

1.0. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

829.

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

Скупштина града Ниша, на седници од 24. децембра 2004. године донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ БЛОКА "СТЕВАН СИНЂЕЛИЋ - ЈУГ" У НИШУ

И

Планом детаљне регулације стамбено - пословног блока "Стеван Синђелић - југ" у Нишу (у даљем тексту: План детаљне регулације) ближе се прецизирају правила регулације и градње из Генералног плана Ниша 1995-2010 (у даљем тексту: Генерални план "Службени лист града Ниша", бр. 13/95 и 2/2002) ради утврђивања услова просторног уређења, регулације и грађења у границама обухвата плана детаљне регулације.

Планом детаљне регулације се разрађује подручје које се граничи следећим улицама: са севера - будућа северна регулациона линија приступне улице (постојећа улица Нишавска), са истока - источна регулациона линија улице Топличке, са југа - северна регулациона линија градске саобраћајнице планиране улице Нишавске и са запада - западна регулациона линија улице Дунавске.

Границе планског подручја дефинисане су на графичком прилогу лист бр. 3 (геодетска подлога са границом обухвата плана).

План детаљне регулације обухвата подручје површине 4 ха, 36 а и 87 м².

II

Саставни делови елабората Плана детаљне регулације су:

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

Правила уређења садрже опис и објашњење графичког дела плана, услове уређења јавног грађевинског земљишта, урбанистичке услове за уређење и просторну организацију насеља и потребне елементе а у свему према Програму за израду плана детаљне регулације и члану 45. став 3. закона о планирању и изградњи ("Службени лист РС", бр. 47/2003).

Графички део плана приказује подручје обухвата плана и даје предлог решења према конкретно наведеним захтевима у Програму за израду плана детаљне регулације као и на основу анализа постојећег стања изграђености и просторних могућности разматраног обухвата, стамбено-пословног блока "Стеван Синђелић - југ" у Нишу.

Графичким приказом план даје решење саобраћајне мреже. Решава мрежу и објекте целокупне инфраструктуре.

План детаљне регулације даје графички приказ линија које дефинишу регулационе линије саобраћајница, грађевинске линије објеката и осовинске линије саобраћајница.

Дефинише се режим коришћења земљишта - подела на јавно и остало грађевинско земљиште, приказују зоне одређених намена и поделу на физички дефинисане целине - блокове.

Планом детаљне регулације приказани су просторни параметри који дефинишу планирано стање простора а на основу којих ће се издавати изводи из ПДР ради добијања одобрења за изградњу грађевинских објеката високоградње, нискоградње и инфраструктуре до коначне реализације грађевинског реона овог дела насеља.

1.1. ОПШТИ УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ

Планом се утврђују услови којима ће се разматрано подручје дефинисати у просторном и функционалном смислу. Преовладајућа намена је становање у индивидуалним стамбеним објектима и као пратећа намена је пословни простор у склопу индивидуалних стамбених објеката.

План детаљне регулације дефинише решења само за изградњу на јавном грађевинском земљишту, односно даје елементе које диктирају изградњу само јавних садржаја док за остале садржаје дају се само смернице на основу којих ће се простор даље разрађивати за потребе других инвеститора.

План детаљне регулације дефинише генерална и посебна правила за изградњу и коришћење грађевинског земљишта специјално за јавне садржаје - јавни интерес, док за остале садржаје даје само смернице које ће се дефинисати при изради документације при

издавању дозволе за изградњу нових објеката или за интервенције на изграђеним објектима (доградња, надградња, санација или реконструкција).

1.1.1. Правни основ

Правни основ за израду и доношење Плана детаљне регулације садржан је у:

- Одредбама Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 47/2003);
- Одлуци о изради Плана детаљне регулације стамбено-пословног блока "Стеван Синђелић - југ" у Нишу ("Службени лист града Ниша" број 53/2003).

План детаљне регулације доноси Скупштина града Ниша по претходно спроведеном поступку јавног увида на предлог Комисије за планове града Ниша, у свему према одредбама Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 47/2003).

1.1.2. Плански основ

Плански основ за израду и доношење Плана детаљне регулације чини Генерални план града Ниша 1995-2010. године ("Сл. лист града Ниша", бр. 13/95 и 2/2002).

1.1.3. Циљ израде Плана детаљне регулације

Циљ израде Плана детаљне регулације је да реши просторно задате услове Програмом за израду Плана детаљне регулације, постојећим изграђеним стањем, стеченим урбанистичким обавезама, просторним могућностима, и применом прописаних норматива и законских одредби.

Циљ израде плана чине следеће конкретне ставке:

- решити простор у складу са Генералним планом
- уградити стечене урбанистичке обавезе,
- побољшати квалитет живота и рада,
- пренаменити пословни простор предходно планираног занатског центра у простор који овим планом детаљне регулације прихвата намену са стамбено - пословним садржајима у циљу рационалног коришћења градског грађевинског земљишта,
- инфраструктурну мрежу предвидети према коначним капацитетима,
- дефинисати просторни карактер грађевинског фонда,
- функционалну организацију уличне мреже,
- уређење слободних и зелених површина,
- омогућити обезбеђење урбанистичких и других услова изградње индивидуалних стамбених објеката, односно за све објекте високоградње и све објекте нискоградње,
- обезбедити просторну организацију насеља која пружа квалитетније животне услове,
- допунити постојеће и створити нове урбане вредности,

- ускладити изградњу инфраструктуре и комплетно уређење јавног грађевинског земљишта,

- утврдити услове просторног уређења, регулације и грађења у границама обухватане детаљне регулације (ради издавања услова за изградњу на овом простору),

1.1.4. Извод из Генералног плана

Генералним планом за подручје плана детаљне регулације дефинисани су општи урбанистички услови:

- градско становање густине насељености 100-200 ст/ха (на нивоу просторне целине),
- 20м² стамбеног простора по становнику нето или 30м² бруто по становнику,
- просечна површина стана 60м² нето или 90м² бруто,
- капацитет потребног паркинг простора 1 паркинг место по стану, и на 70м² ефективног (корисног) пословног простора.

1.1.5. Статус земљишта и режим коришћења

Земљиште обухваћено границом плана детаљне регулације има статус градског грађевинског земљишта. Тај статус земљиште је добило на основу Закона о одређивању грађевинског земљишта у градовима и насељима градског карактера ("Службени гласник СР Србије", број 32/68, 29/69, 19/71, 16/72, 24/73 и 39/73).

Земљиште на простору овог плана је делимично изграђено градско грађевинско земљиште, са стеченом урбанистичком документацијом - обавезама.

Градско грађевинско земљиште према основној подели садржи:

- грађевинске парцеле на јавном грађевинском земљишту,
- грађевинске парцеле на осталом грађевинском земљишту.

1.2. ПОДЕЛА ГРАЂЕВИНСКОГ РЕОНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НА ЈАВНО И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

Целокупно земљиште у границама плана детаљне регулације у целости преставља један грађевински реон.

На основу важећег Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 47/2003), грађевински реон на простору плана дели се на две основне целине:

- 1) Јавно грађевинско земљиште,
- 2) Остало грађевинско земљиште.

Грађевински реон плана детаљне регулације захвата површину од 4,37 ха што износи 100% разматраног простора подручја које План обухвата, од тога јавном грађевинском земљишту припада 1,11 ха или 24% и осталом

грађевинском земљишту 3,26 ха или 76 %. Подела на јавно и остало грађевинско земљиште приказана је на Графичком прилогу "Режим коришћења - подела на јавно грађевинско земљиште и остало грађевинско земљиште" (лист бр. 4).

1.2.1. Јавно грађевинско земљиште

Јавно грађевинско земљиште захвата површину која је намењена саобраћају. Укупна површина јавног грађевинског земљишта у границама плана детаљне регулације износи 1 ха 11 а и 35 м² или 24% од укупно разматраног простора у границама плана.

Изградњу овог јавног грађевинског земљишта финансира град.

Границе јавног грађевинског земљишта дефинишу простор за изградњу јавних садржаја. Елементи за обележавање граница јавног грађевинског земљишта дефинисани су графички и аналитички на графичком прилогу Режим коришћења земљишта - подела на јавно и остало грађевинско земљиште (лист број 4) .

Овде припадају следеће зоне са јавним садржајима:

- Зона саобраћаја,

1.2.1.1. Зона саобраћаја

Полигон границе зоне саобраћаја захвата површину од 1,11 ха или 24% од површине која се планом разматра са границом дефинисаном карактеристичним преломним координатним тачкама које се нижу у смеру кретања казалећи на сату почев од најсеверније тачке и затвара се са почетном координатном тачком, у свему према подацима назначеним у графичком прилогу број 7).

1.2.2. Остало градско грађевинско земљиште

Остало грађевинско земљиште намењује се становању индивидуалног типа са пословним простором. Нормативи и стандарди за изградњу овог простора условљени су: Генералним планом Ниша 1995-2010 ("Службени лист града Ниша", бр. 13/95 и 2/2002), Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 47/2003) и Правилником о општим условима о парцелацији и изградњи, као и садржини, условима и поступку издавања Акта о урбанистичким условима (индивидуалне стамбено - пословне) за које одобрење за изградњу издаје општинска, односно градска управа. ("Службени гласник РС", бр. 75/2003).

Простор осталог грађевинског земљишта садржи уже интересне намене, са одређеним корисницима, са карактером индивидуалности и не припада јавним садржајима. Изградњу на овом простору финансирају крајњи индивидуални

корисници. Површина овог простора је 3,26 ха или 76 % од укупне површине подручја плана.

Простор осталог грађевинског земљишта припада зони становања са пословним простором. Зони становања припадају укупно две блоковске целине и обе садрже по две блоковске подцелине са одређеним режимом изградње које су дефинисане - ограничене регулационим линијама (границом саобраћајне зоне) а исте чине и границу блоковских целина и подцелина .

Границе блоковских целина и подцелина приказане су на графичком прилогу: Намена простора - подела по блоковима (лист бр. 6).

1.3. ОСНОВНА КОНЦЕПЦИЈА И УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

1.3.1. Основна концепција плана

Основна концепција предложеног коначног решења плана детаљне регулације је породично становање у индивидуалним стамбеним и индивидуалним стамбено - пословним објектима, са целокупном потребном саобраћајном и инфраструктуром мрежом. Подручје овог плана детаљне регулације саставни је део стамбеног насеља "Стеван Синђелић - Доња Врежина".

1.3.1.1. Зона становања - простор намењен стамбено- пословним садржајима

Зони становања припада укупно 3,26 или 76% од површине подручја плана. У овој зони је:

- индивидуално становање у постојећим стамбеним и стамбено - пословним објектима
- индивидуално становање у новопланираним стамбеним и стамбено - пословним објектима.

1.3.1.1.1. Индивидуално становање у постојећим стамбеним и стамбено - пословним објектима

Индивидуално становање заступљено је у стамбеним и стамбено - пословним слободно стојећим објектима. Спратност ових објеката је од П до П+1+Пк. Становање је у вишљим етажама, а пословни простор у приземљу.

Приступ парцелама за индивидуално становање са или без пословног простора је преко стамбених сабирних саобраћајница. Моторна путничка возила паркирати - гаражирати у склопу објеката или у посебним помоћним објектима у виду анекса.

Грађевинске линије, за постојеће индивидуалне стамбене и стамбено-пословне објекте, су паралелне са регулационим линијама улица.

1.3.1.1.2. Индивидуално становање у новопланираним стамбеним и стамбено -

пословним објектима

Према Измене и допуне детаљном урбанистичком плану стамбеног насеља "Дурлан II" део М.З. "Стеван Синђелић" ("Међуопштински службени лист", бр. 35/91) разматрани простор био је намењен Занатско - услужном центру. Генералним планом Ниша ("Службени лист града Ниша", бр.13/95 и 2/2002) простор намењен занатско - услужном центру пренамењује се у индивидуалну стамбену и стамбено - пословну изградњу.

Објекти за индивидуално становање могу бити самостојећи двојни, или у низу са спратношћу од По+П+Пк до По+П+2+Пк.

У приземљу је могућ пословни простор, остале етаже су за становање, а подрумски простор прихвата економске – пратеће садржаје.

Ради угоднијег становања и боље инсолације предлаже се да парцелацијом и препарцелацијом катастарских парцела постигне већа дубина новопланираних парцела и да се протежу у правцу северозапад - југоисток и југоисток - северозапад, под косим углом од 45° у односу на регулациону линију приступне саобраћајнице .

Допушта се еркерно испуштање на првој етажи обострано (према улици и задњем дворишту) од мах 1,5 м.

1.3.1.2. Простор намењен јавним садржајима

Простор намењен јавним садржајима приказан је на графичким прилозима: "Намена површина подела на јавно и остало грађевинско земљиште режим коришћења" (лист бр. 4,) "Намена површина подела по зонама" (лист бр. 5) и "Намена површина подела по блоковима" (лист бр. 6.)

1.3.1.2.2. Јавно зеленило

Јавно зеленило је сагледано као део зоне саобраћаја и део блоковских целина (А1,А2,Б1 иБ2) у виду травнатих површина, високог, средњег и ниског зеленила.

1.3.1.2.3. Јавни саобраћајни садржаји

Простор зоне саобраћаја заузима површину од 1,11 ха или 24%.

1.4. ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ ОДРЕЂЕНЕ ПЛАНОМ ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

1.4.1. Подела на посебне целине, подцелине и зоне према плану детаљне регулације

Подручје детаљне регулације плана садржи изграђене и неизграђене површине. Групише се по зонама према наменама простора. Сваку зону карактерише одређена намена. Зоне садрже мање целине - блокове, који представљају основне

просторне целине за које се утврђују правила регулације и дефинишу урбанистички параметри. Принцип поделе подручја на блокове остварен је кроз идентификацију и груписање истих.

Блокови представљају минималне компактне просторне целине дефинисане саобраћајницама. Блокови су подељени на мање под целине у зависности од тога колико намена садрже .

Подела простора приказана је на графичким прилозима (лист број 5) "Намена површина - подела по зонама" и (лист број 6) "Намена површина - подела по блоковима".

1.4.1.1. Намена површина - подела по зонама

Простор који се разматра Планом детаљне регулације према Генералном плану припада делу стамбеног насеља и садржи следеће намене:

- Зона становања,
- Зона саобраћаја

1.4.1.1.1. Зона становања

Зона становања садржи простор намењен становању у породичним - индивидуалним стамбеним објектима са или без пословног простора у приземљу, а остале етаже припадају становању .

Зону становања са пословним простором чине следеће блоковске целине и подцелине: А1, А2, Б1, Б2, В1 и В2.

1.4.1.1.2. Зона саобраћаја

Зона саобраћаја је дефинисана и приказана на графичком прилогу лист бр. 5, 6 и 7, садржи: саобраћајнице, тротоаре и заштитно зеленило. Простор у зони саобраћаја у целисти припада јавном грађевинском земљишту.

1.4.1.2. Намена површина - подела по блоковима

1.4.1.2.1. Блоковске целине и подцелине

Планом детаљне регулације дефинишу се укупно две основне блоковске целине које садрже по две подцелине, као и простор зоне саобраћаја и зоне јавног зеленила .

Три основне физичке целине, чине блок А, блок Б и блок В. Намена је индивидуално становање са или без пословног простора.

Блок А садржи две подцелине А1 и А2. Подцелина А1 садржи постојећу парцелацију и затечене објекте. Подцелина А2 прихвата новопланиране парцеле за индивидуалне стамбене и стамбено пословне објекте.

Блок Б садржи две подцелине Б1 и Б2. Подцелина Б1 садржи постојећу парцелацију и затечене објекте. Подцелина Б2 прихвата новопланиране парцеле за индивидуалне стамбено пословне објекте .

Блок В садржи две подцелине В1 и В2. Подцелина В1 садржи постојећу парцелацију и затечене објекте. Подцелина В2 прихвата

новопланиране парцеле за индивидуалне стамбено пословне објект .

Блоковске целине А, Б и В имају следеће идентичне карактеристике :

- постојећа спратност је од П до П+1+Пк
- планирана спратност је од П+1+Пк до П+2+Пк
- индивидуално становање густине од 100 - до 200 ст/ха
- пословни простор као саставни део стамбених објеката или као посебан (анекс) објекат на истој парцели
- допуштају се делатности које не могу нарушити мир и еколошки угрозити животну и радну средину основне функције - становање
- не допушта се изградња помоћних објеката
- економски - пратећи садржаји морају се сместити у подрумском простору.

Земљиште обухваћено предметним планом представља градско грађевинско земљиште.

1.5. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ И ЈАВНЕ ОБЈЕКТЕ

Јавне површине и јавни објекти планирани су на простору јавног грађевинског земљишта, од општег су јавног интереса те реализацију истих спроводи и финансира град. Овде припадају површине и објекти у склопу следећих зона:

- Зона саобраћаја,

1.5.1. Зона саобраћаја садржи :

- коловозе,
- тротоаре,
- јавно зеленило у склопу саобраћајних садржаја.

Сви садржаји су дефинисани и графички приказани на графичком прилогу саобраћај, нивелација и регулација (лист бр 7.)

Саобраћајнице су дефинисане осовинским линијама, регулационим линијама и њиховим профилима.

Пешачки простор припада обострано постављеним тротоарима који прате и саставни су део саобраћајница, као и једног пешачкој стази.

1.5.2. Зона зеленила

Зона зеленила на подручју плана провлачи се кроз све садржаје те на основу намене и припадности зеленило се може поделити на следеће основне подцелине:

- зеленило у блоковима индивидуалног становања,
- зеленило у склопу саобраћајних садржаја.

1.6. ОДРЕДБЕ О ИНФРАСТРУКТУРНИМ МРЕЖАМА ОБЈЕКТИМА И ПОСТРОЈЕЊИМА

1.6.1. Регулација мреже саобраћајних површина

Попречни профили саобраћајница у комплексу, као и садржај, задовољавају минималне услове који одговарају њиховом рангу и дате су на одговарајућем графичком прилогу.

Све приступне – стамбене улице у комплексу су са ширином коловоза за двосмерни саобраћај. Ширине тротоара на читавој уличној мрежи задовољавају фреквенцију пешака и њихову безбедност.

Ширине саобраћајница су задовољавајуће и са аспекта заштите и спасавања људи и материјалних добара у случају елементарних непогода, техничко –технолошких несрећа и у случају рата.

Радијуси хоризонталних кривина су у границама дозвољених.

Застори на коловозима и тротоарима су од савремених материјала – асфалтбетона. Оивичење је бетонским ивичњацима.

Укрштаји су регулисани одговарајућом хоризонталном и вертикалном сигнализацијом.

1.6.1.1. Организација саобраћаја

Подручје Плана детаљне регулације тангирају и пресецају саобраћајнице локалне путне мреже.

Саобраћајну мрежу чине: сабирна саобраћајница (новопланирана Улица Нишавска са јужне стране) и приступне саобраћајнице (улице Нишавска, Дунавска, Топличка и Новопланирана).

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 Нишавска 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.

Између улица Новопланирана и Топличка планирана је пешачка стаза у ширини од 3.0 м.

Остале улице у комплексу чине групу приступних – стамбених улица.

1.6.1.2. Нивелациона решења

Коте нивелета осовинских тачака свих насељских саобраћајница су одређене у апсолутним вредностима и исте су одређене на преломима нивелета.

Апсолутне вредности кота нивелета темена, подужни нагиби и дужине на којима су нагиби

девинисани су приказани на одговарајућем графичком прилогу.

1.6.1.3 Систем јавног градског превоза путника, пешачки и бициклистички саобраћај

Јавни градски саобраћај путника планира се на сабирној саобраћајници 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.

1.6.1.4. 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 комплексу није дозвољено паркирање на коловозу и тротоарима.

Власници породичних стамбених објеката обезбеђују на грађевинској парцели једно паркинг / гаражно место на један стан.

Власници вишепородичних стамбених објеката обезбеђују на грађевинској парцели једно паркинг / гаражно место на један стан, а најмање половина укупног броја је у гаражама у габариту стамбеног објекта или ван њега, подземно или надземно.

Власници пословних објеката и простора, такође на својој грађевинској парцели, обезбеђују адекватан број паркинг / гаражних места – једно место на 70 м² пословног простора.

Паркирање возила регулисаће се одговарајућом хоризонталном и вертикалном сигнализацијом.

1.6.1.6. Обезбеђење противпожарних услова

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", број 33/91). Објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила, сходно Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве ("Службени лист СРЈ", број 8/95), по коме најудаљенија тачка објекта није даља од 25 м од саобраћајнице.

1.6.1.6. 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%.

Делови зграда као што су балкони, еркери, viseће рекламе и сл., као и доњи делови крошњи дрвећа, који се налазе непосредно уз пешачке коридоре, уздигнути су најмање 250 цм у односу на површину по којој се пешак креће.

Пешачке прелазе поставити под правим углом према тротоару.

За савладавање висинске разлике између тротоара и коловоза могу се користити закошени ивичњаци, са ширином закошеног дела од најмање 45 цм.

1.6.2. Регулација мреже комуналних система и инсталација

1.6.2.1. Водоводне мреже и инсталације

Подручје разраде припада првој зони водоснабдевања. У северном делу захвата плана изграђена је водоводна мрежа која је повезана са водоводном мрежом пречника 200 и 150 мм у улици Нишавској.

За потребе обезбеђења воде за кориснике (прикључивање) у захвату разраде неопходно је извршити проширење мреже, тј. изградњу нове мреже са затварањем водоводних прстенова.

1.6.2.2. Канализационе мреже и инсталације

У захвату плана је изграђена је канализациона мрежа за одвођење употребљених вода (фекална канализација) са усмерањем ка југу Врежинског колектора.

За потребе одвођења атмосферских вода изградиће се цевовод атмосферске канализације минималног пречника 400 мм са испустом у корито Бреничког потока испод јужне границе захвата плана.

1.6.2.3. Електроенергетске мреже и инсталације

Југозападно од захвата плана изграђена је трафостаница 10/0,4 кV "Бренички поток", као слободностојећи објекат, са припадајућом ваздушном мрежом 0,4 кV. За снабдевање објеката у захвату плана електричном енергијом потребно је изградити две трафостанице 10/0,4 кV, од којих је једна са локацијом западно од захвата плана (раскрсница улице Бреничке и новопроектване), а друга са локацијом у захвату плана источно од Бреничког потока). Повезивање трафостаница извести кабловским водовима 10 кV, по трасама на графичком

прилогу, а према условима "Електродистрибуције Ниш".

Мрежу 0,4 kV и уличног осветљења извести као ваздушну. Осветљење улица извести живиним светиљкама на стубовима мреже 0,4 kV.

1.6.2.4. 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.

1.6.2.5. Гасификациона мрежа

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

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

1.6.2.6. Уређење Бреничког потока

Регулацију Бреничког потока извести упоредо са уређењем, тј. регулацијом Матејевачког потока, увођењем вода Бреничког потока у ток Матејевачког потока.

Земљиште Бреничког потока које се ослобађа увођењем вода Бреничког потока искористити за потребе изградње објеката.

1.6.2.7. Мрежа опреме за сакупљање и евакуацију отпада

У склопу индивидуалних парцела оставља се простор за контејнере - судове за прикупљање кућног отпада. Све друге отпаде евакуисати према одређеним начинима уз сагласност санитарне инспекције.

Опремање кућног и пословног чврстог отпада треба временом довести на виши ниво у вишеструком смислу на основу наших стечених искустава као и других напреднијих средина.

Простор за одлагање кућног отпада потребно је адекватно решити. Пројектима уређења у циљу постизања ефектног функционалног и естетског решеља одлагања и евакуације отпада.

1.6.3. Регулација мрежа озелењених, слободних и рекреационих површина

На простору грађевинског реона нема већих неизграђених јавних површина, осим јавног зеленила у склопу саобраћајница.

На осталом грађевинском земљишту налазе се парцеле за индивидуално становање. На разматраном простору постоји само индивидуално зеленило као неизграђени део дворишне површине.

1.7. ПОСЕБНИ ЗАХТЕВИ, УСЛОВИ И ПРОПИСИ ЗА ИЗДАВАЊЕ ОДОБРЕЊА ЗА ИЗГРАДЊУ- СМЕРНИЦА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

План детаљне регулације преставља урбанистичко - правни основ за израду извода из урбанистичког плана и издавање одобрења за изградњу по захтеву легитимних корисника земљишта.

Извод из урбанистичког плана ради се у складу са чланом 56. Закона о планирању и изградњи (Службени гласник РС бр.47/2003).

Приликом израде извода из урбанистичког плана обавезна је примена уредбе о организовању и функционисању цивилне заштите ("Службени гласник РС", бр. 21/92).

Реализација изградње одвија ће се по фазама-етапама а под условом да исте престављају просторну, функционалну или грађевинску целину. Обезбедити да се при њиховој реализацији не угрози коришћење предметног простора, удобност живота, безбедност људи и постојећих објеката.

1.8. АМБИЈЕНТАЛНЕ ЦЕЛИНЕ ОД КУЛТУРНО ИСТОРИЈСКОГ ИЛИ УРБАНИСТИЧКОГ ЗНАЧАЈА

На подручју предметног плана детаљне регулације нема садржаја од културно историјских важности и знаменитости. Ако се у току изградње наиђе на локалитет са поменутим садржајем обавестити надлежне институције и органе.

1.9. ЛОКАЦИЈЕ ПРОПИСАНЕ ЗА ДАЉУ РАЗРАДУ

Овим планом се не прописују локације за даљу разраду. Није потребна израда урбанистичких пројеката за изградњу већ само за парцелацију и препарцелацију катастарских парцела у циљу формирања грађевинске парцеле.

1.10. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ

1.10.1. Услови и мере заштите простора

Просторно - плански услови заштите и унапређења животне средине, заштите од техничких катастрофа и ратних разарања уграђени су у укупни концепт планског решења. Реализација планских решења пружи ће квалитетно и безбедно коришћење простора овог дела насеља, а корисницима простора омогући ће да уживају у конфорном безбедном становању, раду и свеукупном боравку на овом простору.

Намене објеката и површина у оквиру овог дела насеља несмеју штетно утицати на квалитет животне средине, односно на тло, воду, ваздух и ниво буке у ужем и ширем окружењу овог дела града.

Ради заштите и очувања животне средине План детаљне регулације штити основну намену - становање тако што пратећи садржаји - делатности складно прате основну функцију - становање. Забрањује се присуство неадекватних садржаја и активности који би могли угрозити било који сегмент просторних компоненти разматраног стамбено - пословног блока. Захтева се заштита квалитета ваздуха, подземних вода, тла, од прекомерно допуштене буке, прашине, хемиских испарења, непријатних мириса потреса и других непожељних догађања у овој животној средини.

При изградњи нових објеката применити све прописе, стручна сазнања и искуства за заштиту људи и материјалних добара.

Потребно је при изградњи будућих објеката обратити посебну пажњу инсолацији како би се побољшао утицај осунчавања затвореног и отвореног простора.

Обезбедити одговарајућу заштиту људи и објеката од атмосферских падавина као и адекватну расвету јавног корисног простора у овом делу насеља.

1.10.2. Услови и мере заштите непокретних културних добара

На простору обухвата Плана детаљне регулације нема проглашених и евидентираних културних добара.

1.10.3. Заштита од елементарних непогода и других опасности у миру и рату

При изградњи нових стамбено - пословних бјеката за породично становање са пословним простором, обавезна је примена свих прописа, смерница и стручних искустава на заштити људи и материјалних добара. У поступку спровођења Плана детаљне регулације, приликом израде урбанистичких пројеката и издавања одобрења за изградњу обавезна је примена Уредбе о организовању и функционисању цивилне заштите ("Службени гласник РС", број 21/92).

Поштујући Закон о одбрани ("Службени гласник РС" број 45/91). Уредба о критеријумима за утврђивање података значајних за одбрану земље који се морају чувати као државна или службена тајна и о утврђивању задатака и послова од посебног значаја за одбрану земље које треба штитити применом посебних мера безбедности ("Службени лист СРЈ", број 54/94) и Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 47/ 2003) предвиђена је изградња следећих типова склоништа:

- кућних склоништа,

Објекти морају бити изведени у складу са чланом 4. Правилника о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима ("Службени лист СФРЈ", бр. 31/71.....52/90).

У смислу заштите од пожара треба спречити ширење пожара, сагласно важећим прописима из ове области и Закона о заштити од пожара ("Службени гласник СР Србије" бр. 37/88).

Новопланираним објектима и површинама, потребно је омогућити приступ за интервентна возила, према Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице... ("Сл. лист СРЈ", бр. 8/95).

1.12. БИЛАНСИ ПОВРШИНА И УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

1.12.1. Биланс површина и урбанистички параметри за целокупни простор у границама Плана детаљне регулације

- Укупна површина плана (100%)4,37 ха
- Површина под саобраћајницама
(Јавно грађевинско земљиште 24%) 1,11 ха
- Површина блокова укупно (блок А, блок Б и блок В)
(Остало грађевинско земљиште 76%) 3,26 ха
- Површина блока А
(породично становање са пословним простором) 1,60 ха
- Површина блоковске подцелине А1 0,61 ха
- Површина блоковске подцелине А2 0,99 ха

- Површина блока Б (породично становање са пословним простором)	1,04 ха
- Површина блоковске подцелине В1	0,82 ха
- Површина блоковске подцелине В2	0,22 ха
- Површина блока В (породично становање са пословним простором)	0,73 ха
- Површина блоковске подцелине В1	0,19 ха
- Површина блоковске подцелине В2	0,54 ха
- Укупна бруто развијена површина објеката	6980-13100м ²
- Стамбена површина	6630-12666м ²
- Пословни простор у склопу стам. објекта	950-13050м ²
- Пословни простор самосталних објеката	350-500м ²
- Бруто густина становања	100-200ст/ха
- Нето густина становања	180-340ст/ха
- Степен или индекс изграђености - бруто	1,2
- Степен или индекс изграђености - нето	1,6
- Степен или индекс заузетости - бруто	15-52,5%
- Степен или индекс заузетости - нето	20-70 %
- Број становника	621-1174
- Број станова	221-420

1.13. СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂЕЊА ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

План детаљне регулације садржи и податке за средњорочни програм уређења грађевинског земљишта и изворе финансирања предвиђених радова на захвату грађевинског реона на основу логичниг градитељског приоритета редоследа извођења.

- а/ Комплетна изградња свих објеката нискоградње у зони саобраћаја
- б/ Јавно зеленило

Правила грађења примењују се за укупан обухват плана, тако да се за обухваћено грађевинско земљиште може издати извод из урбанистичког плана ради добијања одобрења за изградњу.

Правила грађења садрже услове којима се дефинише изградња свих објекта високо градље, саобраћајница, склоништа, инфраструктуре и уређење неизграђеног простора по зонама, по блоковима и блоковским подцелинама у складу са специфичностима овог дела насеља и на основу решења Плана детаљне регулације.

1.14. ИЗВОРИ ФИНАНСИРАЊА ПРЕДВИЂЕНИХ ПРИОРИТЕТНИХ РАДОВА НА УРЕЂЕЊУ ЗЕМЉИШТА

Финансирање изградње овог простора дели се у зависности ком делу грађевинског реона припада одређени садржај. Логично је према томе да се на јавном грађевинском земљишту граде објекти и уређује неизграђени простор јавних саджаја. Носиоц реализације-изградње свих јавних саджаја као и организатор начина финансира је град (градск управа) преко Дирекције за изградњу града Ниша и то:

- саобраћајнице
- уређење јавног зеленила

Изградња на осталом грађевинском земљишту има индивидуални карактер те су и извори финансирања индивидуални (индивидуални породични стамбено - пословни објекти).

2.1. ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА

2.1.1. У зони становања

Становање је основна намена простора у границама захвата плана детаљне регулације. Доминира становање у индивидуалним породичним стамбеним објектима са пословним простором у приземљу појединих објеката (А1, А2, В1, В2, В1 и В2.).

2.1.2. У зони саобраћајних садржаја

Објекте нискоградње чине саобраћајнице са коловозима, тротоарима, као и објекти и мреже комплетне комуналне инфраструктуре .

2.2. ГРАЂЕЊЕ ПОД УСЛОВИМА ОДРЕЂЕНИМ ПЛАНОМ ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

2.0. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Планом детаљне регулације задржавају се сви постојећи објекти на простору грађевинског реона. Овде спадају стамбени објекти за индивидуално становање спратности од П до П+1+Пк.

Концептом решења плана детаљне регулације преузима се постојеће стање изградњености, даје се доградња и изградња нових објеката и уређење слободних површина у складу са потребама корисника, расположивог простора и правилима које диктира Генерални план града Ниша 1995 - 2010.год.

Новопланирани објекти нискоградње, на простору саобраћајне зоне, као и новопланирани објекти на простору свих блокова дефинишу се на графичком прилогу "Саобраћај, регулација и нивелација" (листу бр. 7). Планом детаљне регулације одређени су услови грађења за простор зоне саобраћаја и појединачно за сваки блок у склопу грађевинског реона који припада предмету разраде овог плана, на графичком прилогу "Намена површина - подела по блоковима" (лист бр. 6).

Дозвољена је изградња објеката високо градње и нискоградње у складу са планираном наменом а под условима дефинисаним овим планом детаљне регулације.

2.3. ГРАЂЕЊЕ ПОД ПОСЕБНИМ УСЛОВИМА

На основу података из Инжењерско геолошке карте ужег подручја Ниша, комплекс Плана захвата терен где се подземне воде јављају на различитим дубинама, На најнижој тераси Врежинског потока подземне воде су плитке, док на вишим ове се крећу на дубини до 7 м.

2.4. ЗАБРАЊЕНА ИЗГРАДЊА

- У зони саобраћаја забрањена је било каква друга изградња осим оне која је планом детаљне регулације прецизирана.
- Забрањена је изградња привремених и помоћних објеката који по намени не припадају структурама које план детаљне регулације предвиђа на овом делу стамбеног насеља.
- Забрањена је изградња објеката који би могли да угрозе животну и радну средину овог стамбеног насеља, као и сигурност суседних садржаја.

2.5. УСЛОВИ - ПРАВИЛА ЗА ОБРАЗОВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА

2.5.1. Општа правила парцелације

Подручје Плана детаљне регулације саставни је део грађевинског реона града Ниша

који је утврђен Генералним планом града Ниша 1995 - 2010. Разматрана површина у границама плана представља изграђено грађевинско земљиште намењено за стамбену изградњу са густином становања од 100-200 ст/ха (индивидуално становање са пословним простором). Грађевинске парцеле можемо груписати према важећем Закону на:

а) грађевинске парцеле на јавном грађевинском земљишту (улице);

б) грађевинске парцеле на осталом грађевинском земљишту (стамбено - пословни блокови);

Границе грађевинских парцела које одређује Планом детаљне регулације углавном се поклапају са постојећим катастарским међама.

Грађевинска парцела се може делити према правилима о парцелацији до допуштеног минимума, ако су при том испуњени услови за примену општих правила парцелације, регулације и намене складно са Планом детаљне регулације.

Допушта се укрупњавање грађевинских парцела уз примену правила парцелације и према планираној као и према постојећој изградњености. Ово се може дефинисати изградњом урбанистичких пројеката са применом општих правила парцелације, регулације и намене које план детаљне регулације налаже.

Правила парцелације заснивају се на правилима струке, уз уважавање месних прилика и затеченог стања на терену. Кроз изradу урбанистичких пројеката за парцелацију и препарцелацију на захтев заинтересованих корисника решаваће се облик и површина неких будућих парцела које ће испунити одговарајуће захтеве за формирање парцела према потребама за изградњу одређеног типа стамбених објеката за индивидуално породично становање са пословним простором.

Допушта се корекција парцела на терену уз доказ и сагласност суседа при усклађивању фактичког стања и катастарског стања.

Свака грађевинска парцела која се формира овим планом детаљне регулације носи одговарајућу ознаку а садржи и списак-табеларан приказ свих карактеристичних координатних тачака. Свака нова планирана парцела може се обележити на терену, ради формирања истих и реализације - изградње грађевинских објеката на њима.

Парцелација грађевинских парцела и њихових подцелина на јавном грађевинском земљишту, дефинисана је преломним граничним карактеристичним координатним тачкама чиме се тачно фискира положај истих у Државном координатном систему. Координатне тачке грађевинских парцела нижу се у затвореном полигону почев од најсеверније почетне координатне тачке у смеру кретања казаљки сата.

Парцелација грађевинских парцела прати основну поделу грађевинског земљишта на јавно и остало грађевинско земљиште. На основу ове

поделе имамо две основне групације - целине грађевинских парцела према припадности те имамо следеће:

- грађевинске парцеле на јавном грађевинском земљишту (за јавне намене - садржаје),
- грађевинске парцеле на осталом грађевинском земљишту (за остале намене - садржаје).

2.5.1. Формирање грађевинских парцела на јавном грађевинском земљишту

На површини јавног грађевинског земљишта постоје грађевинске парцеле на којима је планом детаљне регулације предвиђена изградња јавних садржаја. Овде се могу набројати :

- Грађевинска парцела саобраћајне зоне

2.5.1.1. Грађевинска парцела саобраћајне зоне

Грађевинска парцела за изградњу саобраћајне зоне је новоформирана грађевинска парцела. На овој грађевинској парцели планирана је изградња свих саобраћајних садржаја (саобраћајнице, тротоари и јавни паркинг простори). Ова грађевинска парцела на јавном грађевинском земљишту заузима површину од 1,11 ха.

Грађевинска парцела саобраћајне зоне дефинисана је карактеристичним преломним граничним координатним тачкама у Државном координатном систему.

2.5.2. Парцелација мањих просторних целина осталог грађевинског земљишта

2.5.2.1. Парцелација блокова

Парцелација мањих просторних целина осталог грађевинског земљишта садржи парцелацију блокова: А, Б и В, односно подцелине А1 и А2, и Б1 и Б2 и В1 и В2.

2.6. ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛАМА

2.6.1. Правила за изградњу на парцелама за индивидуално становање са делатностима

На подручју обухвата Плана детаљне регулације постоје седам блоковских целина. Ове целине су у односу на намену идентичне те су

стога правила изградње важећа за све ове једноличне блокове - становање породично са пословним простором (са адекватним делатностима). Карактеристика овог простора поред намене је и то да се ради о изграђеном садржају на јако стрмом терену. Правила изградње на индивидуалним парцелама за породично становање са делатностима прате специфичност садржаја а могу се набројати низ правила изградње којима се на основу промене могу допустити:

- задржавање постојећих објеката уз могућност реконструкције ради побољшања услова и безбедности живљења у њима,

- где то површина парцела допушта може се дати доградња и надградња објеката (стамбено - пословних, пословним или породичним - стамбеним). У повећање корисног простора и промену стамбених јединица у пословни простор,

- Паркирање путничких возила где је то могуће обезбедити обавезно на простору парцеле на отвореној површини или у гаражном простору,

- За стамбене јединице где није могуће прићи колима до парцеле ради њихове неприступачности за моторна возила паркирање ће се решавати на јавним паркиралиштима ван граница захвата плана детаљне регулације,

- Допушта се промена корисног стамбеног простора у постојећим објектима у пословни простор као и доградња новог простора за обављање одређених делатности,

- Допушта се изградња нових стамбених објеката за породично становање на постојећим парцелама где се руше стари дотрајали објекти или на новоформираним грађевинским парцелама,

- Спратност објеката може бити од П, П+Пк, П+1+Пк до П+2+Пк

- Дозвољени степен изграђености до 1,6

- Дозвољени степен заузетости до 70%

- Максимално дозвољена спратност за нове објекте је П+2+Пк

- Објекте градити од квалитетних грађевинских материјала

- Архитектонски обиковати објекте у складу са амбијенталним окружењем и према карактеристикама поднебља,

- Зелене поршине износе мин. 30% од слободне - неизграђене површине,

- Изградња постојећих објеката као и нових могућа је на међи али без отварања прозорских отвора, ка суседној парцели,

- Допушта се лепљење објеката са суседним парцелама уз обавезну изградњу против пожарног зида,

- Обавезна је изградња против пожарних зидова за све објекте на међи,

- За потребне прикључке на инфраструктурне инсталације у парцелама за индивидуално становање обезбедити простор унутар истих,

- Укрупњавањем ситних катастарских парцела ради формирања регуларне грађевинске парцеле за индивидуално становање допушта се на основу Правилника о општим условима парцелације и изградње и садржини услова за објекте за које одобрење за изградњу даје општинска односно градска управа ("Службени гласник Републике Србије", бр. 75/03).

2.6.2. Остала правила изградње

- Све интервенције на парцели (доградња, надградња и изградња новог објекта) морају се изводити у оквиру простора планираног за изградњу.

- Обезбеђење суседних објеката - у току извођења радова (и при експлоатацији) водити рачуна о техничким и еколошким условима на суседним парцелама и о безбедности објеката изграђених на њима (при копању темељних зидова, одводњавању површинске воде, гаражирању возила, изношењу шута, смећа и др.).

- Ако се нови објекат изводи непосредно уз суседни, инвеститор је дужан да преузме све мере да се објекат не оштети.

- Уколико су темељи нове зграде дубљи од темеља суседне зграде, морају се предузети све мере да се објекат не оштети.

- Ако се на суседној згради појаве пукотине, инвеститор је дужан да надокнади изазвану штету.

2.6.3. Доградња изграђених објеката са грађевинском дозволом и одобрењем за изградњу утврђеним овим планом

У случају доградње инвеститор је дужан да поштује:

- Грађевинску линију
- Дозвољену површину за градњу планирану Планом (степен изграђености парцеле)
- Планирану намену површина
- Прописану спратност
- Прописану висину објекта
- Прописан степен или индекс изграђености земљишта
- Прописан степен или индекс заузетости земљишта
- Прописане услове за прикључење на инфраструктурну мрежу.

НАПОМЕНА: при прорачунавању степена или индекса изграђености и степена или индекса заузетости за предметну парцелу, узети

у обзир површину дограђеног објекта и објеката који се задржавају.

Уколико је на предметној парцели Планом предвиђена изградња новог објекта одређене површине хоризонталног габарита, (а инвеститор то не жели), инвеститору је омогућено да постојеће објекте задржи, уз услов промене намене дела стамбеног простора у пословни, (не гради нов), догради и надгради, при чему површина постојећих објеката, дограђеног и надграђеног објекта може бити мања или једнака планираној Планом, али никако већа од ње.

2.6.4. Правила за оградивање парцела

Становање у индивидуалним стамбено-пословним објектима у склопу блокова А1, А2, Б1, Б2, В1 и В2 садржи индивидуалне дворишне површине које се могу оградити

2.7. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИЈУ, НА ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА И ПОСТОЈЕЋИХ ГРАЂЕВИНСКО - АРХИТЕКТОНСКИХ ОБЈЕКТА

Стамбено- пословни објекти који су планирани планом детаљне регулације на графичком прилогу "Саобраћај, нивелација и регулација" (лист бр. 7) приказане су грађевинске линије на нивоу терена (за приземље објеката),

Регулационе линије регулишу појас саобраћајница и саобраћајну зону са свим њеним садржајима.

Грађевинске линије свих објеката високоградње као и услови на основу Правилника о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини услова у поступку издавања аката о урбанистичким условима за објекте за које одобрење за изградњу издаје општина односно градска управа ("Службени гласник РС", бр. 75/03) који је Министар урбанизма и грађевина донео на основу чл. 60. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 47/2003), дефинишу положај објеката на простору овог плана.

2.7.1. Општи услови хоризонталне урбанистичке регулације

Растојање грађевинске од регулационе линије приказано је у одговарајућим графичким прилозима: "Намена површина" и "Саобраћај, нивелација и регулација".

2.7.2. Општи услови вертикалне урбанистичке регулације

Кота приземља нових објеката се одређује на следећи начин:

- кота приземља нових објеката не може бити нижа од коте нивелете јавног пута,
- кота приземља може бити највише 1,2 м виша од нулте коте,

- за објекте који имају индиректну везу са јавним путем преко приватног прилаза, која се утврђује урбанистичком дозволом и применом одговарајућих претходно наведених ставова.

Спратност објеката се креће од П, П+Пк, П+1+Пк до П+2+Пк.

Сваки новопланирани објекат мора имати подрумске или сутеренске просторије за екомонске садржаје уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Висина објеката представља растојање од нулте коте до коте слемена (за објекте са косим кровом) и не може прећи 15,0 м.

2.8. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКСИ ЗАУЗЕТОСТИ И ИНДЕКСИ ИЗГРАЂЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Планом детаљне регулације постиже се просечна вредност индекса заузетости и индекса изграђености грађевинског земљишта који износе:

- индекс заузетости до 70%
- индекс изграђености до 1,60%

Највећи дозвољени индекси заузетости и индекси изграђености грађевинске парцеле приказани у тачки 2.6.1. (Правила за изградњу на парцелама).

2.9. НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА

Највећа дозвољена спратност објеката за вишепородично становање је П+2+Пк

Кота приземља у овим објектима је од + 0,1 м до + 0,90 м изнад нивоа терена. Висина (конструкције) стамбених етажа је 3,0 - 3,2 м. Висина корисна од пода до плафона је од 2,6 - 2,8 м

Највећа дозвољена спратност објеката за индивидуално становање са пословним простором износи П+2+Пк. Висина коте приземља је вишља за 0,10 м од коте нивелете тротоара. Висина пословног простора у приземљу конструктивна је 3,5 - 4,0 м. Висина конструктивна стамбених етажа је 3,0 - 3,2 м. Највећа дозвољена висина венца износи мах. 13 м. а висина слемена мах. 18 м.

2.10. НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА

Најмања дозвољена спратност објеката за породично становање је По+П+Пк, са висином венца до 6,80 м. и висином слемена до 10 м.

2.11. НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА МЕЂУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА

Најмању удаљеност између објеката дефинисати према условима из Правилника о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини услова у поступку издавања аката о урбанистичким условима за објекте за које

одобрење за изградњу издаје општина односно градска управа ("Службени гласник РС", бр. 75/03) који је Министар урбанизма и грађевина донео на основу чл. 60. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 47/2003) .

2.12. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

Планом детаљне регулације не допушта се изградња помоћних, привремених или било којих објеката осим основних објеката који су планом предвиђени (стамбени, стамбено пословни и пословни у виду анекса.

2.13. УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂИВАЊА ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ПРОСТОРУ ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА

Приступ свим грађевинским парцелама и објектима је преко јавних површина саобраћајне зоне. Пешачким стазама приступа се до улазних партија породичних самостојећих стамбених објеката као и пословном простору у приземљу истих.

2.14. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ СУСЕДНИХ ОБЈЕКТА

Основна функција на овом простору је становање. Делатности које ће се обављати у пословном простору могу бити само оне радне активности које се обављају без буке и без загађивања животне и радне средине.

2.15. АРХИТЕКТОНСКО, ОДНОСНО ЕСТЕТСКО ОБЛИКОВАЊЕ ПОЈЕДИНИХ ЕЛЕМЕНАТА ОБЈЕКТА

Све објекте за становање покрити косим кровним површинама а простор крова користити за изградњу корисног простора поткровља.

Архитектонско - естетско обликовање објеката у целости препушта се пројектантима и инвеститорима истих.

2.16. УСЛОВИ ПРИКЉУЧИВАЊА НА КОМУНАЛНУ И ОСТАЛУ ИНФРАСТРУКТУРУ

2.16.1. 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.

2.16.2. Услови прикључења на јавне инфраструктурне мреже

2.16.2.1. Услови прикључења на водоводну мрежу

Прикључивање објеката 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 мм.

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

2.16.2.2. Услови прикључења на канализациону мрежу

Прикључивање објеката извршиће се на јавну уличну мрежу према којој су орјентисани, односно висински гравитирају.

У случају прикључивања групе објеката (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 објеката вршиће ЈКП за водовод и канализацију "Наиссус" Ниш.

2.16.2.3. Услови прикључења на електроенергетску мрежу

Трафостанице 10/0,4 kV су слободностојећи објекти.

Димензије парцеле за лоцирање објекта трафостанице 10/0,4 kV су 5,5 x 6,5 м, са прилазом камиона до трафобоксова.

Прикључивање објеката 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.

2.16.2.4. Услови прикључења на телефонску мрежу

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

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

2.16.2.5. Гасификациона мрежа

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

3. ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

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

3.1. ГРАФИЧКИ ПРИКАЗ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Лист 1:	Ажурна геодетска подлога са границом обухвата	
	плана детаљне регулације	Р 1:1000
Лист 2:	Постојеће стање	Р 1:1000

3.2. ГРАФИЧКИ ПРИКАЗ ПЛАНИРАНОГ СТАЊА

Лист 3:	Извод из Генералног плана	Р 1:10 000
Лист 4:	Режим коришћења земљишта- подела на јавно и остало грађевинско земљиште	Р 1:1000
Лист 5:	Намена површина - подела по зонама	Р 1:1000
Лист 6:	Намена површина - подела по блоковима	Р 1:1000
Лист 7:	Саобраћај, нивелација и регулација	Р 1:1000
Лист 8:	Инфраструктурне мреже и објекти	Р 1:1000
Лист 9:	Зеленило	Р 1:1000
Лист 10:	Синхрон приказ подземних инсталација и зеленила	Р 1:1000

4.0. ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО

Информациона и студијска основа на којој се заснива План детаљне регулације (Документациони део) урађен је у засебном делу и чини обавезни прилог урбанистичког плана. Документациони део садржи:

- Све захтеве надлежним органима, институцијама и заводима, упућене у току израде плана;
- Све услове и документацију надлежних органа, институција и завода, прикупљене у току израде плана;
- Оригиналне подлоге прибављене за израду плана;
- Програмски задатак;
- Одлуку о изради плана;
- Документацију и податке о обављеној стручној контроли, јавном увиду и др. расправама о плану;
- Образложење плана са ставом обрађивача и Комисије о свакој примедби на план.

СКУПШТИНА ГРАДА НИША

Председник,
Владимир Домазет, с.р.

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 и један примерак у Министарству за капиталне инвестиције.

Ступањем на снагу Плана детаљне регулације стамбено - пословног блока "Стеван Синђелић - југ" престаје да важи УП стамбеног блока у МЗ "Стеван Синђелић" - блок IV који је Одлуком ("Службени лист града Ниша", бр. 12/91) проглашен важећим и чија је важност продужена Одлуком о примени урбанистичких планова донетих до дана ступања на снагу Закона о планирању и изградњи ("Службени лист града Ниша", бр. 28/2003 и 53/2003), у делу између западне границе наведеног Урбанистичког пројекта источне регулационе линије Улице топличке у површини од 0,31 ха.

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".