

На основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 47/2003 и 34/2006) и члана 34. тачка 5. Статута града Ниша ("Службени лист града Ниша, бр.26/2002),

Скупштина града Ниша, на седници од 02.07.2007. године, донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАМБЕНОГ БЛОКА "А" У НАСЕЉУ "БРАНКО БЈЕГОВИЋ" У НИШУ

I

Планом детаљне регулације стамбеног блока "А" у насељу "Бранко Бјеговић" у Нишу (у даљем тексту: План детаљне регулације) ближе се прецизирају правила регулације и градње из Генералног плана Ниша 1995-2010 ("Службени лист града Ниша" бр. 13/95 и 2/2002) ради утврђивања услова просторног уређења, регулације и грађења у границама обухвата Плана детаљне регулације.

План детаљне регулације обухвата подручје површине 1,92 ха .

Планом детаљне регулације се разрађује подручје, у границама: са севера - јужном регулацијом ул. Др. Веселина Крајачића; са истока-западном регулацијом ул. Инж. Бирвиша; са југа- северном регулацијом ул. Др. Милоша Ђорића и са запада- источном регулацијом ул. Кладеначке.

II

Саставни делови елабората Плана детаљне регулације су:

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

1.0. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

1.1. ОПШТИ УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ

План треба да буде у складу са условима задатим Генералним планом Ниша 1995 - 2010. год. ("Службени лист града Ниша", бр. 13/95 и 2/2002) и као такав треба да обезбеди побољшање квалитета живота и рада на поменутом простору, кроз адекватну урбану обнову.

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

Генералном плану Ниша 1995 - 2010. год. ("Службени лист града Ниша", бр. 13/95 и 2/2002), којим је за подручје обухваћено Планом предвиђена намена простора и то:

- породично становање густине 100-200 ст/ха ,

Подручје обухваћено Планом дефинише се као подручје са основном наменом породичног становања. Основни принцип планске интервенције представља поштовање постојећег грађевинског фонда, дефинисаних регулационих елемената за парцелацију подручја плана, утврђених регулационих елемената ободних саобраћајница, усклађивање истих са регулационим елементима Новопланиране улице (од ул. Кладеначке до ул. Инж. Бирвиша), усклађивање планираних урбанистичких параметара (према Закону о планирању и изградњи и Правилнику о општим урбанистичким условима парцелације..) и изграђене физичке структуре, као и пратеће комунално и инфраструктурно опремање подручја разраде.

Планом се утврђују услови под којима се планско подручје просторно и функционално дефинише. План садржи физичку структуру за реализацију парцелације грађевинских парцела и Новопланиране саобраћајнице (у односу на постојеће), парцелацију градске примарне инфраструктуре: саобраћајница и мрежа комуналних система и инсталација. Концепција решења Плана одређена је на основу природних и стечених услова и дефинише генерална правила изградње и коришћења земљишта. Решења и правила Плана дефинишу само она решења којима се утврђује јавни (општи) интерес.

1.2. ПОДЕЛА ПОВРШИНЕ ОБУХВАЋЕНЕ ПЛАНОМ НА ГРАЂЕВИНСКИ РЕОН

У границама Плана целокупно земљиште је дефинисано као грађевински реон.

1.3. ПОДЕЛА ГРАЂЕВИНСКОГ РЕОНА НА ЈАВНО И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

1.3.1. Јавно грађевинско земљиште

У простору Плана издвајају се као јавно грађевинско земљиште површине за: Новопланирану улицу која спаја ул. Инж. Бирвиша и ул. Кладеначку, пешачке саобраћајнице у обе грађевинске подцелине и изграђену ТС, док градске саобраћајнице: ул. Др. Веселина Крајачића, ул. Инж. Бирвиша, ул. Др. Милоша Ђорића, ул. Кладеначка својим регулацијама представљају границу плана. Преостали простор биће остало грађевинско земљиште намењено стамбеним функцијама.

1.3.2. Остало грађевинско земљиште

Остало грађевинско земљиште обухвата површине намењене облику индивидуалног становања, чији су нормативи и стандарди условљени Генералним планом Ниша 1995-2010 ("Сл.лист града Ниша", бр. 13/95 и 2/2002), Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 47/2003 и 34/2006) и Правилником о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини, условима у поступку издавања Акта о урбанистичким условима за објекте за која одобрење за изградњу издаје општинска, односно градска управа. ("Службени гласник РС", бр. 75/2003).

1.4. ЦЕЛИНЕ ОДРЕЂЕНЕ ПЛАНОМ ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Планом детаљне регулације предметни простор је састављен од две, наменски исте, грађевинске подцелине.

Подручје је већим делом плански изграђено стамбеним објектима за породично становање према Регулационом плану подручја МК "Бранко Бјеговић" у Нишу ("Службени лист Града Ниша", бр. 1/00), а ободне саобраћајнице реализоване. Од јавних објеката изграђена је ТС.

Земљиште обухваћено предметним планом представља градско грађевинско земљиште.

1.5. ОДРЕДБЕ О ИНФРАСТРУКТУРНИМ ОБЈЕКТИМА И МРЕЖАМА

1.5.1. Регулација мрежа саобраћајних површина

1.5.1.1. Елементи саобраћајног решења из Генералног плана и актуелни и очекивани саобраћајни токови

Генералним планом Ниша у делу насеља "Бранко Бјеговић" нису планиране саобраћајнице вишег реда. Улична мрежа у насељу има локални значај и служи прикупљању изворног и развођењу циљног саобраћаја као и одвијању саобраћаја у оквиру насеља тј. служи за повезивање улица нижег и вишег ранга. Улице из описа 1.3.1 нису у захвату плана и оне уједно представљају северну, јужну, источну, односно, западну границу плана.

Главни правац саобраћајне мреже представља улица Инж. Бирвиша.

1.5.1.2. Функционални ранг саобраћајница и њихови елементи регулације

Унутар овог блока саобраћајну мрежу чине: колска, без јавног паркинг простора, јер се паркирање планира само у оквиру објеката или на парцелама за породично становање и пешачке везе унутар подцелина.

1.5.1.3. Саобраћајни транзит и саобраћајни прилази

Главни саобраћајни правац до овог блока је улица Инж. Бирвиша, која се граничи са предметним подручјем са источне стране.

Ободни прстен блока представљају још улице: Др. Веселина Крајачића, Др.Милоша Ђорића и Кладеначка..

Мрежа улица у делу насеља "Бранко Бјеговић" не садржи саобраћајнице вишег реда и градске магистрале већ само саобраћајнице нижег реда, сабирне и приступне улице.

1.5.1.4. Техничке карактеристике саобраћајница

Попречни профил колске саобраћајнице у блоку задовољава услове који одговара њеном рангу.

Пешачке саобраћајнице, својим попречним профилима омогућавају несметано кретање пешака а користи ће се и као инфраструктурни коридори (у северном делу већ је изведена канализациона мрежа).

Ширина тротоара задовољава очекивану фреквенцију пешака и њихову безбедност.

Регулациона линија је граница земљишта које је у функцији саобраћаја, тј. јавног грађевинског земљишта.

Радијуси хоризонталних кривина су у границама дозвољених.

Застори на коловозима и пешачким површинама су од савремених материјала - асфалта и бетона. Оивичење је бетонским ивичњацима.

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

Јавни градски саобраћај путника не планира се у захвату Плана већ по ободним примарним саобраћајницама. Кретање бициклиста је планирано у оквиру тротоара или коловоза. Кретање пешака одвија ће се на тротоарима и пашачким стазама.

1.5.1.6. Посебне обавезе према кретању хендикепираних

За кретање хендикепираних лица обезбеђују се услови који су прописани Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Сл. гласник РС ", бр.18/ 97).

1.5.1.7. Регулација мирујућег саобраћаја

Паркирање возила у оквиру стамбених парцела планира се у гаражама у објекту или на посебним површинама у оквиру тих парцела.

Није дозвољено паркирање на коловозу ободних и Новопланиране улице.

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

Грађевинска парцела мора да има обезбеђен директни приступ јавном путу.

За паркирање возила за сопствене потребе власници стамбених објеката обезбеђују у објекту или на грађевинској парцели изван површине јавног пута, по једно паркинг место - гаражно место на један стан, односно једно паркинг место на 70,0м² корисне површине.

1.6. ОДРЕДБЕ О ИНФРАСТРУКТУРНИМ ОБЈЕКТИМА И МРЕЖАМА

1.6.2. Електроенергетска мрежа

У захвату плана постоји једна трафостаница 10/0,4 kV, снаге 1x630 kVA "Бранко Бјеговић".

Планирање потреба за електричном енергијом извршено је према Техничким препорукама бр. 14 (Пословна заједница Електродистрибуције Србије).

Трасе кабловских водова 10 kV су у тротоарском делу саобраћајница.

Мрежа 0,4 kV је кабловска. Тип и пресек кабла дефинисати главним пројектом.

Улично осветљење радити као и мрежу 0,4 kV, тј. као кабловску. Инсталацију осветљења изводити на цевастим етажним или канделабр стубовима и јачине светиљки које задовољавају светлотехничке захтеве за одговарајући тип саобраћајнице.

1.6.3. Телефонска мрежа

У захвату плана не постоје објекти месне тт мреже.

Подручје разраде плана припада конзумном подручју аутоматске телефонске централе (АТЦ) "Комрен", те ће се за обезбеђење телефонских прикључака за кориснике у захвату разраде вршити повезивање на претплатничку тт мрежу АТЦ "Комрен".

Прикључна и разводна тт мрежа у комплексу извешће се као кабловска, а полагање разводних каблова вршиће се по трасама датим на графичком прилогу.

1.6.4. Гасификациона мрежа

Подручје обухваћено планом је планирано као подручје (зона) гасификације.

Потрошачи са подручја плана снабдеваће се природним гасом из новопланиране мерно-регулационе станице "Комрен", која је планирана са локацијом западно од подручја разраде.

Гасоводна мрежа за широку потрошњу извешће се од пластичних цеви, пречника према главном пројекту. Са ових гасовода ће се вршити прикључивање објеката у захвату плана.

1.6.5. Водоводна мрежа

Комплекс разраде се висински налази у II-ој висинској зони водоснабдевања - Виник.

У ободним улицама изграђени су цевоводи и то: Др Милоша Ђорића пречника 150мм, Кладеначкој пречника 150мм и инжењера Бирвиша пречника 300мм.

У улици Др Веселина Крајачића и новопланираној улици која се налази између блокова А1 и А2 изградиће се цевовод минималног пречника 160мм а према условима ЈКП "Наисус" Ниш.

Прикључење објеката у захвату плана вршиће се на постојеће и планиране цевоводе, а према условима ЈКП "Наисус" Ниш.

1.6.6. Канализациона мрежа

Евакуација отпадних вода из захвата плана изводиће се општим типом канализације.

Конфигурација терена у захвату плана и налеглим просторима је условила и конфигурацију канализационе мреже. Употребљене воде из обеката у комплексу разраде воде се до постојећих цевовода у улицама Др Милоша Ђорића, Кладеначке и инжењера Бирвиша. За потребе нових корисника потребно је изградити цевоводе у улици Др Веселина Крајачића и новопланираној улици која се налази између блокова А1 и А2 који ће се уливати у цевовод у улици Кладеначкој односно Улици инжењера Бирвиша.

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

1.7. Систем прикупљања и евакуације отпадака

За скупљање отпадака састава кућног смећа поставити судове-контејнере, на локацијама које су у оквиру грађевинске парцеле, визуелно их сакрити зеленилом или их планирати у боксовима заштићени од атмосферских падавина.

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

1.8. Регулација мрежа озелењених, слободних и рекреационих површина

Предвиђа се формирање следећих зелених слободних и рекреативних површина:

1. Јавно зеленило :
 - Улични дрвореди
2. Пратеће зеленило:
 - У зонама становања

1.8.1. Јавно зеленило

Улични дрвореди

Уз постојеће улице, где год просторне и техничке могућности дозвољавају, предвидети уличне дрвореде. Између регулационе линије и ивичњака, формирати линеарне траке партерног травњака са дрворедним садницама високих лишћара. У колико се при изради техничке документације покаже да због стања подземних инсталација није могуће заснивање дрвореда садњом на класичан начин, дрвореди у наведеним улицама морају се основати садњом дрворедних садница у одговарајуће жардињере, применом на посебан начин однегованих такозваних контејнерских садница.

Дрвореде предвидети на свим паркинг просторима (два паркинг места/једно стабло).

1.8.2. Пратеће зеленило

Предбаште

Избор врста дрвећа, шибља и цвећа не условљава се, али је препорука да се за озелењавање користе врсте са изразито декоративним својствима и сукцесивним периодима цветања. Препорука је такође да четинарске или

зимзелене врсте буду заступљене са око 30% у односу на лишћаре, како би се ублажио монотони ефекат у периоду мировања вегетације.

У зонама становања

За дате просторе не одређују се посебна правила уређења осим да минимум 35% парцеле треба да буде уређена зелена површина, бар на оним парцелама где има просторних могућности. На слободним дворишним површинама (без подземног дела објекта) препоручују се саднице високих лишћара са декоративним карактеристикама цветова (пауловнија, софора, дивљи кестен и др.)

1.9. Посебни захтеви, услови и прописи за издавање одобрења за изградњу - смернице за спровођење плана детаљне регулације

Осим општих Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр. 47/2003 и 34/2006), Правилником о општим условима парцелације ("Службени гласник РС" бр. 75/2003) и Планом дефинисаних принципа и параметара приликом спровођења кроз извод из Плана детаљне регулације а ради добијања одобрења за изградњу утврђују се следећи додатни критеријуми:

Посебни услови за постојеће објекте: на основу осталих правила регулације и прописаних параметара могућа је доградња, надградња и адаптација објеката у складу са амбијенталним карактеристикама, у функцији проширења капацитета основне намене објеката, до планом одређеног степена изграђености и степена искоришћености за подручје разраде.

У случајевима када су у потпуности примењена правила и параметри утврђени Планом, могуће је извршити корекцију облика парцеле или формирати нову ако не постоји сукоб интереса заинтересованих корисника путем урбанистичког пројекта парцелације.

За већи број парцела урбанистички показатељи, осим спратности, утврђене за блокове могу се повећати за 30% уз поштовање регулационе линије, јер степен или индекс заузетости појединачних парцела може износити максимално 45%, а степен искоришћености 1,4.

Реализација објеката и других планираних садржаја (саобраћајнице: пешачке и колске) на основу предметног Плана може се одвијати по фазама уз услов да свака фаза представља засебну просторну и функционалну целину и да својом реализацијом не угрожава постојеће и планирано коришћење предметног простора.

1.10. Амбијенталне целине од културно - историјско или урбанистичког значаја

На подручју обухваћеном границама Плана детаљне регулације не налазе се проглашена, евидентирана, нити културна добра у режиму претходне заштите.

Ако се приликом извођења земљаних радова наиђе на непокретне археолошке објекте, инвеститор је дужан да приврнемо обустави радове и обезбеди финансијска средства за археолошка истраживања (чл.109 и 110 Закона о културним добрима). Такође, инвеститор је у обавези да обезбеди финансијска средства за конзервацију непокретних и покретних археолошких објеката на које се у току радова наиђе.

1.11. Услови заштите

У оквиру граница Плана не налазе се, нити се Планом планирају, садржаји који негативно утичу на квалитет воде, ваздуха и тла, као и на стварање прекомерне буке.

При изради нових објеката обавезна је примена свих прописа, смерница и стручних искустава за заштиту људи и материјалних добара.

У спровођењу Плана, приликом издавања одобрења за изградњу, обавезна је примена уредбе о организовању и функционисању цивилне заштите ("Службени гласник РС", бр. 21/92).

У циљу заштите животне средине, људи и материјалних добара од ратних разарања, елементарних и других непогода и опасности у рату и миру, а с обзиром на врсту планираних садржаја у комплексу, реализација мора бити изведена уз примену одговарајућих превентивних просторних и грађевинских мера заштите.

Планом се предвиђа и у оквиру грађевинских парцела уређење нових зелених површина.

Евакуација однадака решава се сагласно са условима Градске чистоће планирањем потребне количине судова, контејнера и времена њиховог пражњења.

Ради заштите од потреса објекти који се граде у оквиру комплекса морају бити реализовани и категорисани према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмолошким подручјима ("Сл. лист СФРЈ", бр. 31/81; 49/82; 21/88; 52/90).

Ради заштите од пожара обезбеђена је могућност за рад интервентних возила (ватрогасна возила, хитна помоћ, милицијска кола) по ободним саобраћајницама (ширина коловоза 5.50 и 7.00 м. као и Новопланираном ширина коловоза 7.00 м.).

1.11.1. Услови заштите од елементарних и других већих непогода

У циљу заштите људи, материјалних добара и других добара од елементарних и других непогода и опасности, укупна реализација у предметном простору мора бити условљена применом одговарајућих превентивних просторних и грађевинских мера заштите.

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

Ради заштите од пожара објекти морају бити реализовани према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима.

1.11.2. Услови заштите од ратних разарања

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

1.11.3. Услови и мере за заштиту и унапређење животне средине

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

Планирати посебне урбанистичке дендролошке и грађевинско-техничке мере за заштиту стамбених објеката од буке у улицама,

Не планирају се пословне делатности у оквиру подручја плана, изузев пословног простора за административне и услужне делатности, а избор пословних делатности мора бити у складу са карактером подручја и не сме умањити квалитет животне средине начином коришћења, одржавања, буком и осталим врстама загађења.

Све саобраћајнице, (колске и пешачке) морају бити прописно осветљене и опремљене одговарајућом сигнализацијом.

1.12. Биланси површина и урбанистички параметри

1. НАМЕНА површина	(ха)	Учешће (%)
Површина комплекса	1,92	100
Површина саобраћајница и ТС	0,22	11
Целина А (нето)	1,70	89 (100)
подцелина А1	0,89	(53)
подцелина А2	0,80	(47)
2. БРОЈ објеката (1/1)	44	
3. БРОЈ станова (х 3)	132	
4. БРОЈ становника(х2,8)	370	
5. УКУПНА површина под објектима		5.950 (м²)
6. УКУПНА бруто развијена површина објеката		17.340 (м²)
7. ПОСТИГНУТИ урбанистички параметри		
Густина становања- нето		203 (ст/ха)
Степен изграђености		1,02
Степен искоришћености		35 %

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

2.1. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

2.1.1. Општа правила парцелације

Подручје Плана детаљне регулације је у саставу грађевинског реона утврђеног Генералним планом Ниша 1995 - 2010 намењено за изградњу објеката за становање (густине 100-200ст/ха) и функције од јавног и општег интереса:

а) јавне површине, које служе општој употреби (саобраћајнице, трафостаница, зеленило);

б) остало грађевинско земљиште (грађевинске парцеле) намењене за

изградњу породичних стамбених и стамбено-пословних објеката у поменутих наменама.

Правила парцелације садржана у Плану заснивају се на општим правилима струке уз неопходан степен уважавања постојећег стања. Правилником о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини, условима у поступку издавања Акта о урбанистичким условима за објекте за која одобрење за изградњу издаје општинска, односно градска управа. ("Службени гласник РС" , бр. 75/2003) одређена је површина парцела, као и услови које парцела мора да испуни да би имала то својство.

Границе парцела, са терена - фактичке границе, дефинисане овим Планом детаљне регулације аналитичко-геодетским елементима, на графичком приказу лист. 6: "Парцелација", уз доказ поседовања и сагласност суседа,(ако се ради о договорној промени међне линије), могу да се промене и дефинишу израдом урбанистичког пројекта за парцелацију појединачно за сваку парцелу, према захтеву корисника парцеле, односно, власника.

2.1.2. Парцеле за породично становање

Грађевинске парцеле за изградњу објеката за породично становање(са или без делатности), у границама подцелина А1 и А2, одређене овим Планом детаљне регулације се задржавају према фактичком стању корисништва и границама осталог грађевинског земљишта.

2.2. ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛАМА

2.2.1. Правила изградње објекта на парцелама за породично становање

Намена објекта је стамбена, са или без делатности, (у самом објекту).

Планом се према условима из Правилника о општим условима о парцелацији и изградњи објеката ("Службени гласник РС", бр 75/2003) омогућује изградња за:

2.2.1.1. Постојећу породичну стамбену изградњу (у подцелинама А1 и А2), под следећим условима:

- Постојеће објекте је могуће реконструисати, доградити и надградити, до спратности По (С)+ П+2+Пк, под условом да степен изграђености не буде већи од 1,02. Могућа је пренамена просторија у објекту, стану или делу стана у пословни простор, који неће умањити постојећи квалитет животне средине, у односу стамбени : пословни, минимум 85% : 15 %, мах. 70% : 30% површине под објектом. У случају реконструкције, доградње и надградње објекта, чије је међусобно растојање мање од 3,0 м. не могу се на наспрамним бочним фасадама отворати отвори за осветљење и проветравање;

- Величина грађевинске парцеле је дефинисана координатама обележених на графичком приказу лист. 6: "Парцелација".

- Урбанистички показатељи: степен изграђености је 1,02 максимално до 1,4; степен искоришћености земљишта је минимум 35%;

- Удаљеност новопланираног објекта од другог нестамбеног објекта не може бити мања од 1,5м;

- Објекти су дефинисани грађевинском линијом одређеном на графичком приказу: лист 7."Саобраћај са регулацијом, нивелацијом и геодетско-аналитичким елементима" и од ње се може одступити унутар ње, под условом да се тим одступањем не ремете минимале удаљености од међе, суседног објекта

прописани Правилником о општим условима о парцелацији и изградњи објеката ("Службени гласник РС", бр 75/2003);

- Спратност објекта је до П+2+Пк (могућ је и подрум или сутурен, уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе), приземље, два спрата и поткровље), са највише четири стана, евентуално пословним простором, помоћним просторијама, гаражом.

- Висина таквог објекта не може прећи 15,0м (до врха слемена);

- На парцели или у објекту мора бити обезбеђено по једно паркинг место за сваки стан;

- Изградња гараже, у посебном објекту на парцели, утврдиће се урбанистичком дозволом, под условом да буду испуњени урбанистички услови, изграђености, који се односе на величину парцеле, степен искоришћености и степен изграђености;

- У породичном стамбеном објекту или анексу, могу се обављати делатности, које еколошки и функционално, према свим важећим прописима регулишу заштиту околине од буке и загађења, (административне или услужне делатности);

- Грађевински елементи - испади на објекту (еркери, балкони, дократи и сл.) на нивоу првог спрата и навише, могу да пређу грађевинску линију , али не и регулациону линију.

- Од слободног простора минимум 50 % површине планирати за уређене зелене површине;

2.2.2 . ОСТАЛА ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ

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

2.2.2.2. Обезбеђење суседних објеката - у току извођења радова 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.

2.2.3. РЕКОНСТРУКЦИЈА И ДОГРАДЊА ИЗГРАЂЕНИХ ОБЈЕКТАТА

Реконструкција и доградња изграђених објеката са грађевинском дозволом и одобрењем за изградњу утврђеним овим планом може се утврдити под следећим условима:

- Ако се не мењају параметри утврђени у тачки 1.0. и тачки 2.2 овог Плана.

- Ако се објекат налази на грађевинској парцели, која испуњава општа правила урбанистичке парцелације.

- Ако се предвиђеном доградњом могу постићи потребна одстојања од изграђених објеката на предметној и суседним парцелама.

- Ако се доградњом не повређује простор између регулационе и грађевинске линије.
- Ако постоји могућност прикључивања на све комуналне инсталације.
- У случају доградње инвеститор је дужан да поштује:
грађевинску линију,
планирану намену површина,
прописану спратност,
прописану висину објекта,
прописан степен изграђености земљишта,
и степен заузетости земљишта.

Напомена: при прорачунавању степена изграђености и степена 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, (а инвеститор то не жели), инвеститору је омогућено да постојеће објекте задржи, уз услов да површина постојећих објеката, дограђеног и надграђеног објекта, може бити мања или једнака површини планираној Планом, али никако већа од ње.

2.2.4. ОПШТИ УСЛОВИ ХОРИЗОНТАЛНЕ УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

- Положај породичних објекта и објеката од општег интереса (ТС) одређен је грађевинском линијом дефинисаном предходним Планом
- Растојање грађевинске од регулационе линије приказано је у одговарајућим графичком приказу: лист.7 : " Саобраћај са регулацијом, нивелацијом и геодетско-аналитичким елементима".

2.2.6. ОПШТИ УСЛОВИ ВЕРТИКАЛНЕ УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

- Спратност објеката се креће од П+Пк до П+2+Пк.
- Сваки новопланирани објекат може имати подрумске или сутеренске просторије уколико не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе;
- Висина објеката представља растојање од нулте коте до коте слемена и за новопланиране објекте са косим кровом не може прећи 15,0 м.
- Кота приземља објеката је одређена 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 постојеће објекте, који одступају од напред наведених општих услова вертикалне урбанистичке регулације, важи постојеће постигнуто стање.

2.2.7. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

2.2.7.1. Електроенергетска мрежа

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

постављањем мерних група у сваком објекту посебно, а према условима Електродистрибуције Ниш.

Димензије рова за полагање електроенергетских водова (35 kV, 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 35 kV, 10 kV и каблова 0,4 kV.

2 2 7.2 Телефонска мрежа

Прикључивање објеката на телефонску мрежу извршиће се полагањем телефонских каблова одговарајућих капацитета од претплатаичке тт мреже АТЦ "Комрен" до објеката, а према условима "Телеком Србија".

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

2 2 7.3 . 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.

Дубина полагања цевовода гасоводне мреже у тротоару износи 1,0 м до горње ивице цеви у односу на коту тротоара и у коловозу 1,3 м до горње ивице цеви у односу на коту тротоара.

2 2.7.4. Водоводна мрежа

Минимални пречници разводне водоводне мреже износиће 150 мм.

Прикључивање објеката на водоводну мрежу извршиће се на јавну уличну водоводну мрежу (према графичком приказу) 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 280 мм за II-гу зону водоснабдевања..

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 "Naissus" Ниш.

2.2.7.5. Канализациона мрежа

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

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

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 укључењем у цевовод јавне канализационе мреже (на 2/3 од коте дна цевовода).

3. 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 приказ постојећег стања:

лист 1. Геодетска подлога са границом захвата	1:1000
лист 2. Постојеће стање са границом захвата	1:1000

3.2. Графички приказ планираног стања:

лист 3 : План намене површина - (извод изГП-а)	1 : 10000
лист 4 : Режим коришћења грађевинског земљишта	1 : 1000
лист 5 : Намена површина	1 : 1000
лист 6: Парцелација	1 : 1000
лист 7 : Саобраћај са , регулацијом, нивелацијом и аналитичко-геодетским елементима	1 : 1000
лист 8: Мрежа и објекти инфраструктуре - - Водовод и канализација -Енергетика, телефонија и гасификација	1 : 1000

4. ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО

Документациони део Плана садржи:

- Одлуку и Програм за израду Плана детаљне регулације;
- Условне и документацију надлежних институција и завода:
 - од Министарства одбране , Управа за инфраструктуру, бр. 1056-3 од 21.03.2006.године
 - од Министарства унутрашњих послова, Одељење за заштиту од пожара и спашавање, б. 217-1-253/06 од 03.05.2006.године,
 - од Предузећа за изградњу гасоводних система, транспорт и промет природног гаса а.д. бр. 582/06 од 20.03.2006.године,
 - ЈКП за производњу и дистрибуцију топлотне енергије Градска ТОПЛАНА, бр. 1862/2 од 21.03.2006.године,
 - ЈКП за водовод и канализацију " НАИССУС", бр.1094/1 од 27.03.2006.године,
- Документацију и податке о обављеној стручној контроли и јавном увиду ;
- Образложење плана са ставом обрађивача и Комисије о достављеним примедбама на план.

III ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

План детаљне регулације стамбеног блока "А" у насељу "Бранко Бјеговић" у Нишу је оверен потписом председника и печатом Скупштине града Ниша и урађен је у седам примерака од којих се по два примерка налазе у Управи за планирање и изградњу града Ниша, Јавном предузећу Завод за урбанизам Ниш и Јавном предузећу Дирекција за изградњу града и један примерак у Министарству за капиталне инвестиције.

Право на непосредан увид у донети План детаљне регулације стамбеног блока "А" у насељу "Бранко Бјеговић" у Нишу 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:
НИШ, _____2007.г.

СКУПШТИНА ГРАДА НИША

ПРЕДСЕДНИК,

Горан Илић

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАМБЕНОГ БЛОКА "А"

У НАСЕЉУ "БРАНКО БЈЕГОВИЋ" У НИШУ

Израда плана је започета доношењем Одлуке о изради Плана детаљне регулације стамбеног блока "А" у насељу "Бранко Бјеговић" у Нишу ("Службени лист града Ниша", број 31 /06), разматраној на Комисији за планове Града Ниша 29.03.2006.години. Носилац израде Плана детаљне регулације је Градска управа града Ниша - Управа за планирање и изградњу града. Израда плана поверена је ЈП Заводу за урбанизам Ниш, а средства за израду плана обезбеђује Стамбена задруга МИН..

План детаљне регулације обухвата подручје површине 1,92 ха. Планом детаљне регулације се разрађује подручје, у границама: са севера - јужном регулацијом ул. Др. Веселина Крајачића; са истока - западном регулацијом ул. Инж. Бирвиша; са југа - северном регулацијом ул. Др. Милоша Ђорића и са запада - источном регулацијом ул. Кладеначке.

Укупно подручје обухваћеног Планом дефинише се као подручје породичног становања. Основне принципе планске интервенције представља изградња саобраћајница, повећање степена или индекса искоришћености и степена или индекса изграђености до нивоа прописаних ГП града Ниша 1995 - 2010 и Правилником о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини, условима у поступку издавања Акта о урбанистичким условима за објекте за која одобрење за изградњу издаје општинска, односно градска управа. ("Службени гласник РС" , бр. 75/2003), као и пратеће комунално и инфраструктурно опремање.

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

План детаљне регулације утврђује услове за уређење простора и изградњу кроз извод из урбанистичког плана, а ради добијања одобрења за изградњу.

Решења и правила Плана детаљне регулације дефинишу решења којима се утврђује јавни и општи интерес.

Поступак разматрања и доношења Плана: Одлука о изради са Програмом за израду дана 29.03.2006. год. ("Службени лист града Ниша", бр.31/06); Стручна контрола (утврђивање Нацрта)-26.09.2006.год. на Комисији за планове града Ниша; Оглашавање јавног увида у "Народним новинама" 15.10.2006год; Трајање јавног увида од 16.10. до 04.11.2006.год; У току јавног увида достављене примедбе на План, су разматране и сумирање јавне расправе и утврђивање предлога Плана је обављено 22.11.2006 год. (Комисија за планове града Ниша).

Истовремено са израдом Плана , у складу са Законом о стратешкој процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", бр. 134/04), ЈП Завод за урбанизам је извршио анализу критеријума могућих утицаја Плана на животну средину, на основу које је Управа планирање и изградњу оценила да имплементација Плана не може имати значајан негативан утицај на животну средину и донела Одлуку о неприступању изради стратешке процене утицаја на животну средину, ("Службени лист града Ниша", бр.91/ 06).

Извештај Комисије за планове града Ниша о извршеном јавном увиду са прихваћеним примедбама и ставовима по примедбама, као и Одлука о неприступању изради стратешке процене утицаја на животну средину, чине саставни део документационе основе Плана.

ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ