

На основу члана 35. став. 7. Закона о планирању изградњи („Службени гласник РС“, број 72/09, 81/09 и 24/11) и члана 37. тачка 6. Статута града Ниша („Службени лист града Ниша“, број 88/08), Скупштина града Ниша, на седници од _____. године, донела је:

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА НАСЕЉА БРЗИ БРОД „ЉУБОМИРА НЕДЕЉКОВИЋА-ЈУГ“ У НИШУ

I

Изradi Плана детаљне регулације дела насеља Брзи Брод „Љубомира Недељковића-југ“ у Нишу приступа се на основу Одлуке о изradi Плана детаљне регулације дела насеља Брзи Брод „Љубомира Недељковића-југ“ у Нишу („Службени лист града Ниша“, бр. 91/08) коју је донео Градоначелник града Ниша дана 06.10.2008. године на бази програма израђеног у Јавном предузећу Завод за урбанизам Ниш и верификованом на седници Комисије за планове града Ниша, од 27.08.2008.године.

Разлог изrade Плана је дефинисање правила уређења простора и правила грађења објеката на простору у обухвату Плана, која ће представљати плански основ за изradу техничке документације за изградњу објеката и реконструкцију постојећих објеката.

План детаљне регулације дела насеља Брзи Брод „Љубомира Недељковића-југ“ у Нишу (у даљем тексту: План) израђује се у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/09, 81/09 и 24/11), Правилником о садржини, начину и поступку изrade планских докумената („Службени гласник РС“, број 31/10, 69/10 и 16/11), Статутом града Ниша („Службени лист града Ниша“, бр. 88/08) и Одлуком о изradi Плана детаљне регулације дела насеља Брзи Брод „Љубомира Недељковића-југ“ у Нишу („Службени лист града Ниша“, бр. 91/08).

Овим Планом се детаљније дефинишу правила уређења и правила грађења из Генералног урбанистичког плана Ниша 2010-2025 („Службени лист града Ниша“, бр. 43/11).

II

Саставни делови елабората Плана детаљне регулације су:

- 1. Правила уређења;**
- 2. Правила грађења;**
- 3. Графички део;**

Обавезни прилог чини **Документациони део** Плана.

1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

1.1. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Планом је обухваћено подручје од 7.0ha. Северну границу предметног подручја чини јужна регулациона линије улице Љубомира Недељковића; источну границу чини источна регулациона линија улице Римска 1; јужну границу чини јужна регулациона линија јужног огранка улице Драгице Жарковић до раскрснице са ул. Римска 9, и делови к.п.бр.2167, 2168, 2169/1, 2170/1, 2170/2, 2171/2, 2172, 2173, 2175/1, 2198/1 и 2198/5 К.О.Ниш-Пантелеј на којима се налазе породичне куће са окућницима у ул. Љубомира Недељковића бр.29-45; западну границу чини западна регулациона линија планиране трасе улице Римска 9 и западна граница к.п. бр. 2170/2 К.О. Ниш-Пантелеј.

Овај план обухвата део градског грађевинског подручја у насељу Брзи Брод, за које је делимично потребно уређење неизграђеног дела, а делимично урбана обнова, као и уређење инфраструктурних коридора. Предметно подручје обухвата инфраструктурне коридоре на земљишту јавне намене и остало земљиште.

1.2. НАМЕНА ЗЕМЉИШТА

Предметно подручје обухвата део насеља Брзи Брод и у целини је намењено становању умерених густина у градском подручју према важећем Генералном урбанистичком плану Ниша 2010-2025 ("Службени лист града Ниша", бр. 43/11).

1.3. ПОДЕЛА ПОДРУЧЈА ОБУХВАТА НА ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ

Предметно подручје обухвата 11 блокова, који су организовани у две зоне према затеченом степену изграђености: зону „А“, (која је делимично изграђена) и зону „Б“ (која је густо изграђена, па је предмет урбане реновације и реконструкције).

Ознака зоне	Ознака блока	Површина блока у ha	Границу блока чине осовине следећих улица:
А	А1	1.96	Ул. Римска 9, ул.Љубомира Недељковића, ул. Римска 8 и ул. Драгице Жарковић јужни огранак.
	А2	0.86	Ул. Вељка Влаховића, ул. Драгице Жарковић северни огранак, ул. Римска 4, ул. Драгице Жарковић јужни огранак.
Б	Б1(део блока)	0.09	Медијана 3, ул. Љубомира Недељковића, Медијана 2 и јужна граница окућнице Љубомира Недељковића 45-43,
	Б2(део блока)	0.08	Медијана 2, ул. Љубомира Недељковића, Медијана 1 и јужна граница окућнице Љубомира Недељковића 41-39,

	Б3(део блока)	0.11	Медијана 1, ул. Љубомира Недељковића, Бориса Крајгера и јужна граница окућнице Љубомира Недељковића 37-33,
	Б4(део блока)	0.11	Бориса Крајгера, Љубомира Недељковића, јужна граница окућнице Љубомира Недељковића 31-29,
	Б5	0.48	Ул. Римска 9 и ул. Вељка Влаховића
	Б6	0.63	Ул. Римска 9, ул. Љубомира Недељковића, Римска 6, Римска 5 и Вељка Влаховића
	Б7	0.65	Ул. Римска 6, ул. Љубомира Недељковића, Римска 5
	Б8	1.15	Ул. Вељка Влаховића, ул. Римска 5, ул. Љубомира Недељковића, Римска 4, ул. Драгице Жарковић северни огранак.
	Б9	0.90	Ул. Римска 4, ул. Љубомира Недељковића, ул. Римска 1, ул. Драгице Жарковић јужни огранак.

1.4. ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Јавне површине на предметном подручју припадају саобраћајним површинама, које чине колско-пашачке саобраћајнице. Границе грађевинских парцела за јавне намене дефинисане овим Планом се не могу мењати, а приказане су на графичком приказу: "Градско грађевинско земљиште јавне намене" (лист бр. 6). Границе површина јавне намене које нису дефинисане координатама, а које се поклапају са границама катастарских парцела дефинисане су на катастарским плановима. Координате које дефинишу границе катастарских парцела издаће надлежна геодетска служба за поступак парцелације и имовинске припреме.

Регулационе линије улица и јавних површина и грађевинске линије са елементима за обележавање на геодетској подлози дефинисане су графички и аналитички у оквиру графичког прилога бр. 5 „Саобраћајнице са регулационим, нивелационим и аналитичко геодетским елементима“ у размери 1:1000.

Нивелационе коте улица и јавних површина (нивелациони план) дефинисане су у оквиру графичког прилога бр. 5 „Саобраћајнице са регулационим, нивелационим и аналитичко геодетским елементима“ у размери 1: 1000

Осим наведених јавних саобраћајних површина, овим планским документом нису предвиђене друге јавне слободне и зелене површине.

1.5. ТРАСЕ, КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ЗА САОБРАЋАЈНУ, ЕНЕРГЕТСКУ, КОМУНАЛНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ

А. Јавне колске и пешачке саобраћајнице

Назив улице	Тип саобраћајнице	Збирна регулациона ширина улице	Дужина улице(м)	Максимална дозвољена брзина km/h
Драгице Жарковић-југ	приступна	8,5	395	30
Драгице Жарковић-север	приступна	5-6,5	147	30
Римска 1	приступна	4,5	179	30
Римска 4	приступна	5,65	201	30
Римска 5	приступна	4,5	151	30
Римска 6 NS	приступна	4,2	154	30
Римска 6 EW	приступна	4,0	91	30
Римска 7	приступна	4,5	223	30
Римска 9(део)	приступна	4,5	195	30
Римска 9(део)	пешачка	2.5	63	-
Вељка Влаховића(део)	приступна	4,5	168	30
Вељка Влаховића(део)	пешачка	3.0	60	-
Медијана 1	приступна	4,5	28	30
Медијана 2	приступна	4,5	36	30
Бориса Крајгера	приступна	4,5	22	30

Максимални дозвољен подужни нагиб улица $\leq 9\%$. У пешачким улицама у захвату Плана дозвољен је приступ возилима интервентних служби и служби комуналног одржавања.

Б.Саобраћајни прилази

Назив прилаза	Ширина (m)	Дужина улице (m)	Максимални нагиб улица (%)	Максимална дозвољена брзина km/h
Римска 9-Прилаз 1	4,0	40	3	30
Римска 9-Прилаз 2	4,0	28	3	30
Римска 9-Прилаз 3	4,0	49,5	3	30
Римска 8 (прилаз)	4.0	39	3	30

Све инфраструктурне мреже смештене су у регулационом појасу саобраћајница са распоредом који је дефинисан планом сваке мреже појединачно.

1.5.1.Електроенергетска мрежа

Објекти у захвату Плана снабдевају се електричном енергијом из постојеће трафостанице 10/0,4 Kv "Брзи Брод - Медијана", снаге 1000 kVA, лоциране непосредно уз границу захвата, као и трафостанице 10/0,4 kV "Брзи Брод -1", типа "кула", снаге 1 x 250 kVA, јужно од комплекса разраде. Ове трафостанице немају могућност повећања снага

реконструкцијом, а у исто време из њих се напаја велики број објеката у другим деловима насеља Брзи Брод.

Наведене трафостанице су везане на дистрибутивну 10 kV- ну мрежу трафостанице 35/10 kV "Електронска индустрија". Постојећа 10 kV- на мрежа изграђена је као кабловска, а остале мреже (0,4 kV и осветљење) изведене су као ваздушне.

У очекивању повећања захтева за снабдевањем електричном енергијом, планира се изградња нове слободностојеће трафостанице 10/0,4 kV, снаге 1 x 1000/630 kVA, у југозападном делу захвата плана. Новопланирана трафостаница 10/0,4 kV биће повезана на постојећу 10 kV- на мрежу ТС 35/10 kV "Електронска индустрија", пресецањем постојећег кабловског вода између трафостаница 10/0,4kV "Брзи Брод - 1" и ""Брзи Брод - Медијана" и полагањем нових 10 kV- них каблова системом "улаз - излаз".

Прикључни кабл 10 kV до трафостанице 10/0,4 kV полагаће се у простору тротоара саобраћајница (површине јавне намене), а према условима ЈП "Електродистрибуције" Ниш.

С обзиром да је постојећа мрежа 0,4 kV кабловска, и новопланирану мрежу реализовати као кабловску, а према условима "Електродистрибуције" Ниш. Тип и пресек кабла дефинисати главним пројектом. Мрежу 0,4kV пројектовати претежно као "антенску". Мрежу уличног осветљења радити као и мрежу 0,4 kV.

1.5.2.Телефонска мрежа

У захвату плана изграђена је приступна телефонска мрежа из АТЦ(МСАН) "Брзи Брод".

Приступна телефонска мрежа изграђена у свим улицама у захвату плана, а изведена је као кабловска. Обезбеђење нових телефонских прикључака извршиће се активирањем резерви у постојећој приступној мрежи.

Прикључна и разводна тт мрежа у комплексу извешће се као кабловске, са полагањем у простору тротоара саобраћајница (површине јавне намене) и оквиру осталог земљишта (унутар блокова) на основу пројектне документације, у сагласности са уговором о праву службености пролаза са власником (корисником) земљишта .

1.5.3. Гасоводна мрежа

Подручје разраде припада зони гасификације и кроз највећи број саобраћајница изграђена је дистрибутивна гасоводна мрежа и извршено прикључење постојећих објекта .

У саобраћајницама у којима није изведена гасоводна дистрибутивна мрежа исту изградити са везама на постојећу дистрибутивну мрежу у улицама Душана Спасића и Љубомира Недељковића.

Прикључивање нових објеката на гасоводну мрежу извршиће се са постојеће дистрибутивне гасоводне мреже, а према условима дистрибутера гаса.

1.5.4. Водоводна мрежа

Дуж свих постојећих саобраћајница на простору обухваћеном границом Плана изведена је водоводна мрежа од азбест-цементних цеви, профила Ø150mm.

Анализа показује да постојећа мрежа задовољава и планске потребе, тако да у том погледу не треба предузимати никакве кораке. Међутим, обзиром да су цеви старе и да положај у профилу саобраћајнице није адекватан, обавезна је реконструкција целе мреже приликом изградње саобраћајница, као и изградња нове мреже кроз све новопланиране саобраћајнице. Положај нове, односно реконструисане мреже је у коловозном делу улице, како је приказано на графичком прилогу бр.7б, на хоризонталном одстојању од 0,5 - 1,0m у односу на ивицу коловоза. Цеви полагати тако да дубина слоја изнад горњег темена цеви не сме бити мања од 1,0m. Мрежу градити као прстенасту тако да се обезбеди сигурност у водоснабдевању.

1.5.5. Канализациона мрежа

Претходном планском документацијом планирана је канализациона мрежа сепаратног типа, и до сада је изведена канализација за употребљене воде дуж постојећих улица, са профилем цеви Ø300mm и прикључком на колектор Ø700mm у улици Љубомира Недељковића. Овакав начин канализације задржава се и овим Планом, тако да је неопходно изградити канализациону мрежу за употребљене воде у свим новопланираним саобраћајницама и канализациону мрежу за атмосферске воде у постојећим и планираним саобраћајницама. Нову канализацију за употребљене воде радити у наставку постојеће, у осовини коловоза. Положај канализације за атмосферске воде је у коловозном делу, на хоризонталном одстојању од 0,5 - 1,0m у односу на ивицу коловоза, на супрутној страни од водоводне мреже. Планиране количине атмосферских вода рачунати са специфичним приливом од 140l/s/ha и коефицијентом отицања од $\Psi=0,7$.

1.6. Ограничења уређења и забрана извођења одређених врста радова односно грађења

На предметном подручју не налазе се објекти за које је пре обнове и реконструкције потребно изградити конзерваторске услове. У случају изградње новог објекта, обавезна је археолошка провера терена.

На подручју плана нема посебних захтева у погледу очувања амбијенталних вредности, као ни створених и природних добара.

1.7. Услови за несметано кретање лица са посебним потребама

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. Највиши попречни нагиб уличних тротоара и пешачких стаза управно на правац кретања износе 2%.

1.8. Стратешка процена утицаја на животну средину

Свеобухватном анализом критеријума утицаја Плана на животну средину, закључено је да се реализацијом постиже минималан утицај на подручје захвата Плана и окружење.

План утиче повољно на функционалност окружења и боље имплементира одредбе ГП-а Ниша 1995-2010. Анализом критеријума оцењено је да нема могућности значајних утицаја на животну средину па је Управа за планирање и изградњу, у складу са чл. 9. став 3. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", бр. 88/10), усвојила предлог да се не приступа изради извештаја о стратешкој процени ("Службени лист града Ниша", бр. 11/09).

1.9. Општи и посебни услови и мере заштите живота и здравља људи и заштите од пожара, елементарних непогода, техничко-технолошких несрећа и ратних дејстава

Изградњом планираних саобраћајница обезбедиће се нужни приступ свим интервентним возилима за одржавање предметног подручја, што ће трајно унапредити заштиту живота и здравља људи.

Заштита ПОДЗЕМНИХ ВОДА врши се комплетирањем канализационе мреже.

Заштита ВАЗДУХА врши се прикључењем подручја на гасоводну мрежу као и могућом променом начина грејања на соларно, уместо на чврста и течна горива; забраном пратећих намена у оквиру дела стамбеног насеља које повећавају загађење ваздуха.

Заштита ЗЕМЉИШТА уграђена је у опште решење.

Заштита од БУКЕ обезбеђује се забраном намена које стварају буку већу од примерене за стамбено насеље.

Заштита од ЧВРСТИХ ОТПАДАКА постиже се прописаним одлагањем комуналног отпада.

За КОМУНАЛНУ ХИГИЈЕНУ планира се комплетирање канализационог система.

Заштита ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ У ЦЕЛИНИ постиже се изградњом ниско енергетских или пасивних објеката, примена еколошких материјала и примена високих стандарда у погледу очувања енергије стамбених објеката.

На подручју захвата плана не дозвољава се складиштење, претовар и транспорт опасних и штетних материја. Не дозвољава се изградња објеката за обављање делатности које би могле буком угрозити квалитет животне средине.

1.9.1. Заштита од пожара

Опште мере заштите од пожара обухватају изградњу објеката према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима:

- Законом о заштити од пожара ("Сл. гласник РС", бр. 111/09);
- Законом о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима ("Сл. гласник СРС", бр. 44/77, 45/85 и 18/89);
- Правилником о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара ("Службени лист СФРЈ", бр. 7/84);
- Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређење платоа за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара ("Сл. лист СРЈ", бр. 8/95);
- Правилником о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара ("Службени лист СФРЈ", бр. 30/91);
- Одлуком о плану заштите од пожара општине Ниш ("Међуопштински сл. лист", бр. 18/83);
- Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона ("Службени лист СФРЈ", бр. 53 и 54/88 и 28/95) и Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења ("Службени лист СРЈ", 11/96);
- Правилником о техничким нормативима за заштиту електроенергетских постројења и уређаја од пожара ("Службени лист СФРЈ", бр. 87/93), Правилником о техничким нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница ("Службени лист СФРЈ", бр. 13/78) и Правилником о изменама и допунама техничких норматива за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница ("Службени лист СФРЈ", бр. број 37/95);
- Правилником о техничким нормативима за лифтове на електрични погон за вертикални превоз лица и терета ("Сл. лист СФРЈ", број 16/86 и 28/89)
- Правилником о техничким нормативима за вентилацију и климатизацију ("Сл. лист СФРЈ", број 87/93),
- Правилником о техничким нормативима за системе за одвођење дима и топлоте насталих у пожару ("Сл. лист СФРЈ", број 45/85);
- Правилником о техничким нормативима за пројектовање и извођење завршних радова у грађевинарству ("Сл. лист СФРЈ", број 21/90).

Осим наведеног, овај План обавезује на:

- обезбеђење потребне отпорности на пожар конструкције објекта (зидова, међуспратне таванице, челичних елемената...), сходно ЈУС У.Ј1 240;
- поделу објеката у пожарне сегменте и секторе; поједине просторије посебно пожарно издвојити (технички блок, вентилационе коморе, електроенергетски блок, машинске

просторије лифта, посебне специфичне просторије, просторије са стабилним инсталацијама за гашење пожара, магацине, администрацију и сл.);

- реализовање објекте у складу са техничким препорукама ЈУС ТП 21:2003;
- употребу материјала и опреме за коју се могу обезбедити извештаји и атестна документација домаћих акредитованих лабораторија и овлашћених институција за издавање атеста;
- обезбеђење сигурне евакуације употребом негоривих материјала (ЈУС У.Ј1.050) у обради ентеријера и конструкцијом одговарајуће отпорности на пожар, постављањем врата са одговарајућим смером и начином отварања;
- реализацију гаража у складу са Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозије ("Сл. лист СЦГ", број 31/05);
- реализовати објекте у складу са Правилником о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница ("Сл. лист СФРЈ", број 10/90), уз предходно прибављање одобрења локације за трасу гасовода и место мерно регулационе станице од стране Управе за заштиту и спасавање, сходно чл. 28. и 29. Закона о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима ("Сл. гласник РС", бр. 44/77, 45/84 и 18/89), Правилником о техничким нормативима за пројектовање и полагање дистрибутивног гасовода од полиетиленских цеви за радни притисак до 4 бара ("Сл. лист СРЈ", број 20/92) и Правилником о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације ("Сл. лист СРЈ", бр. 20/92 и 33/92). Ово се односи на објекте и комплексе који се гасификују.

Посебну меру заштите од пожара подручја у захвату плана чини изградња хидрантске мреже на градском грађевинском земљишту јавне намене. Ова мера предвиђена је имајући у виду малу пропусну моћ саобраћајница у захвату условљену њиховом малом ширином, као и постојању пешачких улица, што све заједно отежава ефикасан приступ противпожарним возилима.

1.9.2. Заштита од елементарних непогода и техничко-технолошких несрећа

У случају природних несрећа, техничких катастрофа и евентуалног ратног разарања, људи и материјална добра склањају се у склоништа и друге заштитне објекте, у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу склоништа ("Сл. лист СФРЈ", бр. 55/83). У поступку спровођења Плана, приликом издавања одобрења за изградњу обавезна је примена свих прописа, смерница и стручних искуства као и Уредбе о организовању и функционисању цивилне заштите ("Службени гласник РС", бр. 21/92).

Заштита становништва и материјалних добара од ратних разарања обезбеђује се према Закону о одбрани ("Сл. гласник РС", бр. 116/07 и 88/09) и Уредби о организовању и функционисању цивилне заштите ("Сл. гласник РС", бр. 21/92).

На предметном подручју забрањена је употреба техника и технологија које могу угрожити окружење. На површинама јавне намене обавезна је употреба атестираних инфраструктурних објеката и мрежа, а њихова уградња мора бити извршена од стручних и овлашћених лица.

Деловање, проглашавање и управљање у ванредним ситуацијама; систем заштите и спасавања од елементарних непогода, техничко-технолошких несрећа - удеса и катастрофа, последица тероризма, ратних и других већих несрећа, уређује се Законом о ванредним ситуацијама ("Сл. гласник РС", бр. 111/09).

1.10.Биланс површина

ПОВРШИНА	Бруто(ха)	%	Бруто развијена грађевинска површина	Индекс заузетости % парцеле	Индекс изграђености нето
Обухват Плана	7.0	100	16	60%	1.6
Зона А	2.82	41	6.5	60%	1.6
Зона Б	4.18	59	9.5	60%	1.6

НАМЕНА ПОВРШИНА	Површина(ха)	Површина (%)
Површина захвата Плана	7.0	100
Јавне саобраћајнице	1.15	16.4
Становање	5.85	83.6

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

2.1. Врста и намена објеката који се могу градити

На предметном подручју је дозвољена изградња породичних стамбених објеката, односно објеката са највише четири стана.

Делатности које су дозвољене су: комерцијалне услуге, занатске услуге, трговина, административне услуге, угоститељство и здравство. Делатности које не смеју да угрожавају околне намене и квалитет животне средине.

Услови за формирање грађевинске парцеле

У зони „А“: Минимална површина грађевинске парцеле за слободностојеће објекте не сме бити мања од 300 m², а за објекте који нису слободностојећи 200m².

У зони „Б“: Минимална површина грађевинске парцеле за слободностојеће објекте не може бити мања од 300m², за објекте у прекинутом низу 200m², за објекте у непрекинутом низу и за атријумске/полуатријумске објекте 150m². У случају легализације изграђених објеката не ограничава се минимална површина грађевинске парцеле.

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

Грађевинска парцела мора имати непосредан приступ на површину јавне намене.

Ширина приступа саобраћајници не сме бити мања од 2.5 m.

Стационарни саобраћај решити у оквиру парцеле, по нормативу 1 стан – 1 паркинг место.

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

Објекти могу бити постављени као слободностojeћи, атријумски, у континуалном или прекинутом низу.

Није дозвољено позиционирање слободностojeћих објеката на разделну линију грађевинске парцеле ка суседу (тј. бочне границе парцеле).

Код изградње нових објеката атријумског, полуатријумског типа или у низу, важи следеће:

- није неопходна сагласност суседа да се објекат позиционира на разделној линији грађевинске парцеле са суседом, ако је ширина фронта грађевинске парцеле мања од 8m;
- није дозвољено отварање отвора на фасади која се налази на разделној линији грађевинске парцеле ка суседу;
- није дозвољено да кровне равни имају нагиб ка суседу тако да атмосферска вода пада на суседну грађевинску парцелу;
- темељна стопа не сме прелазити разделну линију границе парцеле ка суседу.
- уколико постоји суседни објекат дуж бочне границе парцеле, стопа темеља новопроектваног објекта мора бити у истом нивоу као и темељи постојећег објекта. Уз сагласност суседа и договор око трошкова инвестиције, дозвољава се реконструкција темеља суседног објекта тако да се ниво темељне стопе постојећег објекта спусти до нивоа који је пројектован за нови објекат.

Објекти могу бити увучени у односнu на грађевинску линију предвиђену овим планским документом, уколико постоје разлози функционалне или естетске природе.

2.4. Најмања дозвољена удаљеност објеката међусобно и објеката од граница парцела када је дозвољено пројектовање отвора – прозора и врата

Постављање отвора – прозора и врата – на бочним странама објеката дозвољено је уколико је објекат удаљен од бочне границе парцеле најмање $\frac{1}{4}$ своје висине, с тим да то растојање не може бити мање од 2.5 m.

У зони „А“, за новопроектване објекте препоручује се да минимално растојање од бочне границе парцеле износи најмање 3m. Уколико ово растојање није могуће обезбедити,

препоручује да се објекат не гради као слободностојећи већ као објекат у прекинутом или непрекинутом низу, атријумски или полуатријумски.

2.5. Урбанистички показатељи

Највећи дозвољени индекс изграђености износи 1.6 а индекс заузетости 60%.

2.6. Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

На истој грађевинској парцели дозвољена је изградња помоћних објеката, односно објеката у функцији главног објекта (гаража и остава).

Дозвољава се изградња другог објекта стамбене или стамбено-пословне пословне намене, уколико су испоштована сва правила грађења дефинисана овим планским документом која важе и за примарни објекат.

2.8. Највећа дозвољена спратност и висина објеката

Највећа дозвољена спратност објекта износи По+П+2+Пк. Максимална висина објекта износи 12м.

2.9. Услови прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру

2.9.1. Општи услови изградње

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 у случајевима када је то неопходно због ситуације на терену, а не сматра се изменом Плана, уз поштовање важећих техничких услова о дозвољеним растојањима код паралелног полагања и укрштања инфраструктурних водова. Дозвољено је вршити реконструкцију и санацију постојећих инфраструктурних инсталација истим или већим пречницима (капацитетима), у зависности од потреба, али по постојећим трасама.

Могуће је полагање инфраструктурних мрежа кроз земљиште осталих намена због услова прикључења објеката, а уз сагласност власника (корисника) земљишта о праву службености пролаза.

2.9.2. Услови прикључења на јавне инфраструктурне мреже

2.9.3. Електроенергетска мрежа

Трафостаницу 10/0,4 kV градити као слободностојећи објекат, типски или зидани приземни. Трафостанице се мора омогућити прилаз камионом.

За објекат трафостанице, као слободностојећег објекта, величина парцеле је 5,5 x 6,5 метара.

Нове каблове 10 kV полагати по трасама постојећих каблова и по новопланираним трасама.

Прикључивање објеката на електроенергетску мрежу извршиће се одговарајућим водовима 0,4 kV из планиране трафостаница 10/0,4 kV, са постављањем мерних група у сваком објекту посебно, а према условима "Електродистрибуције" Ниш.

Димензије рова за полагање електроенергетских каблова (10 kV и 0,4kV) су: ширина 0,4 - 0,6m и дубине 0,8 -1,0m. У исти ров дозвољено је полагање каблова 10 kV и 0,4 kV.

2.9.4. Телефонска мрежа

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

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

2.9.5. Гасоводна мрежа

За прикључивање објеката у захвату плана на гасоводну мрежу изградиће се секундарна гасоводна мрежа ниског притиска, према условима овлашћеног дистрибутера природног гаса. Дубина полагања цевовода гасоводне мреже у тротоару износи 0.8 - 1,0m, мерено од горње ивице цеви до коте терена.

Минимална дубина укопавања при укрштању са путевима и улицама износи 1.0m, мерено од горње ивице заштитне цеви до коте коловоза, с тим да се гасовод полаже у заштитну цев или се врши заштита гасовода на други начин. Профил рова за полагање гасовода одређује се према пречнику цеви и према условима терена.

3. ЕКОНОМСКА АНАЛИЗА И ПРОЦЕНА УЛАГАЊА ИЗ ЈАВНОГ СЕКТОРА

3.1. Откуп земљишта

Откуп земљишта за изградњу објеката високоградње јавне намене није предвиђен.

3.2.Изградња инфраструктурних мрежа

3.2.1. Саобраћајнице

	Површина (m ²)	х	цена (€/m ²)		=	€
			Земљишта	изградње		
Саобраћајнице	7752	х	40	35	=	542.640€
УКУПНО	* 542.640€					

**Цене изражене у страној валути обрачунавају се у динарској противвредности*

3.2.2. Електроенергетска мрежа

Изградња трафостаница 10/0,4 kV	ком	1	x	30.000€	=	30.000€
Полагање кабловских водова 10 kV	m	0.5	x	35.000€	=	17.500€
УКУПНО	* 47.500€					

3.2.3. Телефонска мрежа

Не планира се изградња нове приступне мреже већ само прикључење објеката.

3.2.4. Гасоводна мрежа

Изградња дистрибутивне гасоводне мреже	m	0.52	x	30000€	=	15600€
УКУПНО	* 15.600€					

3.2.5. Водоводна и канализациона мрежа

Изградња водоводне мреже (профил Ø150мм)	m	897	x	50€	=	44.850€
Реконструкција водоводне мреже (профил Ø150мм)	m	1.702	x	50€	=	85.100€
Изградња канализационе мреже за употребљене воде (Ø300мм)	m	818	x	50€	=	40.900€
Изградња канализационе мреже за атмосферске воде (минимални профил Ø400мм)	m	2.020	x	60€	=	121.200€
УКУПНО	* 292.050€					

3.3. Изградња јавних установа

Изградња јавних установа није предвиђена овим планским документом.

Укупно улагање из јавног сектора процењује се на око **897.790€**.

4. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ПРЕДВИЂЕНА ИЗРАДА

УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Овим Планом није предвиђена обавеза израда урбанистичких пројеката за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације.

** Цене изражене у страниј валути обрачунавају се у динарској противвредности*

5. ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

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

Графички прикази постојећег стања:

лист 1: Кататастарско-геодетска подлога са границом захвата 1 : 1000

лист 2: Извод из ГУП-а 1 : 10000

Графички прикази планираног стања:

лист 3: Организација површина – зоне и блокови 1 : 1000

лист 4: Намена површина..... 1 : 1000

лист 5: Саобраћајнице са регулационим, нивелационим
и аналитичко-геодетским елементима..... 1 : 1000

лист 6: Градско грађевинско земљиште јавне намене..... 1 : 1000

лист 7А: План инфраструктурних мрежа и објеката

Електроенергетска, телефонска и гасоводна 1 : 1000

лист 7В: План инфраструктурних мрежа и објеката

Водоводна и канализациона мрежа..... 1 : 1000

III

Овим планом се ставља ван снаге Регулациони план МК „Брзи Брод“ у Нишу („Службени лист града Ниша“ бр. 15/01), План детаљне регулације улице Римска 4 у Брзом Броду (усвојен 24.12.04. „Службени лист града Ниша“ бр.105/2004) и План детаљне регулације стамбено-пословних блокова северно од булевара Св. цара Константина у Брзом Броду („Службени лист града Ниша“ бр.104/04) у делу трасе улице Душана Спасића, у границама овог плана.

План се израђује у аналогном и дигиталном облику који се налазе: у Управи за планирање и изградњу, Архиву Скупштине града Ниша, ЈП Дирекцији за изградњу града, ЈП Заводу за урбанизам Ниш, Министарству животне средине и просторног планирања и Републичком геодетском заводу. Достављање планова је обавеза Управе за планирање и изградњу.

План ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу града Ниша“, а објављује се и у електронском облику и доступан је путем интернета.

БРОЈ: _____

НИШ,_____. год.

СКУПШТИНА ГРАДА НИША

Председник

Проф. др Миле Илић