо објекте који су изграђени 60-тих година без посебних архитектонских вредности, објекте изграђене раних осамдесетих и нов

објекат (вишепородични) изграђен 2001. године. Што се тиче архитектуре, препорука планера је да се објекти граде у савременом духу, са савременим материјалима, а посебно водећи рачуна о Ћеле Кули, која је у непосредном окружењу блока.

2.10.2. Спречавање кича

Нови амбијент, објекат и слично, не смеју се формирати на бази оних елемената и композиција које воде ка кичу, као што су нападни фолклоризам, плагијати детаља античке архитектуре, псеудоархитектура заснована на префабрикованим стилским, бетонским, пластичним, гипсаним и другим елементима, додавање лажних мансардних кровова, архитектонски насилно претварање равних кровова у косе и слично.

2.10.3. Материјали, фасаде, кровови и сл.

Зграде унутар комплекса треба да представљају обликовну целину једна са другом и са целим амбијентом.

Волумен и размера зграде треба да су усклађени са волуменом и пропорцијама суседних зграда и просторне целине.

Изглед зграде (обликовање фасаде, примена грађевинског материјала, боја, кровни покривач, архитектонски елементи и детаљи, оgrade и сл.) треба да је у складу са амбијентом и да допринесе чувању визуелног идентитета простора и стварању нових урбаних вредности насеља.

При пројектовању зграда (изградњи нових или реконструкцији постојећих), све фасаде се морају равноправно третирати.

Објекте А, Б, Г и Д пројектовати као савремене архитектонске облике, користити материјале који подражавају савремен тренд изградње, водити рачуна о уклапању објекта у амбијент. Ако се прате хоризонтале суседних блокова, поред спратности, кровови би требали да буду равни, или са благим нагибом, где би се такав кров сакрио иза бленде на фасади.

2.11. Услови заштите животне средине, технички, хигијенски, заштита од пожара, безбедносни и други услови

2.11.1. Заштита животне средине од различитих видова загађења

Стратегија заштите животне средине у Плану се заснива на начелима интегралности и превенције приликом привођења простора намени и изградњи нових објеката на основу процене утицаја на животну средину свих главних планских решења, програма, пројеката и активности за спровођење Плана, нарочито у односу на рационалност коришћења ресурса, могуће угрожавање животне средине и ефективност спровођења мера заштите.

Мере за смањење загађености животне средине утврђују се путем примене законске регулативе из области заштите животне средине.

Приликом изградње планираних садржаја неопходно је поштовати следеће мере са аспекта заштите и унапређења животне средине:

- Извршити нивелисање, насипање, препокривање и одводњавање свих површина око објеката чије озелењавање није планирано и изградити довољан број канала и ригола за сакупљање површинских и атмосферских вода са простора стамбеног блока који се требају прикључити на колектор кишне канализације.
- Извршити засенчење паркинга.
- Поручити објекте лошег бонитета на предметној локацији.
- Извршити садњу квалитетног високог зеленила дуж ободних улица, ради апсорпције буке.
- Омогућити неометано кретање хендикепираних лица.
- Изградити засебан простор за смештај контејнера за скупљање чврстог отпада.
- Све саобраћајнице, пешачке стазе и паркиралишта прописно осветлити и опремити одговарајућом сигнализацијом.
- Проценат изграђености у комплексу ограничити на максимум 50%. Паркинзи и манипулативни простор су минимум 10%, зеленило минимум 20%.
- Дистрибуцију објеката на парцелама урадити тако да се обезбеди приступ са свих страна, уз планирање довољног броја интерних саобраћајница.
- Планирати довољан број канала и ригола за одвођење кишних вода са површинама које се неће одводњавати.

2.11.2. Евакуација и складиштење отпада

Технологија евакуације комуналног отпада, примењена на овом простору је у судовима - контејнерима запремине 1100 литара - габаритних димензија 1,37x1,45x1,70м на локацијама које ће бити прецизиране у пројекту уређења слободних површина. Ове локације треба да су:

- максимално удаљене од улаза за припадајући објекат 25м 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.

2.11.3. Заштита ваздуха и заштита од буке

Потребно је ускладити стандарде за квалитет ваздуха са европским стандардима. Посебним пројектом обезбедити услове за методолошко и технолошко унапређење система мониторинга квалитета животне средине у складу са европском праксом и стандардима.

2.11.4. Заштита од пожара

Заштиту од пожара за предметне садржаје извести тако да се превентивно обезбеди немогућност ширења пожара, а у складу са Законом о заштити од пожара ("Службени гласник РС", бр. 37/88).

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.

2.11.5. Заштита од елементарних и других већих непогода

2.11.5.1. Заштита од елементарних непогода

У циљу заштите људи, материјалних 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.

Мере заштите од елементарних непогода обухватају превентивне мере којима се спречавају непогоде или ублажава њихово дејство, мере које се подразумевају у случају непосредне опасности од елементарне непогоде, мере заштите кад наступе непогоде, као и мере ублажавања и отклањања непосредних последица насталих дејством непогода или удеса.

Објекти морају бити реализовани у складу са Правилником за електроинсталације ниског напона ("Службени лист СФРЈ", бр. 28/95 и Правилником за заштиту објеката од атмосферског пражњења ("Службени лист СРЈ", бр. 11/96).

2.11.5.2. Заштита од земљотреса

Подручје Плана, као и подручје града Ниша, спада у зону VIII степена MCS. Урбанистичким мерама заштите инфра и супраструктуре одређује се и условљава заштита од VIII степена MCS. На поменутом подручју није било катастрофалних потреса, али се исто тако не искључује могућност јачих удара.

Основну меру заштите од земљотреса представља примена принципа асеизмичког пројектовања објеката, односно примена сигурносних стандарда и техничких прописа о градњи на сеизмичким подручјима.

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, 52/90).

2.11.6. Заштита од уништавања

Битан критеријум за уређење простора за потребе одбране и заштите је обавеза усклађивања принципа уређења простора са становишта оптималног мирнодопског развоја са принципом уређења простора за обезбеђивање ефикасне одбране и заштите.

Мере заштите од интереса за одбрану земље, треба да буду уграђене у сва просторна решења (намена површина, техничка решења инфраструктуре, распоред слободних и зелених површина и сл.) као превентивне мере које утичу на смањење повредивости појединих објеката и целог комплекса у посебним ситуацијама.

Заштита становништва и материјалних добара од ратних разарања обезбеђује се на подручју Плана 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).

Објекти морају бити изведени у складу са Правилником, а инвеститор се обавезује да регулише законску обавезу изградње склоништа сходно члану 74. Закона о одбрани ("Службени гласник РС", бр. 45/91).

У новопланираним објектима се планирају двонаменска склоништа, а морају да имају вентилацију, ручну и аутоматску дојаву пожара и паничну расвету (као и степеништа).

.

3.0. ГРАФИЧКИ ДЕО

Графички део Плана детаљне регулације састоји се из графичког приказа постојећег стања и графичког приказа планираног стања.

3.1. ГРАФИЧКИ ПРИКАЗИ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

- П1. Постојеће стање - намена површина са статусом објеката 1:1.000
П2. Постојеће стање - бонитет објеката 1:1.000

3.2. ГРАФИЧКИ ПРИКАЗ ПЛАНИРАНОГ СТАЊА

- П3. Намена површина - подела на зоне 1:1000
П4. Намена површина - приказ новопланираних објеката 1:1000
П5. Регулационо - нивелационо решење
- хоризонтална и вертикална регулација 1:1000
П6. Приказ саобраћајница - елементи регулације и геодетско
аналитички елементи 1:1000
П7. Решење техничке инфраструктуре и зеленила
- синхрон план 1:1000

4.0. ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО

Програм за израду Плана, информациона и студијска основа на којој се заснива План детаљне регулације (Документациони део) урађен је у засебној свесци и чини обавезан прилог Плана детаљне регулације.

Документација Плана детаљне регулације садржи:

1. Одлуку о изради ("Службени лист града Ниша", број 15/2001)
2. Условне и мишљења надлежних органа
3. Податке о обављеном јавном увиду, стручној расправи
4. Примедбе грађана са ставом обрађивача о свакој достављеној примедби на план
5. Извештај Комисије за јавни увид

Графички део

Д1.	Катастарска подлога	1:1.000
Д2.	Аерофотограметрија са границом захвата	1:1.000
Д3.	Извод из Генералног плана Ниша	1:10.000

III

План детаљне регулације је оверен потписом председника и печатом Скупштине града Ниша и урађен је у седам примерака, од којих се по два примерка налазе у Секретаријату за урбанизам и комуналне делатности, Јавном предузећу Завод за урбанизам Ниш и Јавном предузећу Дирекција за изградњу града Ниша и један примерак у Министарству капиталних инвестиција.

Право на непосредан 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, _____ 2004. год.

СКУПШТИНА ГРАДА НИША

ПРЕДСЕДНИК,

Владимир Домазет

**ОБРАЗЛОЖЕЊЕ
ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ДЕЛА СТАМБЕНОГ НАСЕЉА
"ЂЕЛЕ КУЛА" У НИШУ**

Израда Плана је започета на основу Одлуке о изради Регулационог плана дела стамбеног насеља "Ђеле Кула"- измене и допуне ДУП-а дела стамбеног насеља МЗ "Ђеле Кула" у Нишу и објављена у "Службеном листу града Ниша", број 15/2001).

Према одредбама Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 47/2003) наставак израде Плана се одвија под називом:

План детаљне регулације дела стамбеног насеља "Ђеле Кула" у Нишу.

Носилац израде Плана детаљне регулације је Градска управа града Ниша - Секретаријат за урбанизам и комуналне делатности. Израда Плана је поверена ЈП Завод за урбанизам Ниш, а средства за израду плана обезбеђује ЈП Дирекција за изградњу града Ниша. Овим Планом се максимално уважава постојећи карактер предметног простора и диспозиција постојећих намена.

Подручје обухваћено Планом дефинише се ГП-ом као градско становање густине 200 до 250 ст/ха, која постојећим индивидуалним становањем не може да се постигне, те се иницирала потреба за блоком вишепородичног становања. Основне принципе планске интервенције представља реконструкција блока која подразумева уклањање постојећих објеката лошег и средњег бонитета, адаптацију и реконструкцију објеката доброг бонитета, као и изградњу новопланираних вишепородичних објеката.

Планом се предвиђају две основне намене простора, које представљају вишепородично становање и породично становање са могућношћу пренамене у вишепородично.

У простору Плана издвајају се као јавна површина приступне саобраћајнице у оквиру блока: прилаз Васе Албанца - противпожарни пут, затворен према Булевару др. Зорана Ђинђића и део Душана Трифунца регулационе ширине од 3,5м; такође и јавна зелена површина у доњем десном углу блока. Површине за друге намене обухватају простор на коме се налазе стамбени објекти чији су нормативи и стандарди условљени Генералним планом Ниша ("Сл. лист града Ниша", бр. 13/95 и 2/2002).

На површини уз Булевар др. Зорана Ђинђића се предвиђају објекти вишепородичног становања, који настављају замишљену хоризонталну линију повучену између два суседна објеката лево и десно од предметног блока.

У позадини површине предвиђене за вишепородично становање се предвиђају две варијанте: прва - породично становање и друга - трансформација у вишепородично становање.

Поступак разматрања и доношења Плана: Одлука о изради - 09.04.2001. године (Скупштина града Ниша), објављена у "Службеном листу града Ниша", бр.15/2001; Стручна контрола (утврђивање нацрта) - 17.06.2004. године (Комисија за планове града Ниша); Оглашавање јавног увида у Народним новинама - 09.07.2004. године; Јавни увид - од 12.07.2004. - 31.07.2004. године; Сумирање јавне расправе и утврђивање предлога Плана - 16.12.2004. године (Комисија за планове града Ниша).

Извештај Комисије за планове града Ниша о јавном увиду је саставни део образложења Плана.

ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ