

203.

На основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 47/2003) и члана 19. тачка 1. Статута града Ниша ("Службени лист града Ниша, бр.14/2000 и 39/2000),

Скупштина града Ниша, на седници од 10. јуна 2004. године, донела је

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
СТАМБЕНОГ БЛОКА У НАСЕЉУ
"СТЕВАН СИНЂЕЛИЋ - ЈУГ"
У НИШУ**

I

Планом детаљне регулације стамбеног блока "Стеван Синђелић - југ" 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 детаљне регулације обухвата подручје површине од 0,21 ха.

Граница планског подручја дефинисана је на графичком прилогу Д2 "Аерофотограмметрија са границом захвата, 1:1000", и описно: са севера - постојеће индивидуално становање, са истока - корито Бреничког потока, са југа - новопланирана Нишавска улица и са запада - Улица Ботаничка.

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 као простор за становање. Основне принципе планске интервенције представља изградња нових објеката и поштовање постојеће - традиционалне уличне матрице.

Планирани број становника износи 48, планирани број станова је 16, бруто густина становања је 198 ст./ха. У погледу изведених урбанистичких параметара добијени показатељи за степен заузетости земљишта износе 28%, а за индекс изграђености 0,85. Укупна бруто развијена површина постојећих и планираних објеката је 1.800м², од чега је све бруто развијена стамбена површина.

Планом детаљне регулације 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 0,21 ха.

Улична мрежа је неизграђена, постоје неасфалтиране улице са јужне и западне границе подручја у траси која се разликује од планиране. Уз северну границу подручја, у току је изградња стамбеног објекта тренутне спратности П+1, и изграђен је помоћни објекат.

На предметном подручју нема пословних делова објекта.

1.1.1.1. Параметарски показатељи постојећег стања

1	Површина подручја	0,21 ха
2	Комуникације (земљани пут)	-
3	Неизграђено подручје	0,20 ха
4	УКУПНО под објектима	100 м ²

1.1.2. Планирана намена површина

Овим Планом се максимално уважава постојећи карактер предметног простора (породично становање).

У простору Плана издвајају се као јавне површине, површине саобраћајница унутар блока и зелена површина уз Бренички поток, која има функцију заштитног зеленила.

Сви нормативи и стандарди условљени су Генералним планом Ниша ("Сл. лист града Ниша", бр. 13/95 и 2/2002).

Учешће појединачних намена у укупној површини Плана од 0,21ха:

- **Границе:** блок је омеђен улицама: Нишавска и Ботаничка, парцелама породичног становања и Бреничким потоком.
- **Намена по ГП-у Ниша:** градско становање густине 100 - 200 ст/ха
- **Планирани карактер блока:** стамбени блок
- **Степен реконструкције:** изградња нових објеката
- **Намена:** породично становање
- **Број становника:** 48
- **Број станова:** 16
- **Густина становања - бруто:** ..198 ст./ха
- **Изграђена површина (под објектима):** 0,06 ха
- **Неизграђена површина:** 0,14 ха
- **Степен заузетости:** 28 %
- **Степен изграђености:** 0,85
- **Укупна развијена површина објеката - бруто:** 1.800,00 м²
- **Развијена стамбена површина - бруто:** 1.800,00 м²
- **Учешће стамбене површ. у укупној површ. објеката:** 100 %

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 100 - 200 ст/ха, а подручје се налази у В урбанистичкој зони - зона породичних стамбених објеката (индивидуална стамбена изградња малих густина) градско становање ("Сл. лист града Ниша", бр.28/2003.).

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 (аналогна) 1:5000 (прелет 1988.године)
- Катастарски план (аналоган) 1:1000 (ДЛ 24, Републички геодетски завод, 1954.г)

1.3.2. Јавно грађевинско земљиште

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

311(део)	313/1
315/1(део)	315/2(део)

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-Пантелеј и то:

311(део)	313/1(део)
----------	------------

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

План егзистира у јединственој целини предвиђеној за породично становање.

1.5. Урбанистички услови за јавне површине и јавне објекте

Као јавне површине се издвајају тротоар, улица и јавно зеленило.

Услови за прве две јавне површине дати су у тачки 1.6.1 - саобраћајне површине.

Услови јавног зеленила су дати у тачки 1.6.3. - слободне површине.

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

1.6.1. Саобраћајне површине

1.6.1.1. Путеви, улице и приступи

Основни саобраћајни прилаз из правца центра остварује се преко Улице Књажевачке, и преко Нишавске (ранга сабирне улице) у сам комплекс.

Основа планиране уличне мреже је заснована на постојећим саобраћајницама.

1.6.1.2. Услови саобраћаја и саобраћајних површина

Елементи ситуационог плана дефинисани су и приказани на графичком прилогу П6 "Приказ саобраћајница са елементима регулације и и геодетско-аналитичким елементима, 1:1000".

Нивелационо решење планираних саобраћајних површина потребно је урадити на основу тачног геодетског снимка терена уз услов уклапања у нивелете постојећих саобраћајница и услов обезбеђења приступа новопланираним објектима.

Коловозну конструкцију новопланираних и саобраћајница предвиђених за реконструкцију обавезно утврдити на основу димензионисања у односу на важеће прописе, при чему предвидети коловозни застор од асфалта.

Одводњавање свих саобраћајних површина, као и у постојећем стању, извршити гравитационо у систем затворене кишне канализације.

1.6.1.3. Услови за стационарни саобраћај

За потребе паркирања новопланираних објеката према утврђеним програмским

захтевима предметног подручја, обезбеђен је потребан број паркинг места који је приказани у табели 16.1.4.

Потребно је обезбедити 1 ПМ на 1 стан, у оквиру парцеле: у гаражи или на отвореном простору.

1.6.1.4. Преглед капацитета за паркирање у простору Плана

број новопл. станова	Делатности	потребни капацитети за паркирање према нормативима ГП-а			остварени капацитети		Биланс
		становање	делатности и јавне функције	укупно	укупно	%	
-	БРГП						суфицит / дефицит
16	0	16	0	16	16	100	0

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

1.6.1.5. 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, обезбеђени су следећи основни услови за одвијање ЈГС-а:

- стајалишта јавног градског превоза
- аутобуске линије

1.6.1.6 Стајалишта јавног градског превоза

У близем окружењу Плана, дефинисана су два стајалишна места: у левом и десном смеру, односно са обе стране Улице Књажевачке. Потребне димензије пролазног стајалишног места износе 30,0 x 3,0м.

1.6.1.7 Аутобуске линије

У окружењу локације пролази 1 постојећи аутобуски подсистем који као такав треба задржати: линија 2 (Доња Врежина - Бубањ).

1.6.1.8 Обезбеђење противпожарних услова

У погледу испуњености противпожарних прописа потребно је напоменути да је приступ противпожарног возила омогућен свим објектима. Такође је испоштован и пропис о неопходности формирања проточности, односно прилаза објекту са две стране.

1.6.1.9 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

Југозападно од захвата плана изграђена је трафостаница 10/0.4 kV "Бренички поток", као слободностојећи објект, са припадајућом ваздушном мрежом 0,4 kV. За снабдевање објеката у захвату плана електричном енергијом извршиће се проширење ваздушне мреже 0,4 kV у наставку улице Нишавске. Прикључивање објеката извршити кабловски.

Осветљење постојећих улица Нишавска и Ботаничка изведено је живиним светиљкама на стубовима мреже 0,4 kV. Ова мрежа се задржава и продужава у наставку улице Нишавске.

1.6.2.2 Телефонска мрежа

Објекти у захвату разраде прикључени су на претплатничку мрежу истуреног комутационог степена (ИКС) "Ардија". Мрежа је изведена као кабловска до извода на кабловским стубићима. Обезбеђење потребног броја нових телефонских прикључака за потребе корисника у захвату разраде извршиће се активирањем резерви са претплатничких каблова.

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

1.6.2.3 Гасификациона мрежа

Подручје обухваћено планом је планирано као подручје (зона) гасификације. Потрошачи са подручја плана снабдеваће се природним гасом из мерно-регулационе станице "Стеван Синђелић-југ", која је планирана Регулационим планом примарне градске гасоводне мреже са мерно регулационим ("Службени лист града Ниша", бр. 12/94) источно од подручја разраде.

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

1.6.2.4 Водоводна мрежа

Подрује разраде припада првој зони водоснабдевања. Западним делом улице Нишавске и у улици Ботаничкој је изграђена водоводна мрежа пречника 200 и 150 мм са које је извршено прикључивање објеката у наведим улицама.

За потребе обезбеђења воде за кориснике (прикључивање) у захвату разраде неопходно је извршити проширење мреже, тј. изградњу нове мреже у наставку (источном делу) улице Нишавске.

1.6.2.5 Канализациона мрежа

У налеглим просторима, тј. у Ботаничкој улици изграђена је канализациона мрежа за одвођење употребљених вода (фекална канализација). Међутим, из разлога конфигурације терена корисници у захвату разраде нису у могућности да се прикључе на ову мрежу. Из наведених разлога, изградиће се канализациона мрежа минималног пречника 300 мм, у источном делу улице Нишавске и наставак ка југу до колектора.

За потребе одвођења атмосферских вода изградиће се цевовод атмосферске канализације минималног пречника 400 мм са испустом у Бренички поток.

1.6.3 Слободне површине

1.6.3.1. Концепција уређења

Овим планом се разрађују породични вртови или вртови индивидуалних стамбених кућа, објеката у низу, који су правилног облика, са већим делом иза зграде.

Простор парцеле испред зграде најчешће се решава као предврт.

Код оваквих вртова заступљена је попличана стаза као прилазни приступни елемент, обрубљен цвећем или цветно - декоративним шибљем.

Такође је могуће формирати групације шибља и дрвећа, чије гране не прелазе преко ограда.

Ограда предбаште не сме да буде висока, а може се украсити пузавицама или шибљем које трпи обликовање и фазонирање.

Данас се тежи елиминисању ограда и потпуном отварању према улици.

Површина која је формирана до Бреничког потока је незнатна и на њој је предвиђен партерни травњак.

1.7. Амбијенталне целине од културно - историјског или урбанистичког значаја

Са аспекта заштите културно-историјских споменика, нема евидентираних објеката.

На предметном подручју се не очекују археолошки налази.

1.8. Услови заштите

1.8.1. Заштита животне средине од различитих видова загађења

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

- Извршити нивелисање, насипање, прекривање 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.
- Забрани уступање и доделу простора унутар стамбених објеката за све делатности које могу бити извор загађења ваздуха и комуналне буке и вибрације, као и делатности при којима може доћи до деградације делова животне средине.
- Порушити објекте лошег бонитета на предметној локацији.
- Омогућити неометано кретање хендикепираних лица.
- Све саобраћајнице, прописно осветлити и опремити одговарајућом сигнализацијом.

1.8.2. Заштита живота и здравља људи

Технологија евакуације отпада, састава као кућно смеће, примењена на овом простору је у судовима-контејнерима запремине 1100 литара - габаритних димензија 1,37x1,45x1,70м на локацијама које треба да су:

- максимално удаљене од улаза за припадајући објект 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.

Број потребних контејнера за новоостварен садржај одредити према нормативу: 800м² стамбеног простора - 1 контејнер. У оквиру нове изградње, обезбедити посебну просторију за дневно депоновање смећа лоцирану на максимално 15м од места приступа комуналног возила.

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

1.8.3. Заштита од пожара

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.

1.8.4. Заштита од непогода

У циљу заштите људи, материјалних добара и других добара од елементарних и других непогода и опасности, укупна реализација у

предметном простору мора бити условљена применом одговарајућих превентивних просторних и грађевинских мера заштите.

Ради заштите од потреса, објекти који се граде у оквиру предметног комплекса, морају бити реализовани и категорисани према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима ("Службени лист СФРЈ", бр. 31/71, 52/90).

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).

1.8.5. Заштита од уништавања

У вези са цивилном заштитом, у смислу изградње заштитних објеката за склањање становништва, на предметном подручју, у оквиру стамбених објеката, подрумске просторије се користе као склоништа.

1.9. Ограничења за извођење одређене врсте радова

1.9.1. Условљености при реализацији

У условима поштовања власништва и парцелације није могуће инсистирати, нити предвидети редослед активирања градње новопланираних објеката.

1.9.2. 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.

1.10. Биланси површина (приказ параметара на подручју целог плана)

бр.	Намена површина	Површина (ха)	Учешће (%)
1	површина плана	0,21	100
а	становање	0,20	95

б	саобраћајне и комуникационе површине	-	-
в	слободне (зелене) површине	0,01	5

2	Развијена површина објекта	18.000,00	100
а	брuto развијена стамбена површина	18.000,00	100
б	остале брутo развијене површине	0	0

3	Укупан број објекта	4	100
а	породични објекти	4	100
б	спратност објекта - минимална	П+Пк	-
в	спратност објекта - максимална	П+1+Пк	-

4	Становање	-	-
а	број станова	16	100%
а1	број станова у породичним објектима	16	100%
а2	проценат укупног броја станова	100%	-
б	број становника	48	100%

4	Изведени урбанистички параметри	-
а	брuto густина становања	198 ст/ха
б	нето густина становања	207 ст/ха
в	степен изграђености - брутo	0,85
г	степен изграђености - нето	0,88
д	степен заузетости земљишта - брутo	28%
ђ	стапен заузетости земљишта - нето	29%

2.0. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

2.1. Врста и намена објекта

2.1.1. Грађење под условима одређеним Планом детаљне регулације

2.1.1.1. Општа правила

- Објекти затечени испред грађевинске линије у тренутку израде плана не могу се реконструисати или надзиђивати до коначног привођења намени и регулацији дефинисаној у плану.
- Сваки објект мора бити постављен предњом фасадом на планирану грађевинску линију, односно може бити повучен испред грађевинске линије из функционалних или естетских разлога.
- Међусобно одстојање објекта на суседним парцелама не може бити мање

од 4,0м ако један од зидова објекта садржи отворе за дневно осветљење.

- Висина објекта је растојање од коте нивелете улице до коте слемена код косих, односно коте венца код равних кровова.
- Испади или делови објекта са испадима (еркери) на вишеспратним објектима могу прећи регулациону линију под условом:
 - да нису већи од постојећег или планираног тротоара, а највише до 1,20м,
 - да је објект оријентисан према тргу, пјачети или неком другом проширеном простору, али тада не више од 1,20м,
 - да део или цео објект има предбашту, и тада испади не могу бити већи од 1,00м.
- 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.

2.1.1.2. Општа правила за изградњу стамбених објеката

На подручју Плана детаљне регулације следећи објекти су намењени стамбеним садржајима:

објекти (двојни) А и Б

1. Предвиђена је изградња двојних објеката на појединачним парцелама са ограђеним двориштима.
2. Применити неправилне облике парцела, које омогућавају јужно оријентисане фасаде сваког објекта на локацији, односно обезбедити већу ширину парцела.
3. Планирати уређење земљишта тако да зими не заклања сунце, а обезбеђује сенку лети.
4. Објекте типа А поставити према Ботаничкој улици тако да се обезбеди смакнуће обе стамбене ламеле у објекту.
5. Објекте типа Б поставити према Нишавској улици аналогно.
6. Пројектовати типологије објеката са различитим пасивним и активним соларним системима, соларним апсорберима на крову, стакленим баштама и сл.
7. Предвидети енергетски ефикасне габарите зграда.

8. Оријентисати што веће површине зидова и прозора кућа ка југу, а уколико је то неизводљиво могуће је:
 - окренути прозоре спрата изнад гараже ка југу у случајевима када размак између кућа то омогућава,
 - закосити зидове, прозоре или парцеле под углом пема југу,
 - додати прозорима, који су на источним и западним фасадама покретне изолационе уређаје у току зиме да би се обезбедила соларна акумулација.

2.1.2. Забрањена изградња

Није дозвољена изградња објеката, а посебно:

- зграде намењене привременом становању,
- производне грађевине или постројења која би заузимала више од 200m^2 БРГП,
- грађевине и уређаји који могу штетно утицати на здравље становника, ако на посебан начин нису регулисане мере заштите,
- складиште отровних и запаљивих материја,
- 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,
- монтажни објекти привременог карактера.

2.2. Услови за образовање грађевинске парцеле

Величина грађевинске парцеле износи минимално 380m^2 (за двојне објекте), односно $2 \times 190\text{m}^2$, тј. максимално 650m^2 ($2 \times 325\text{m}$).

2.2.1. Табеларни преглед грађевинских и катастарских парцела по адресама

улица	грађевинска парцела	катастарска парцела
БОТАНИЧКА	I	делови 313/2 и 315/5
НИШАВСКА	II	делови 313/1, 315/1, 315/2, 315/4, 315/5

2.2.2. Правила за ограђивање парцела

1. У оквиру плана предвиђа се ограђивање парцела породичног становања ради обезбеђења њиховог независног коришћења. Дати предност транспарентним оградама.

2. Пожељно је да се уколико више корисника споразумеју, простор не ограђује како би се добили већи зелени комплекси.

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

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

Постављање зграда у односу на улице, путеве и јавне површине дефинисано је у графичком прилогу "Регулација ..." 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 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 се постављају постављене у полуконтинуираном реду (зграда додирује само једну разделну границу - двојни објекти). Удаљења објеката од граница парцела као и објеката међусобно, поштовати из Правилника.

2.4. Највећи дозвољени индекси заузетости и индекси изграђености грађевинске парцеле

2.4.1. Степен заузетости земљишта

Максимално дозвољени степен заузетости земљишта у зони изградње је 80%.

2.4.1.1. Приказ планираног степена заузетости земљишта по грађевинским парцелама

Локација	површина (м ²)	површина под објектом (м ²)*	степен заузетости (%)	напомена
тип А	мин 300, макс 650 м ²	300	максимално 60	-
тип Б	мин 300, макс 650 м ²	300	максимално 60	-
укупно	-	600	-	-

Напомена : ВРЕДНОСТИ СЕ ОДНОСЕ НА ПРЕТПОСТАВЉЕНЕ ОПТИМАЛНЕ ПОВРШИНЕ ОСНОВА ОБЈЕКТАТА.

2.4.2. Степен изграђености

Овај нумерички показатељ за предметне зоне има прописани максимум на 1,6.

2.4.2.2. Приказ планираног степена изграђености по грађевинским парцелама

Локација	површина	БРГП*	степен изграђенос ти	напомена
секција А	мин 300, макс 650 м ²	900	(макс. 1,6)	-
секција Б	мин 300, макс 650 м ²	900	(макс. 1,6)	-

укупно	-	1.800	-	-

Напомена: ВРЕДНОСТИ СЕ ОДНОСЕ ЗА ПРЕТПОСТАВЉЕНЕ СПРАТНОСТИ И ОПТИМАЛНЕ ПОВРШИНЕ ОСНОВА ОБЈЕКТА.

2.5. Највећа дозвољена спратност и висина објекта

Предвиђена максимална спратност новопланираних зграда је П+1+Пк.

Наведене спратности се односе на све објекте и представљају максималну висинску изградњу.

Спратност гаража у оквиру парцеле је П.

2.6. Најмања дозвољена спратност и висина објекта

Предвиђена минимална спратност новопланираних зграда је П+Пк.

Наведене спратности се односе на све објекте и представљају минималну висинску изградњу.

2.7. Најмања дозвољена међусобна удаљеност објекта

Удаљеност новопланираних објекта у блоку треба да износи најмање половину висине зграде.

2.7.1. Постављање зграда у односу на суседне зграде

Објекти оба типа изградње се постављају на грађевинској линији смакнути за мин. 1/3 по дубини објекта.

2.8. Услови за изградњу других објекта на истој грађевинској парцели

Дозвољава се изградња гаража на свим парцелама, као и објекта за смеће.

Спратност ових објекта може бити приземна са или без подрума.

Помоћни објекти се граде на линији суседне грађевинске парцеле без сагласности власника, односно корисника те парцеле.

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

Свака парцела мора да има приступ са јавне површине, а новопланирани објекти се налазе на дефинисаној грађевинској линији.

2.10. Услови прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру

2.10.1. Општи услови изградње инфраструктуре

Све инфраструктурне мреже налазиће се у регулационом појасу саобраћајница са распоредом који је дефинисан планом сваке инфраструктурне мреже. Промена положаја инфраструктурних мрежа у регулационом профилу саобраћајнице се дозвољава и не сматра се изменом плана, уз поштовање важећих техничких услова о дозвољеним растојањима код паралелног полагања и укрштања инфраструктурних водова.

2.10.2.1 Електроенергетска мрежа

Прикључивање објекта на електроенергетску мрежу извршиће се са ваздушне мреже 0,4 kV са постављањем мерних група у сваком објекту посебно, а према условима Електродистрибуције Ниш.

Инсталација уличног осветљења изводиће се као и мрежа 0,4 kV.

2.10.2.2. Телефонска мрежа

Прикључивање објекта на телефонску мрежу извршиће се полагањем телефонских каблова одговарајућих капацитета до телефонских концентрација у објектима, а према условима "Телеком Србија".

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

2.10.2.3. Гасификациона мрежа

За прикључивање објекта у захвату разраде на гасоводну мрежу изградиће се секундарна гасоводна мрежа притиска до 3 бара, према условима овлашћеног дистрибутера природног гаса.

2.10.2.4. Водоводна мрежа

Прикључивање објекта на водоводну мрежу извршиће се на јавну уличну водоводну мрежу изградњом једног прикључног цевовода 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.

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

2.10.2.5. Канализациона мрежа

Прикључивање објекта извршиће се на јавну уличну мрежу према којој су оријентисани, односно висински гравитирају.

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

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

2.11. Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објеката (материјали, фасаде, кровови и сл.)

Зграда треба да представља обликовну целину са суседним зградама, и целокупним 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, оградe 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, све фасаде се морају равноправно третирати.

1.5. ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

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 1:1.000
- П2. Постојеће стање - статус објеката 1:1.000

3.2. ГРАФИЧКИ ПРИКАЗ ПЛАНИРАНОГ СТАЊА

- П3. Намена површина са поделом на зоне..... 1:1000
- П4. Намена површина са приказом новопланираних објеката..... 1:1000
- П5. Регулационо решење
 - хоризонтална и вертикална регулација 1:1000
- П6. Приказ саобраћајница са елементима регулације и геодетско аналитичким елементима..... 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 (број 06-92/2003-15/17 од 21.04.2003. године)
2. Условe 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
- Д4. Извод из Детаљног урбанистичког плана стамбеног насеља "Дурлан 2" део МЗ Стеван Синђелић Д. Врежина у Нишу 1: 1.000

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 урбанизма и грађевина.

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: 06-192/2004-31/5

У Нишу, 10. јун 2004. године

СКУПШТИНА ГРАДА НИША

Председник
Горан Ћирић, с.р.