

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 24.12.2004.године донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

"СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИХ БЛОКОВА СЕВЕРНО ОД БУЛЕВАРА СВ. ЦАРА КОНСТАНТИНА" У БРЗОМ БРОДУ

I

Планом детаљне регулације "Стамбено-пословних блокова северно од Булеvara Светог Цара Константина" у Брзом Броду (у даљем тексту: План) 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.

Планом се разрађује подручје од 19,98 ha у границама:

- са истока граница је западна регулациона линија дела улице Бранка Миљковића, северна регулациона линија Булеvara "Свети цар Константин" и западна граница Регулационог плана Месне канцеларије "Никола Тесла" у Нишу ("Службени лист града Ниша" 15/2001) ,

- са југа граница је јужна регулациона линија Булеvara "Свети цар Константин",

- са запада граница је источна граница Регулационог плана " Брзи Брод " у Нишу ("Службени лист града Ниша" 15/2001) и северозапада јужна регулациона линија улице Душана Спасића,

- са севера граница је северна регулациона линија Булеvara "Свети цар Константин",

- и граница са североистока је јужна регулациона линија новопланиране улице.

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 ГП-ом Ниша и као такав треба да обезбеди побољшање квалитета живота и рада на поменутом простору, омогући нови простор за становање и пословне делатности кроз адекватну урбану документацију.

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

Одлуци о изради Плана детаљне регулације "Стамбено-пословних блокова северно од Булеvara Светог Цара Константина" у Брзом Броду ("Службени лист града Ниша", бр. 53/2003) и Генералном плану Ниша 1995 - 2010. год. ("Службени лист града Ниша", бр. 13/95 и 2/2002), којим су за подручје обухваћено Планом предвиђене следеће зоне:

- **Зона А** је површине 5,25 ха и садржи:
 - блок **A1**- становање са делатностима- густине 200-250 ст/ха .
 - блок **A2** - становање са централним функцијама - центар насеља).
- **Зона Б** је површине 6,06 ха и садржи :
 - блок **B1**- вишепородично становање са делатностима густине 200-250 ст/ха
 - блок **B2**- зону заштитног зеленила испод и око далековода.
- Површина под саобраћајницама је 8,67 ха, од чега је површина Булеvara Св. Цара Константина 7,16 ха и површина саобраћајница у комплексу обухваћеном зонама 1,51 ха.

Основне принципе планске интервенције представља реконструкција постојећег грађевинског фонда уз повећање пословних функција, поштовање планиране уличне матрице, усклађивање планираних урбанистичких параметара и изграђене физичке структуре до нивоа прописаних ГП-ом Ниша и пратеће комунално и инфраструктурно опремање.

Планом се утврђују услови под којима се планско подручје просторно и функционално дефинише. План садржи физичку структуру за реализацију елемената градске примарне инфраструктуре: саобраћајница и мрежа комуналних система и инсталација. Концепција решења Плана одређена је на основу природних и стечених услова и дефинише правила изградње и правила уређења и коришћења земљишта.

1.2. ПОДЕЛА ПОВРШИНЕ ОБУХВАЋЕНЕ ПЛАНОМ НА ГРАЂЕВИНСКИ РЕОН И ОСТАЛО ЗЕМЉИШТЕ

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: саобраћајница (коловоз, тротоар), јавног зеленила, парка, објеката

друштвеног стандарда, месне канцеларије са здравственом станицом, општинске управе и администрације, спорта и рекреације.

Јавно грађевинско земљиште обухвата следеће катастарске парцеле и делове катастарских парцела К.О. Ниш -Пантелеј:

- Део целине А11- који обухвата површину испод Суводолског потока и простор до раскрснице намењен зеленилу и заузима делове кп. бр: 2213/1; 2213/2; 2214 и 2215.

- Целина А21 - намењена за изградњу месне канцеларије и здравствену станицу обухвата К.О. Ниш -Пантелеј - делове кп.бр: 2220/1, 2207/1, и 2221/1.

- Површина под планираним саобраћајницама обухвата следеће катастарске парцеле :

К.О. Ниш -Пантелеј - целе катастарске парцеле бр: 2372/5, 2363/5, 2318/1 .

К.О. Ниш -Пантелеј - део катастарских парцела бр: 2362/1, 2364/1, 2362/4, 2363/4, 2364/3, 2363/2, 2366/5, 2366/4, 2108/2, 2371/2, 2108/1, 2291/3, 2392/6, 2392/2, 2392/3, 2392/1, 2391/1, 2390/2, 2388/2, 2378/2, 2386/2, 2385/2, 2384/2, 2391/2, 2392/5, 2392/4, 2383/2, 2382/2, 2381/2, 2380/2, 2379/2, 2378/2, 2375/2, 2374/2, 2393/1, 2110/9, 2223/2, 2224/2, 2225/6, 2225/5, 2225/4, 2225/2, 2236/2, 2236/1, 2243/1, 2243/2, 2244/2, 2247/2, 2147/16, 2147/17, 2147/18, 2147/19, 2147/20, 2147/21, 2147/21, 2147/23, 2143/1, 2146/6, 2292/3, 2294/2, 2249/7, 2349/3, 2348/3, 2348/1, 2347/1, 2347/3, 2346/2, 2346/5, 2347/5, 2346/1, 2345/1, 2344/1, 2343/1, 2342/5, 2337/4, 2336/4, 2335/4, 2334/4, 2333/4, 2332/6, 2331/5, 2330/5, 2329/5, 2328/6, 2327/6, 2326/6, 2325/7, 2324/7, 2323/1, 2322/1, 2321/1, 2320/1, 2319/1, 2317/1, 2317/6, 2316/1, 2314/13, 2313/1, 2313/2, 2314/2, 2362/12, 2362/3, 2292/2, 2293/2, 2293/1, 2221/1, 2219/1, 2207/1, 2218/1, 2218/2, 2217, 2216, 2210, 2209 , 2208 и 2363/1.

- Површина целине Б - намењена за зону заштитног зеленила обухвата следеће катастарске парцеле и делове следећих катастарских парцела :

К.О. Ниш -Пантелеј - целе парцеле бр: 2362/17, 2362/14, 2371/1.

К.О. Ниш -Пантелеј - део парцела бр: 2362/5, 2362/2, 2362/16, 2372/5.

1.3.2. Остало грађевинско земљиште

Остало грађевинско земљиште обухвата површине намењене комерцијалним делатностима и вишепородичном становању: (Блокови А11, А22, А23, А24 и блокови од Б11 до Б16,) чији су нормативи и стандарди условљени Генералним планом Ниша ("Сл.лист града Ниша", бр. 13/95 и 2/2002) и Правилником о општим условима о парцелацији и изградњи. ("Службени гласник РС", бр. 75/2003).

1.4. ЦЕЛИНЕ ОДРЕЂЕНЕ ПЛАНОМ ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Планом детаљне регулације предметни простор подељен је на четири целине, према намени дефинисаној Генералним планом и посебним планским, морфолошким и обликовним карактеристикама простора и то:

Целина А - Састоји се из две подцелине:

Целина А1 је дефинисана за становање са делатностима, густина 200-250 ст/ха.

Целина А2 - Целина дефинисана за становање са централним функцијама - центар насеља).

Целина Б -Састоји се из две подцелине:

Целина Б1 -Састоји се из шест подцелина и то: Б11, Б12, Б13, Б14, Б15 и Б16, у оквиру којих су планиране површине за становање са делатностима и вишепородично становање.

Целина Б2 -Састоји се из две подцелине и то: Б21 и Б22 и оне обухватају зону заштитног зеленила испод и око далековода и парковску површину.

Земљиште обухваћено предметним планом представља градско грађевинско земљиште.

1.5. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ И ЈАВНЕ ОБЈЕКТЕ

За потребе спровођења овог плана неопходна је израда урбанистичког пројекта за целину **А2**- становање са централним функцијама - центар насеља).

1.6. ОДРЕДБЕ О ИНФРАСТРУКТУРНИМ ОБЈЕКТИМА И МРЕЖАМА

1.6.1. Регулација мрежа саобраћајних површина

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

Подручје плана одређују: једна саобраћајница која је планирана Генералним планом града Ниша и једна саобраћајница која је планирана Регулационим планом "Брзи Брод " у Нишу .

Граница према југу је јужна регулациона линија Булевара св. цара Константина - саобраћајница примарног ранга у Генералном плану града Ниша. Сви технички елементи ове саобраћајнице су у свему преузети из Регулационог плана " Брзи Брод " и извршена је допуна у одређивању аутобуских стајалишта за оба смера вожње на Булевару.

Граница према северу, истоку и западу је планирана јужна регулациона линија сабирне улице у Регулационом плану " Брзи Брод " у Нишу.

Два стамбено-пословна блока одређује постојећа, у важећем Регулационом плану "Брзи Брод", планирана улица 29. новембра. При изради овог плана у свему је преузета ова планирана саобраћајница.

У вези са овим комплексом, актуелни саобраћајни токови су на Булевару Св. цара Константина. Овде доминира локални транзитни моторни саобраћај, пешачки и бициклически саобраћај је занемарљив. Не постоје тротоари. Бициклически саобраћај одвија се на посебној коловозној траци на којој се крећу и пешаци. Све остале саобраћајнице предвиђене овим планом не постоје.

У наредном периоду очекује се значајно повећање моторног, пешачког и бициклическог саобраћаја на ободним саобраћајницама. Како се на предметном комплексу планирају значајне локалне функције очекује се раст моторног, пешачког и бициклическог саобраћаја.

Паркирање путничких аутомобила се не предвиђа у коридору планираних саобраћајница већ у блоковима које формирају саобраћајнице.

1.6.1.2. Функционални ранг саобраћајница и њихови елементи регулације

У захвату плана су једна примарна саобраћајница чији је ранг дефинисан Генералним планом града Ниша (ради се о Булевару св. цара Константина). Регулациону ширину ове саобраћајница је одредио садржај попречног профила. Садржај попречног профила је планиран на основу функционалног ранга из Генералног плана. Попречни профил Булевара чине коловози, тротоари, зелене траке и бициклическа стаза

У комплексу су планиране стамбене улице међусобно повезане као и повезане са сабирним улицама по ободу комплекса. Ради обезбеђења излаза сваке грађевинске парцеле на јавно земљиште планирани су колско-пешачки прилази. На правцу значајнијих пешачких праваца планиране су пешачке стазе.

Попречни профил стамбених улица чине коловоз и тротоари. Пешачке стазе су само са пешачким површинама.

1.6.1.3. Саобраћајни транзит и саобраћајни прилази

У оквиру комплекса се не очекује унутар градски транзит. Унутар градски транзит очекује се на Булевару св. цара Константина. Изворни и циљни саобраћај доминирајући значај имаће у оквиру комплекса.

Саобраћајни прилази се очекују унутар блокова што ће бити предмет урбанистичких пројеката.

1.6.1.4. Техничке карактеристике саобраћајница

Поречни профил Булевара св. цара Константина чине две коловозне траке ширине по 7.00m, тротоари по 3.00m, зелене заштитне траке 1.50m и 2.00m и бициклическа стаза тј. коловозна трака за пољопривредна возила 3.00m ширине. За возила јавног градског превоза планиране су одговарајуће нише за стајалишта ширине 3.00m.

Све стамбене улице су са коловозном траком ширине 6.00m и тротоарима ширине 1.50 и 3.00m што зависи од очекиваног пешачког саобраћаја.

Колско-пешачки прилази су ширине минимум 2.5m што обезбеђује аутомобилски приступ грађевинској парцели.

Пешачке стазе су ширине 1.50m и 3.00m што обезбеђује кретање једног односно два пешака.

1.6.1.5. Посебне обавезе коридора и улица према јавном саобраћају, бициклическом саобраћају и кретању пешака

Јавни градски саобраћај путника се планира по ободу комплекса, на Булевару св. цара Константина и на сабирној улици као и на улици која је између два пословно- стамбена блока.

Кретање бициклиста је планирано на бициклическим стазама и на коловозу на приступним саобраћајницама.

Пешачки саобраћај са планира на планираним тротоарима, пешачким стазама и обележеним пешачким прелазима.

1.6.1.6. Посебне обавезе према кретању хендикепираних лица

Кретање хендикепираних лица обезбеђују се према условима 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).

У новопланираним објектима као и на пешачким стазама омогућити несметано кретање хендикепираних лица.

1.6.1.7. Регулација мирујућег саобраћаја

Паркирање возила обавља се у гаражама у објекту, посебним објектима за гаражирање или на посебним површинама - паркинг просторима. Норматив за паркирање на грађевинској парцели је једно паркинг - гаражно место на један стан, односно једно паркинг место на 70m² пословног простора.

Функционисање саобраћаја регулисаће се одговарајућом хоризонталном, вертикалном и светлосном сигнализацијом.

1.6.1.8. Нивелациона решења

Коте нивелета свих насељских саобраћајница, подужни нагиби и дужине одређене су у апсолутним или релативним вредностима и исте су приказане на графичком приказу лист број: 5.

1.6.2. Електроенергетска мрежа

У источном делу захвата плана пролазе следећи далеководи :

- двоструки далековод 110 kV "Ниш 2 - Ниш 10", са зоном заштите од 2 x 12 метара,
- далековод 220 kV "Ниш 2 - Крушевац", са зоном заштите од 2 x 15 метара,
- далековод 380 kV " Ниш 2 - Крагујевац", са зоном заштите од 2 x 21 метар,
- далековод 380 kV " Ниш 2 - Бор", са зоном заштите од 2 x 21 метар,
- далековод 110 kV "Ниш 2 - Књажевац", са зоном заштите од 2 x 11 метара.

Северним тротоаром Булеvara светог цара Константина пролази ваздушни далековод 10 kV из правца насеља Никола Тесла до трафостанице типа "кула" на простору западно од захвата разраде, и кроз комплекс разраде пролази ваздушни далековод 10 kV ка центру насеља Брзи Брод са трасом уз постојеће корито Суводолског потока.Ови далеководи ће се укинути и уместо њих положити кабловски водови.

Планирање потреба за електричном енергијом извршено је према Техничким препорукама бр. 14 (Пословна заједница Електродистрибуције Србије), тип насеља 3 : Колективна стамбена насеља са централним грејањем(или гас као енергент) и великом густином становања .

У делу насеља Брзи Брод које належе на простор разраде Регулационим планом насеља "Брзи Брод" планирана је изградња 4 нових трафостаница 10/0,4 кВ које треба да снабдевају електричном енергијом и одређен број објеката у захвату плана. На основу прорачуна за потребе снабдевања електричном енергијом објеката у захвату плана поред ових трафостаница планира се и изградња нових 14

(четрнаест) нових трафостаница 10/0,4 kV, снаге 1 x 630 kVA . Планиране трафостанице су слободностојећи приземни објекти, са локацијама у блоковима према графичком прилогу.

Новопланиране трафостанице 10/0,4 kV биће повезане на 10 kV-ни расплет из трафостанице 110/10 kV "Ниш 5- Нишка Бања", из правца истока тј. насеља Никола Тесла." На графичком прилогу су дате трасе по којима је могуће полагање кабловских водова 10 kV, а овакав предлог омогућава да свако техничко решење буде реализовано без додатних утврђивања траса. Начин повезивања (техничко решење) трафостаница биће условљен редоследом градње и условима "Електродистрибуције" Ниш.

Трасе кабловских водова 10 kV су у тротоарском делу саобраћајница.

Мрежа 0,4 kV је кабловска. Тип и пресек кабла дефинисати главним пројектом . Мрежу 0,4 kV пројектовати као "антенску" са прихватањем објеката преко кабловских прикључних кутија (КРК) "улаз-излаз" на овим објектима.

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 и објекти мобилне телефоније

У регулационом профилу Булевара светог цара Константина изграђена је кабловска тт канализација кроз коју су положени магистрални оптички кабл, коаксијални и симетрични каблови и претплатнички каблови.

Подручје плана спада у конзумно подручје реонске телефонске централе (РАТЦ) "Никола Тесла", тј. постојећи корисници у насељу Брзи Брод су прикључени на ову централу.

За обезбеђење телефонских прикључака (око 2000 тф. прикључака) за кориснике у захвату разраде положити претплатнички кабл од ИКС "Доња Врежина", до комплекса и затим извршити развод до објеката .

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

У блоку А22 (становане са централним функцијама-центар насеља) изградиће се објекат базне радио станице мобилне телефоније (063).

1.6.4. Гасификациона мрежа

У северном делу регулационе ширине Булевара светог цара Константина изграђен је примарни градски гасовод ка насељима Никола Тесла и Нишка Бања.

Подручје обухваћено планом је планирано као подручје (зона) гасификације.Потрошачи са подручја плана снабдеваће се природним гасом из мерно-регулационе станице "Брзи Брод", која је планирана Регулационим планом примарне градске гасоводне мреже са мернорегулационим станицама ("Службени лист града Ниша", бр.12/ 94) и Регулационим планом МК "Брзи Брод" у Нишу ("Службени лист града Ниша", бр.15/ 01) са локацијом западно од подручја разраде.

У подручје плана секундарна гасоводна мрежа долази из правца запада.

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

објекта у захвату плана.

1.6.5. Водоводна мрежа

Комплекс разраде се налази у I-ој висинској зони водоснабдевања. Прикључак за цело насеље изведен је на цевовод \varnothing 500 mm, Студена - Ниш.

Водоснабдевање блокова унутар границе захвата планира се прикључком на доводни цевовод за насеље који пролази кроз улицу 29. новембра са пречником \varnothing 200 mm. Кроз све саобраћајнице унутар границе захвата, планира се прстенаста мрежа минималног пречника \varnothing 100 mm. Траса водоводне мреже је у коловозу, на хоризонталном одстојању од 1,00 m у односу на ивицу коловоза.

Укупне потребе за санитарном и противпожарном водом блока "А" за 1195 становника износе 14,3 l/s.

Укупне потребе за санитарном и противпожарном водом блока "Б" за 4355 становника износе 25,7 l/s.

1.6.6. Канализациона мрежа

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

Употребљене воде из подручја плана усмеравају се у постојећу и планирану канализацију за употребљене воде у северној обилазној саобраћајници. Укупна максимална часовна количина употребљених вода износи $Q_{\max h}=16$ l/s, од тога из блока "А" 3,5 l/s а из блока "Б" 12,5 l/s. Траса канализације за употребљене воде је у осовини коловоза.

Меродавна количина атмосферских вода за прорачун цевовода за атмосферску канализацију у случају појаве меродавног пљуска од $q = 140$ lit/sec/ha , трајања 15 минута и појавом једном у 2 године за површину комплекса од 11,33 ha износи : $Q_{\text{atm}} = 952$ lit/sec, од тога из блока "А" 442 l/s а из блока "Б" 510 l/s.

Одвођење атмосферских вода одвијаће се системом цевовода атмосферске канализације који ће се прикључити на сабирни цевовод у обилазној северној саобраћајници са изливом у Суводолски поток. Траса канализације за атмосферске воде је у коловозу на хоризонталном одстојању од 1,00 m у односу на ивицу коловоза, са стране супротне у односу на трасу водовода.

1.6.7. Регулација Суводолског потока

Регулација Суводолског потока у потпуности се преузима из РП "Брзи Брод" у Нишу објављеног у "Службеном листу града Ниша" бр.15/2001. Регулациона ширина потока износи 6,00 m. Координате темена кривина са елементима за обележавање дати су у графичком прилогу.

1.6.8. Систем прикупљања и евакуације отпадака

За скупљање отпадака састава кућног смећа поставити судове - контејнере, на локацијама које ће бити прецизиране у пројекту уређења слободних површина. За сакупљање отпадака поставити судове-контејнере запремине 1.100 литара и габаритних димензија 1,37 m x 1,45m x 1,20m.

Локације судова за смеће утврдити у складу са санитарно-техничким прописима и исте заштитити од атмосферских падавина и ветра тако што ће бити смештени у бетонским боксовима висине веће од контејнера и у нишама ограђеним зеленилом. Ове локације треба да су:

- максимално удаљене од улаза за припадајући објекат 25m, а минимално 5m,

Све друге врсте отпадака (осим кућног смећа) евакуисати на начин одређен посебним уговорима, уз претходно дат налаз и мишљење Градске санитарне инспекције. Евакуација отпадака решава се сагласно са условима Градске чистоће планирањем потребне количине судова, контејнера и времена њиховог пражњења.

1.6.9. Регулација мрежа озелењених, слободних и рекреационих површина

1.6.9.1. Концепција мреже зелених и слободних површина и начин одржавања

У складу са општом концепцијом организације уређења и коришћења простора у комплексу који се планом разрађује, функције зеленила третиране су према следећим условима:

- очување постојеће квалитетне вегетације (односи се углавном на зеленило у целинама А и Б);
- могућност повећања површина под зеленилом у односу на постојеће стање;
- повећање квалитета зелених површина избором адекватних врста зеленила;
- обезбеђење повољних санитарно-хигијенских услова простора у блоковима А1, А2 и Б1, и повећање заштитне функције зеленила према Булевару Светог Цара Константина;
- обогаћивање простора у функционалном и естетском смислу у делу неизграђене зоне испод далековода, а то је блок Б2;
- обезбеђење погодних услова за формирање и одржавање вегетације.

1.6.9.2. Врсте зелених и слободних површина

У складу са Законом о подизању и одржавању зелених површина са биолошком основом по значају на подручју Плана, уређење зеленила посматрано је као значајан аспект укупног уређења простора, где се формирају:

- јавне зелене површине: зеленило уз саобраћајнице, улични дрвореди, сквер, партерно зеленило- травњаци;
- заштитни појас појединих зона.

1.6.9.3. Регулациони услови за поједине врсте зелених, слободних и рекреационих површина

Предвиђа се формирање следећих зелених слободних и рекреативних површина:

- у оквиру блокова А1 и Б1 за становање са делатностима (озелењени тргови и скверови, интерни паркови, спортска игралишта, неопходно је у планираним зонама породичног становања према улици формирати предбаште са засадама шибља и цвећа, појединачним стаблима или мањим групама лишћара и четинара. У оквиру парцеле предвидети простор за миран одмор);
- у оквиру саобраћајница, паркинг простора (дрвореди, зелене траке у

уличном профилу) и јавних површина;

- у оквиру блока А2, становање са централним јавним и комерцијалним функцијама - банка, пошта, пијаца, објекти снабдевачког карактера (трговина, услужне делатности), здравствена станица са апотеком, месна канцеларија, неопходно је приликом озелењавања искључити врсте са бодљама и токсичним дејством као и алергогене врсте, зато што је ту интензивније кретање и окупљање становника;

- заштитно зеленило испод далековода.

На поменутих површинама претежно се користи аутохтона вегетација, високог и средњег раста, како лишћарских тако и четинарских стубастих врста.

Од лишћарских врста заступљене су: *Acer sp.*, *Fraxinus sp.*, *Celtis australis*, *Betula sp.*, *Tilia sp.* и *Cercis siliquastrum*, а од четинарских врста заступљене су: *Pinus nigra*, *Picea excelsa*, *Cedrus deodara*, *Abies alba* и *Thuja orientalis*, а од жбунастих су заступљени *Berberis thunbergi* и *Juniperus horizontalis*.

Важно је истаћи да се у основи пројектовања, у оквиру булевара и саобраћајница, јавних површина, у комплексима јавних функција, налази травњак, који чини већи део зеленила на површинама које се овим планом разрађују.

Избор и количина садног материјала дефинисаће се кроз израду пројекта уређења слободних простора који се даје према условима из овог Плана детаљне регулације - а у свему према адекватном графичком приказу.

1.7. АМБИЈЕНТАЛНЕ ЦЕЛИНЕ ОД КУЛТУРНО - ИСТОРИЈСКОГ ИЛИ УРБАНИСТИЧКОГ ЗНАЧАЈА

На подручју обухваћеном границама Плана детаљне регулације не налазе се проглашене и евидентирани културне вредности т.ј. објекти који су непосредно заштићени или евидентирани. Западно од границе плана налази се велико археолошко налазиште Медијана културно добро од изузетног значаја. Поред овог локалитета приликом изградње саобраћајнице Ниш-Нишка бања нађено је више вила као и део средњовековне некрополе. На основу наведеног неопходно је пре почетка земљаних радова на подручју плана обавестити Завод за заштиту споменика културе у Нишу и омогућити несметано праћење. У случају наилаaska на културне слојеве и непокретна културна добра инвеститор је дужан да обезбеди средства и услове за археолошка истраживања и презентацију. Услови се издају према одредбама "Закона о културним добрима", Службени гласник Републике Србије бр.71/94 а у складу са чланом 109 и 110.

1.8. ЛОКАЦИЈЕ ПРОПИСАНЕ ЗА ДАЉУ ПЛАНСКУ РАЗРАДУ, ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ИЛИ УРБАНИСТИЧКОГ ОДНОСНО АРХИТЕКТОНСКОГ КОНКУРСА

Део Плана детаљне регулације који се односи на остало грађевинско земљиште неће се разрађивати плановима нижег реда. За делове намењене за јавно грађевинско земљиште могуће је радити урбанистичке пројекте према Програму уређивања грађевинског земљишта.

1.9. БИЛАНСИ ПОВРШИНА

Табела 1.

ЦЕЛИНА		НАМЕНА	ПОВРШИНА (ha)	УЧЕШЋЕ %
А	А1	зона становања	3,70	28,86
		зеленило	0,03	2,34
		Суводолски поток	0,02	1,56
	А2	становање - центар насеља	1,50	11,70
Б	Б1	зона становања	5,39	42,04
	Б2	зона зеленила	0,67	5,31
		саобраћајнице	1,51	11,78
Булевар Св. цара Константина			7,16	-
УКУПНО			19,98	-

Табела 2.

Целина	Развијена површина објеката (брuto) m ²	
А1	Стамбена површина	67000 m ²
	Пословна површина	22500 m ²
А2	Стамбена површина	9459 m ²
	Пословна површина	23915 m ²
Б1	Стамбена површина	115122 m ²
	Пословна површина	45910 m ²

Табела 3.

3	Изведени урбанистички параметри за целокупно подручје плана	
	брuto густина становања	386 ст/ha
	нето густина становања	437 ст/ha
	степен или индекс изграђености - брuto	2,25
	степен или индекс изграђености - нето	2,51
	степен или индекс искоришћености- брuto	50,90 %
	степен или индекс искоришћености - нето	57,65 %

УКУПНА БРУТО РАЗВИЈЕНА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА (m ²)	
Стамбена површина	191581m ²
Пословна површина	92325 m ²

1.10. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ

1.10.1. Заштита животне средине од различитих видова загађења

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.

У спровођењу Плана, приликом израде 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, материјалних добара од ратних разарања елементарних и других непогода и опасности у рату и миру и опасности а обзиром на врсту планираних садржаја реализације комплекса мора бити реализована уз примену одговарајућих превентивних просторних и грађевинских мера заштите.

1.10.2. Заштита од пожара

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

Објекти морају имати одговарајућу спољну и унутрашњу хидрантску мрежу, која се по протоку и притиску воде у мрежи планира и пројектује према Правилнику о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара ("Службени лист СФРЈ", бр. 33/91). Објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила, сходно Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве ("Службени лист СРЈ", бр. 8/95), по коме најудаљенија тачка објекта није даља од 25m од саобраћајнице.

Ради заштите од пожара обезбеђена је могућност за рад интервентних возила (ватрогасна возила, возило хитне помоћи, милицијска кола), планирањем ширине саобраћајница: за двосмерни саобраћај 6,0m; за једносмеран 3,5m, са потребним радијусом мин.7,0m и обезбеђивањем удаљености саобраћајница омогућена је интервенција до планираних објекта са платоа за гашење од 5,5m. Са ових саобраћајница омогућена интервенција до планираних објеката, јер удаљеност истих не прелази мах. дужину од 60m, а према Правилнику о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара ("Сл. лист СФРЈ", бр. 7/84).

Објекти морају бити реализовани и у складу са Правилником за електро инсталације ниског напона ("Сл. лист СРЈ", бр. 28/95) и Правилником за заштиту објеката од атмосферског пражњења ("Сл. лист СРЈ", бр. 11/96) са приступачним отворима за ватрогасну интервенцију на најмање два фасадна зида.

1.10.3. Заштита 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).

1.10.4. Заштита 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.

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

2.1. ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА

Подручје Плана детаљне регулације је у саставу грађевинског реона утврђеног Генералним планом Ниша 1995 - 2010 и местимично је изграђено (неколико започетих објеката дуж Булеvara Св. цар Константин), и у целости је грађевинско земљиште намењено за изградњу објеката јавног карактера, становања и пословања:

а) Јавни објекти на јавним површинама који служе општој употреби планирани су на површини обухваћеној блоком А2 - **Центар насеља** (Месна канцеларија, здравствена станица са апотеком, саобраћајнице, трафо - станица) и остало грађевинско земљиште које ће садржати следеће објекте: пошта, пословни објекат, објекат културе, банка, тржни центар, ресторан, посластичара, продавнице широке потрошње, затворена пијаца са продајним просторима, услужне делатности);

б) Површине у блоковима А1 и Б1 су планиране за стамбене објекте намењене вишепородичном становању са или без пословања у приземљу објеката.

в) Грађевинске парцеле намењене за изградњу и редовну употребу објеката у поменутих наменама.

2.1.1. Средњорочни програм уређивања јавног грађевинског земљишта

Прибављање земљишта за јавно (изградњу саобраћајница, обезбеђење потребне инфраструктуре) представља приоритет у уређивању земљишта, а вршиће се према Програму уређења грађевинског земљишта и изградње са финансијским планом за наредни период.

2.1.2. Грађевинске парцеле

Облик и величина парцеле одређује се тако да се на њима могу изградити зграде у складу са правилима изградње.

Задржавају се постојеће катастарске парцеле на којима се може градити у складу са правилима из овог плана и овим планом постају грађевинске.

Дозвољава се формирање нове грађевинске парцеле спајањем две или више катастарских парцела, целих или делова.

Дозвољава се деоба катастарских парцела до утврђених минимума за формирање нових грађевинских парцела.

Парцела мора имати непосредан колски приступ на јавну саобраћајну површину.

Положај парцеле утврђен је регулационом линијом у односу на јавне

површине и разделним границама парцеле, према суседним парцелама, исте или друге намене.

У циљу стварања грађевинске парцеле катастарска парцела се може делити до минимума или укрупнити до максимума што ће се утврдити урбанистичким пројектом, ако су испуњени услови регулације и намене из овог Плана.

2.1.2.1. Парцеле за породично становање

За постојећу и нову породичну (индивидуалну) стамбену изградњу утврђују се следећи услови:

- величина грађевинске парцеле: 110-500m² - зависно од типа изградње (слободно стојећи објекат, двојни објекти, у непрекинутом низу, груписани објекти), односно других регулационих и просторних услова:

- величина најмање грађевинске парцеле за слободностојећи објекат 280,00m², двојни 380,00 m² (2x190)m², полуатријумски 110,00m², за објекат у непрекинутом низу 130,00m² и у прекинутом низу 180m²;

- величина највеће грађевинске парцеле. за слободностојећи објекат 500 m², двојни 650 m² (2x325) m², полуатријумски 180,00m², за објекат у непрекинутом низу 210 m² и у прекинутом низу 250 m²;

- најмање дозвољена ширина грађевинске парцеле (улични тракт) за слободностојећи објекат 12,0m, двојни 16,0 (2x8,0)m, за објекат у непрекинутом низу 5,0m и за објекат у прекинутом низу 8,0m.

2.1.2.2. Парцеле за вишепородично становање

Објекти намењени вишепородичном становању планирани су на подручју целине А1(блок А11 и блок А24) и целине Б1(блок Б11, Б12, блокови Б13,Б14,Б15,Б16).

Грађевинске парцеле вишепородичног становања за спратности до По+П+З+Пк не могу бити мање од 600 m². За спратности П+6+Пк грађевинске парцеле не могу бити мање од 900 m².

2.2. ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛАМА

2.2.1. ЦЕЛИНА А

2.2.1.1. Правила изградње објекта на парцелама за вишепородично становање

Поред услова из Правилника о општим правилима урбанистичке регулације и парцелације, правила за изградњу објекта за изградњу по посебним правилима из овог плана за нову вишепородичну (колективну) стамбену изградњу, на просторима на подручју плана утврђују се нови услови на нивоу целине:

- Целина **А** састоји се из два блока: **А1** и **А2** укупне нето површине 5,2562ha, дефинисана је за вишепородично становање са делатностима, тако да је густина насељености нето 437ст/ha.

Површина ове целине је 3,75ha и обухвата простор који има директан приступ са Булевара Цара Константина и из улице Душана Спасића. Обзиром на близину саобраћајнице булеварског карактера објекти са пословним садржајима планирани су дуж овог правца тако да су пословне функције ка спољним

комуникацијама а објекти са стамбеним функцијама су планирани на простору на слободним површинама унутар блока.

- Густина насељености бруто 386 становника по хектару, на нивоу просторне целине(подручје МК);

- Спратност објеката: до макс. П+6+Пк спратова, апсолутна висина изграђености до 27,0m;

- Број становника по стану износи 2,5.

- У објектима у којима се предвиђа гаражни простор (50% од површине под објектом) и пословни простор 50% од површине под објектом у приземљу, могуће комбинације спратности су до П+6+Пк, са становима или одговарајућим другим функцијама у поткровљу.

- Степен искоришћености: максималан 80%;

- Степен изграђености: 2,4 (за блок 3,2);

- Једно паркинг или гаражно место по стану;

- Слободан простор : 0,20-0,50 m² по m² стана;

- Уређене зелене површине у стамбеним блоковима: минимум 30% од површина слободног простора;

- Игралишта за децу и одрасле: 0,05 m² по m² стана;

На простору обухваћеном планом могуће је градити подземне или делимично укопане гараже. Капацитет се одређује у односу 1 стан једно гаражно или паркинг место.

Табеларни показатељи капацитета изградње вишепородичног становања за целину А

зона А	блок А11	блок А21	блок А22	блок А23	блок А24
Површина (ha)	3,75	0,21	0,27	0,34	0,68
Степен искоришћености %	60 - 80	мах. 50	мах.80	мах.80	мах.80
Степен искоришћености	2,4	мах. 2,40	1,6-3,2	1,6-3,2	1,6-3,2
Спратност објеката	до П+6+Пк	доП+2+Пк	до П+3	П+3	до П+6+Пк
Висина објеката (мах.) m	(27,0)	18,0	18,0	18,0	27,0

2.2.1.2. Објекат поставити на датој граници грађења (грађевинској линији) приказаној за сваки појединачни блок у графичким прилозима елабората и поштујући минимално удаљење од границе са суседним објектом од 6,0m.

2.2.1.3. Стационарање возила према нормативу за сваки стан (продајни и пословни простор) мин. 1 паркинг место на један стан и на 70m²

ефективног пословног простора мин 1 паркинг место, решити у оквиру припадајуће парцеле (у саставу објекта, као посебан објекат на парцели, на отвореном простору у оквиру парцеле);

- 2.2.1.4. Објекте радити од трајних и квалитетних материјала;
- 2.2.1.5. Све нове објекте пројектовати тако да буду усклађени са амбијентом и архитектуром поднебља у коме настају .
- 2.2.1.6. Код планирања саобраћајница и изградње одређених објеката неопходно је придржавати се посебних услова у заштитним зонама испод и око далековода, чија ширина износи:
 - за ДВ 110kV ширина 24,0m (12,0+12,0).
- 2.2.1.7. Генералним планом предвиђа се изградња објеката вишепородичног становања уз поштовање следећих правила:
- 2.2.1.8. Објекти се постављају на грађевинској линији чији је положај дат на графичком прилогу лист 5: "Саобраћајнице са регулационим нивелационим и аналитичко-геодетским елементима";
- 2.2.1.9. За целину **А** - тј. Блок **А11**- грађевинска линија планираних пословно-стамбених објеката који се раде у прекинутом низу је у односу на регулациону линију повучена за 6,0m унутар парцела са максималном дужином габарита објеката од 18,0m и максималном спратношћу објеката П+6+Пк, приказано у адекватном графичком прилогу;
- 2.2.1.10. У северозападном делу блока према у улици Душана Спасића грађевинска линија објеката је у односу на регулациону линију повучена за 6,0m са максималном дужином габарита објекта од 14,0m и максималном спратношћу П+6+Пк ;
- 2.2.1.11. У јужном делу целине, према Булевару Св. Цара Константина грађевинска линија постојећих објеката се задржава, објекти су са максималном спратношћу По+П+2+Пк.
- 2.2.1.12. Зелене површине чине мин. 20% слободне површине;
- 2.2.1.13. За потребе планираних објеката топлотном и електричном енергијом обезбедити у оквиру парцеле простор за топлотну подстанцију и трафостаницу одговарајућих капацитета.
- 2.2.1.14. Приликом израде Урбанистичког пројекта његов саставни део мора бити и пројекат уређења слободног простора.

2.2.2. ЦЕЛИНА А2 - Правила за изградњу на парцелама - -Целина дефинисана за центар насеља.

Брзи Брод има карактер насеља тако да се водило рачуна о избору планираних садржаја, њихових капацитета а такође и о размештају предметних садржаја у насељу.

Ову целину чине четири блока и то :

- Блок А21 - површине 0,21 ha,
- Блок А22 - површине 0,27 ha,

- Блок А23 - површине 0,34 ha,
- Блок А24 - површине 0,68 ha.

2.2.2.1. Централне функције

У графичким прилозима површине за изградњу ових садржаја приказане су као јавне функције, површине намењене централним садржајима-мешовите функције и комерцијалне функције и означене су ознакама датим на графичком прилогу: "Намена површина".

Правила изградње у блоку на чијим просторима предвиђеним за централне функције - становање са пословањем:

Могуће је градити следеће објекте:

У блоку А21 и А23 - центар месне заједнице (Месна канцеларија и здравствена станица са апотеком, објекте општинске управе, културе, администрације, објекте снабдевања (продавнице широке потрошње, услужне делатности, локале, ресторане, трговине, угоститељства и услужног занатства), мах. спратности П+2+Пк.

У блоку А22 - планиране су делатности у објектима, мах. спратности П+3. Могућа је изградња трговинских и пословних локала у објектима који ће се градити поред ободних саобраћајница, мах. спратности П+3 и изградња објекта базне радиостанице мобилне телефоније (063).

У блоку А24 - трафостаница, затворени пословно-тржни центар, затворену пијацу, комерцијалне делатности и стамбене објекте намењене колективном становању.);

Код ових објеката може се применити следећи начин изградње:

- Слободно стојећи објекти разуђеног или компактног габарита,
- Низ ламела у затвореном, полуотвореном или отвореном систему изградње, мах. спратности П+6+Пк.

2.2.2.2. Забрана градње

Забрањена је изградња свих објеката који нису назначени у претходној тачки.

2.2.2.3. Положај објекта

Објекат се поставља предњом фасадом на грађевинску линију односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом.

Оријентација пословних функција искључиво ка спољним комуникацијама.

Оријентација стамбених функција ка слободним површинама унутар блока.

2.2.2.4. За блокове А21, А22, А23 и А24 обавезујући паркинг простор је између грађевинске линије и регулационе линије новопланиране саобраћајнице.

2.2.2.5. Највећи дозвољени индекси:

- степен изграђености: просечан : 2,4 максималан 4,8;
- степен искоришћености: 60% -максимално 80%

2.2.2.6. Највећа дозвољена спратност за објекте је по блоковима следећа:

- Блок Б11 и Б12 - за објекте пословно-стамбеног карактера до П+6+Пк;
- Блок Б13 - за објекте са комерцијалним делатностима до По+П+1+Пк и изузетно По+П+3;
- Блокови Б14, Б15 и Б16 - за стамбене објекте П+ 6+Пк.

2.2.2.7. Обезбеђење приступа парцели и простора за паркирање

Грађевинска парцела и сви објекти имају директан приступ пешака и противпожарних возила са околних - ободних саобраћајница.

Економски прилази објектима и паркинг простору условљен је са планираних ободних секундарних саобраћајница (пословни прилази).

2.2.2.8. Простор за паркирање

Обавезујући паркинг простор је у оквиру грађевинских парцела.

Број паркинга за зграде јавне намене одређује се према наменама за одређену делатност.

Број паркинг места за зграде комерцијалних делатности одређује се према следећим параметрима:

<u>ДЕЛАТНОСТ</u>	<u>1 ПАРКИНГ МЕСТО НА :</u>
- управа -администрација	60-80 m ² нето корисне површине
- трговина	50-70 m ² продајног простора
- угоститељски објекти	2-4 постављена стола са 4 столице

2.2.2.9. Архитектонско - естетско обликовање

Објекат, односно објекте пројектовати да буду усклађени у целини и са архитектонским детаљима тако да стварају модеран амбијент.

2.2.3. Комерцијалне делатности

Правила изградње

2.2.3.1. Могуће је градити објекте или објекат који садржи:

- трговину, услужно занатство;
- трафостаницу;
- угоститељство, туристичке и друге агенције, услуге у здравству, образовању и спорту, под условом да су у складу са одредбама Закона о заштити животне средине.

2.2.3.2. Забрана градње

Забрањена је изградња некомерцијалних објеката и комерцијалних као што су гасне и бензинске станице и продаја плина за домаћинство.

На земљишту намењеном за јавне зелене и јавне саобраћајне површине није дозвољено грађење зграда.

Није дозвољена намена земљишта за изградњу зграда које се користе за отворена

складишта, продавнице чврстог горива и грађевинског материјала, свих других садржаја који условљавају натпросечну потрошњу енергената или емисију штетних гасова, непријатног мириса или буке.

Није дозвољена намена и градња која би могла да угрожава човекову средину, основне услове живљења суседа или сигурност суседних зграда.

2.2.3.3. Положај објеката

Објекти се постављају предњом фасадом на грађевинску линију односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом.

2.2.3.4. Највећи дозвољени индекси

- индекс изграђености.....2,4
- индекс искоришћености.....80%

2.2.3.5. Највећа дозвољена спратност

- за пословно-стамбене објекте По+П+1+Пк и за стамбене објекте од По+П+3 до П+6+Пк.

2.2.3.6. Услови изградње других објеката:

- затворени пословно-тржни центар
- ТС 10/0,4kV у објекту или у виду анекса.

2.2.3.7. Обезбеђење приступа парцели и простора за паркирање

Грађевинска парцела и објекат имају директан приступ пешака и противпожарних возила са околних - ободних саобраћајница.

2.2.3.8. Простор за паркирање - гаражирање

По правилу потребно је изградити спратну гаражу П+1 у саставу комерцијалног објекта.

Број паркинг места: 1 паркинг или гаражно место на 70m² корисне продајне површине.

2.2.3.9. Архитектонско - естетско обликовање

Објекте пројектовати са архитектуром пословно - трговинског објекта и детаљима тако да стварају модеран амбијент.

2.2.3.10. Оријентација пословних функција:

- Ка спољним комуникацијама

Табеларни показатељи капацитета изградње вишепородичног становања за целину Б

блок Б	блок Б11	блок Б12	блок Б13	блок Б14	блок Б15	блок Б16
Површина(ха)	1,10	0,68	0,72	0,85	0,96	1,08
Степен искоришћености %	60 - 80	80	мах. 50	50	50	50
Степен изграђености	2,4 - 4,8	2,4 - 4,8	мах. 2,40	2,4 - 4,8	2,4 - 4,8	2,4 - 4,8
Спратност објеката	до П+6+Пк	до П+6+Пк	до П+6+Пк	П+6+Пк	П+6+Пк	П+6+Пк
Висина објеката (мах.) m	27,0	27,0	27,0	27,0	27,0	27,0

2.2.4. Целина Б2 - Целина дефинисана за зону заштитног зеленила

Обликовати их пејсажним решењем уз примену декоративних форми и варијетета. Предвидети шетне стазе, одморишта и опремити их клупама за седење.

2.2.5. Остала правила изградње

2.2.5.1. Све интервенције на парцели (доградња, надградња и изградња новог објекта) морају се изводити у оквиру простора планираног за изградњу и у складу са наведеним правилима грађења и уређења.

2.2.5.2. Површина постојећих и дограђених делова објекта може бити већа за 20% од мах. дозвољене површине планиране за изградњу, стим да се не повећава степен или индекс изграђености.

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

2.2.6. Доградња изграђених објекта са грађевинском дозволом и одобрењем за изградњу утврђеним овим планом.

Доградња постојећих објекта може се утврдити под следећим условима:

2.2.6.1. Ако се објекат налази на грађевинској парцели и поседује употребну дозволу;

2.2.6.2. Ако се предвиђеном доградњом могу постићи потребна одстојања од изграђених објекта на предметној и суседним парцелама;

2.2.6.3. Ако се доградњом не повређује простор између регулационе и грађевинске линије;

2.2.6.4. Ако постоји могућност прикључивања на све комуналне инсталације;

2.2.6.5. У случају доградње инвеститор је дужан да поштује:

- Грађевинску линију;
- Дозвољену површину за градњу планирану Планом (индекс изграђености парцеле);
- Планирану намену површина;
- Прописану спратност;
- Прописану висину објекта;
- Прописан степен или индекс изграђености земљишта;
- Прописан степен или индекс заузетости земљишта.

НАПОМЕНА: при прорачунавању степена или индекса изграђености и степена или индекса заузетости за предметну парцелу, узети у обзир површину дограђеног објекта и објекта 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.

2.2.7. Општи услови хоризонталне урбанистичке регулације:

2.2.7.1. Положај објекта у односу на грађевинску линију може бити такав да објекат или делови објекта могу бити на већем одстојању од дефинисане грађевинске линије, мерено од регулационе линије улице.

2.2.7.2. Минимално растојање грађевинске од регулационе линије приказано је у одговарајућем графичком прилогу, у зонама где је планирана изградња нових објеката.

2.2.7.3. Међусобна удаљеност објеката износи мин.0,3 висине вишљег објекта.

2.2.8. Општи услови вертикалне урбанистичке регулације:

2.2.8.1. У блоковима за становање А1 и блоковима Б1 спратност стамбених објеката са делатностима у приземљу се креће до мах.П+6+Пк.

Сваки новопланирани објекат може имати подрумске или сутеренске просторије.

2.2.8.2. Висина објеката представља растојање од нулте коте до коте слемена (за објекте са косим кровом) и не може прећи 27,0m.

2.2.8.3. Кота приземља се одређује на следећи начин:

- кота приземља нових објеката не може бити нижа од коте нивелете јавног пута,
- кота приземља за стамбене објекте може бити највише 1,2m виша од нулте коте а за пословне објекте највише 0,60m мерено од коте тротоара.
- за објекте који имају индиректну везу са јавним путем преко приватног прилаза, кота се утврђује урбанистичком дозволом и применом одговарајућих претходно наведених ставова.

Пројекат изградње инфраструктурних мрежа мора садржати снимак постојеће мреже.

2.3. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

2.3.1. 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.

2.3.1.1. Услови прикључења на јавне инфраструктурне мреже

2.3.2. Електроенергетска мрежа

Прикључивање објеката на електроенергетску мрежу извршиће се кабловским водовима 0,4 kV из постојећих и планиране трафо-станице 10/0,4 kV, са постављањем мерних група у сваком објекту посебно, а према условима Електродистрибуције Ниш.

Димензије парцеле за лоцирање објекта трафостанице 10/0.4 kV су 5,5 x 6,5m са прилазом камиона до трафобоксова.

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

2.3.3. Телефонска мрежа

Прикључивање објеката на телефонску мрежу извршиће се полагањем телефонских каблова одговарајућих капацитета од кабловских окана кабловске ГТ канализације до телефонских концентрација у објектима, а према условима "ТелекомСрбија".

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

2.3.4. 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 1,0m до горње ивице цеви у односу на коту тротоара и у коловозу 1,3m до горње ивице цеви у односу на коту тротоара.

2.3.5. Водоводна мрежа

Минимални пречници разводне водоводне мреже износиће 150mm.

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.

Код свих намена (сем индивидуално-породичног становања) од водомерног шахта изградити две засебне водоводне мреже (санитарну и противпожарну) са минималним пречником прикључног цевовода од 100mm.

Радни притисак је обезбеђен до свих тачећих места до надморске висине од 230 мм за I-ву зону водоснабдевања.

Водомерни шахт поставити на 1,5m од регулационе линије. Код изградње одоводне мреже минимална дубина укопавања је 1,0 m (надслој) плус пречник цеви.

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

2.3.6. Канализациона мрежа

Како се одвођење отпадних воде врши "сепаратним" системом, то су минимални пречници фекалне канализације 300mm, а атмосферске канализације 400mm.

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

Атмосферске воде са сливних површина прихватати Гајгер сливницима одговарајуће величине. Гајгер сливнике прикључити искључиво на канализацију атмосферских вода.

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

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

2.3.7. Услови и мере за заштиту и унапређење животне средине

Са становишта заштите животне средине констатовано је да је планирана изградња прихватљива уз следеће услове:

- Планирати посебне урбанистичке дендролошке и грађевинско-техничке мере за заштиту стамбених објеката од буке у улицама;
- На будућим паркинзима поставити дрворедне саднице.
- На свим површинама предвидети и изградњу хидрантске мреже за редовно заливање.
- 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, пешачке стазе и паркиралишта прописно осветлити и опремити одговарајућом сигнализацијом.

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

3. ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

3.1. Графички приказ постојећег стања:

лист 1: Геодетска подлога са границом захвата.....P1 : 1 000

3.2. Графички приказ планираног стања:

лист 2: План намене површина - (Извод из ГП-а).....P1 : 10 000

лист 3: Намена површинаP1 : 1 000

лист 4: Режим коришћења грађевинског земљиштаP1 : 1 000

лист 5: Саобраћајнице са регулационим, нивелационим и аналитичко-геодетским елементима.....	P 1 : 1 000
лист 6 : Мреже и објекти инфраструктуре	P 1 : 1 000

4. ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО

Документациони део Плана садржи:

- Одлуку о изради плана са образложењем;
- Програм за израду Плана детаљне регулације Стамбено-пословних блокова северно од Булевара "Светог Цара Константина" у Брзом Броду
Условне и документацију надлежних институција и завода;
- 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 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.

Право на непосредан увид у донети План детаљне регулације имају правна и физичка лица, на начин и под условима које ближе прописује министар надлежан за послове урбанизма.

План детаљне регулације ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу града Ниша".

БРОЈ: _____

НИШ, _____ 2004.г.

СКУПШТИНА ГРАДА НИША

ПРЕДСЕДНИК,

Владимир Домазет

О Б Р А З Л О Ж Е Њ Е
ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"СТАМБЕНО - ПОСЛОВНИХ БЛОКОВА СЕВЕРНО ОД БУЛЕВАРА СВ. ЦАРА
КОНСТАНТИНА" У БРЗОМ БРОДУ

Израда плана је започета на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације стамбено - пословних блокова северно од Булевара "Светог Цара Константина" у Брзом Броду број 53/2003. од 31.10.2003. године а на основу тачке I - 3.13 Програма уређивања грађевинског земљишта и изградње са финансијским планом за 2003. годину ("Службени лист града Ниша", бр.66/2002). План детаљне регулације Стамбено - пословних блокова северно од Булевара "Светог Цара Константина" у Брзом Броду (у даљем тексту: "Програм за израду Плана") ради се на основу члана 45. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" број 47/2003) и Програма уређивања грађевинског земљишта за 2004 годину - тачка 3.26. поглавља 3. "Нови урбанистички планови".

Носилац израде Плана детаљне регулације је Градска управа града Ниша - Секретаријат за урбанизам и комуналне делатности. Израда плана поверена је ЈП Заводу за урбанизам Ниш, а средства за израду плана обезбеђује град Ниш преко ЈП Дирекције за изградњу Ниша.

Планом се разрађује подручје од 19,98 ha у границама:

- са истока граница је западна регулациона линија дела улице Бранка Миљковића, северна регулациона линија Булевара "Свети цар Константин", и западна граница Регулационог плана Месне канцеларије "Никола Тесла" у Нишу ("Службени лист града Ниша" 15/2001); са југа граница је јужна регулациона линија Булевара "Свети цар Константин"; са запада источна граница Регулационог плана " Брзи Брод" у Нишу ("Службени лист града Ниша" 15/2001) и северозапада јужна регулациона линија улице Душана Спасића; са севера северна регулациона линија Булевара "Свети цар Константин" и североистока је то јужна регулациона линија новопланиране улице .

Према Генералном плану Ниша 1995-2010 (Службени лист града Ниша, бр. 13/95 и 2/2002) на подручју Плана планира се Центар насеља и градско становање густине 200 - 250 ст/ha, а у делу испод далековода зона заштитног зеленила. 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 објеката, пословне и друге организације, трговинских објеката, објеката угоститељства, и рекреације, месне канцеларије, здравствене станице, као и саобраћајнице, трафо-станција, нових стамбених или стамбено пословних објеката односно санације и доградње постојећих стамбених и пословних објеката.

Приказ активности које се односе на процедуру доношења:

- Одлука о изради са Програмом за израду: 07.07.2004.год.(Извршни одбор града Ниша);

-Стручна контрола (Нацрт): 12.10.2004.год. (Комисија за планове града Ниша);

- Оглас у Народним новинама: 22.10.2004.год.

- Трајање јавног увида: од 25.10.2004.год до 13.11.2004.год.

- Сумирање јавне расправе и утврђивање предлога на Комисији за планове града Ниша): 25.11. 2004.год.

Извештај Комисије о обављеном јавном увиду је саставни део Документације плана.

ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

