

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-СЕВЕР“ У НИШУ

I

Изради Плана детаљне регулације дела насеља Брзи Брод „Љубомира Недељковића-север“ у Нишу приступа се на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације дела насеља Брзи Брод „Љубомира Недељковића-север“ 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 израде Плана је дефинисање правила уређења простора и правила грађења објеката на простору у обухвату Плана, која ће представљати плански основ за израду техничке документације за изградњу објеката и реконструкцију постојећих објеката.

План детаљне регулације дела насеља Брзи Брод „Љубомира Недељковића-север“ 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 израде планских докумената („Службени гласник РС“, број 31/10, 69/10, 16/11), Статутом града Ниша ("Службени лист града Ниша, бр. 88/08) и Одлуком о изради Плана детаљне регулације дела насеља Брзи Брод „Љубомира Недељковића-север“ 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 10.38ha. Јужну границу предметног подручја чини јужна регулациона линије улице Љубомира Недељковића; источну границу чини источна регулациона линија улице Римска 3; северну границу чини северна регулациона линија регулације новопроектване улице Дољевачке и Владимира Милића; западну границу чини источна регулациона линија планиране трасе Суводолског потока.

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 површине 10.38ha обухвата 13 блокова, који су организовани у две зоне према затеченом степену изграђености: зону „а“ (површине 2.59ha), која је неизграђена, и зону „б“ (површине 7.79ha), која је густо изграђена, па је предмет урбане реновације и реконструкције. Граница зоне „а“ је осовина Улице Паланачке до пресека са осовином Улице Милентија Поповића, затим осовином Улице Милентије Поповића до пресека са Улицом Новопроектова 2. Затим осовина Улице Новопроектвана 2 до улице Римска 3, затим источна регулација Улице Римска 3 до северне регулације Улице Владимира Милића до пресека са северном регулацијом улице Новопроектваном 3 до источне регулације Новопланиране улице поред Суводолског потока.

Граница зоне „б“ је: са југа јужна регулација Улице Љубомира Недељковића, са истока западна регулација Улице Римска 3, са севера осовином Улице Новопроектвана бр. 2 до пресека са улицом Милентија Поповића, затим осовином Улице Милентије Поповића до пресека са Улицом Паланачком до пресека са Улицом Новопроектвана поред Суводолског потока. Западна граница је источна регулација Новопланиране улице поред Суводолског потока до пресека са Улицом Љубомира Недељковића.

Ознака зоне	Ознака блока	Површина блока (ha)	Границу блока чине осовине следећих улица:
А	A1	0.52	Паланачка, Милентија Поповића, Новопроектвана 2, Новопроектвана 4
	A2	0.26	Пешачке стазе 1 и 2, Новопроектвана 1, Новопроектвана 4
	A3	1.46	Новопроектвана 1, Новопроектвана 2, Новопроектвана 3, Иве Андрића
	A4	0.35	Владимира Милића, Римска 3, Новопроектвана 2, Иве Андрића
Б	Б1	1.04	Љубомира Недељковића, Новопроектвана 1, Заплањска, Милентија Поповића
	Б2	0.40	Заплањска, Милентија Поповића, Стевана Синђелића, Новопроектвана 4
	Б3	0.74	Милентија Поповића, Стевана Синђелића, Димитрија Туцовића, Новопроектвана 4
	Б4	0.51	Новопроектвана 4, Димитрија Туцовића, Милентија Поповића, Паланачка
	Б5	1.14	Милентија Поповића, Љубомира Недељковића, Саве Ковачевића, Новопроектвана 4
	Б6	0.85	Саве Ковачевића, Љубомира Недељковића, Владимира Роловића, Новопроектвана 2
	Б7	1.21	Владимира Роловића, Љубомира Недељковића, Иве Андрића, Новопроектвана 2
	Б8	0.84	Иве Андрића, Љубомира Недељковића, Гаврила Динића, Новопроектвана 2
	Б9	1.06	Гаврила Динића, Љубомира Недељковића, Римска III, Новопроектвана 2

1.4. ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Јавне површине на предметном подручју припадају саобраћајним површинама, које се састоје из колско-пешачких саобраћајница и простор намењен за изградњу трафостанице. Границе грађевинских парцела у јавној својини, дефинисане овим Планом, не могу се мењати и приказане су на графичком приказу бр. 5: "Режим коришћења градског грађевинског земљишта и парцелација земљишта у јавној својини".

Регулационе линије улица и јавних површина и грађевинске линије са елементима за обележавање на геодетској подлози, као и нивелационе коте улица и јавних површина (нивелациони план) дефинисане су графички и аналитички у оквиру графичког прилога бр. 6 "Саобраћај са регулацијом, нивелацијом и аналитичко-геодетским елементима" у размери 1:1000. Осим јавних саобраћајних површина, овим планским документом предвиђена је површина за изградњу планиране трафостанице.

Попис катастарских парцела које су планом одређене за површине јавне намене су делови: 1206/1, 1206/3, 1206/4, 1207/1, 1207/3, 1207/2, 1209/3, 3499/16, 3481/30, 3481/29, 349/15, 1210/3, 1211/4, 1211/3, 1212/6, 1212/5, 1212/3, 1213/6, 1216/5, 1215/6, 1213/1, 1216/1, 1251/1, 1252, 1250/10, 1250/9, 1249/1, 1249/2, 1222/1, 1223, 1221/1, 1224/1, 1225/1, 1226/1, 1227/1, 1228/1, 1800/5, 1801/7, 1804/4, 1802/2, 1801/6, 1801/4, 1801/5, 1801/7, 1802/2, 1802/3, 2105/25, 2169/4, 2170/7, 1246/1, 2193/20, 1246/3, 1242, 1249, 1241, 1240, 1239, 1238, 1237, 1236, 1235, 1234/1, 1234/2, 1231/1, 1230/5, 1229/3, 1246/2, 1247/4, 2198/30, 1247/2, 1247/1, 1249/4, 1250/12, 1250/25, 1250/11, 1250/13, 1247/3, 1249/2, 1248/1, 1254/3, 1256/3, 1257/1, 1255/2, 1256/2, 1258/2, 1261/2, 1262/2, 1264/2, 1264/13, 1235/2, 1258/4, 1258/1, 1204/5, 1264/8, 1264/9, 2198/34, 2138/54 К.О. Брзи Брод. Уколико дође до неслагања бројева катастарских парцела из описа који је дат претходним ставом, меродаван је графички прилог.

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

А. Јавне колске и пешачке саобраћајнице

Назив улице	Тип саобраћајнице	Т+К+Т	Збирна ширина улице	Дужина улице(м)	Максимална дозвољена брзина km/h
Римска 3 - север	приступна	1,5+3,5+0,5	5,5	263	30
Гаврила Динића	приступна	1,5+3,5+1.5	6,5	244	30
Иве Андрића	приступна	1.5+5,5+0,5	7,5	293	30
Владимира Павловића	приступна	1.0+5,5+0.5	7.0	242	30
Саве Ковачевића	приступна	1,5+3,5+0,5	5,5	239	30
Милентија Поповића	приступна	1,5+3,5+0,5	5,5	236	30
Новопроектвана 1	приступна	1,5+5,5+1.5	8.5	61	30
Љубомира Недељковића	сабирна	T(0.5)+5.5+T(1.5)	7.5	362	30
В. Бубња	пешачки прилаз	3,5	3,5	94	-
Заплањска	приступна	0.5+3,5+0,5	4.5	160	30
Стевана Синђелића	приступна	0,5+3,5+0,5	4,5	146	30
Димитрија Туцовића	приступна	0,5+3,5+1,5	5.5	127	30
Паланачка	приступна	0,5+3,5+1,5	5,5	119	30
Новопроектвана 2	приступна	0,5+3,5+1,5	5,5	288	30
Новопроектвана 3	приступна	1,5+5,5+1.5	8.5	176	30
Пешачка стаза 1	пешачка стаза	2,5	2,5	38	-
Пешачка стаза 2	пешачка стаза	2,5	2,5	36	-
Владимира Милића	сабирна	1,5+6.0+1.5	9.0	159	30

* Т означава променљиву ширину тротоара.

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

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 10/0,4kV "Брзи Брод - Медијана", снаге 1000 kVA, која је лоцирана јужно од комплекса разраде (уз границу).

Ова трафостаница нема могућност повећања снага реконструкцијом, а у исто време из ње се напаја велики број објеката у другим деловима насеља Брзи Брод.

Наведена трафостаница је везана 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.

Укупне потребе планског подручја срачунате су на основу Техничких препорука бр. 14б (ЕПС): Основни технички услови за планирање, пројектовање и градњу нисконапонских мрежа и припадајућих трансформаторских станица 10 (20)/ 0,4 kV стамбених насеља и то за насеља Тип 2: "Шире градско подручје".

За потребе снабдевања електричном енергијом нових потрошача у захвату плана изградиће се 2 нове трафостанице 10/0,4 kV, грађевински снаге 1 x 630 kVA или 2 x 630 kVA, као слободностојећи објекти.

Новопланиране трафостанице 10/0,4 kV биће повезана на постојећу 10 kV-на мрежу ТС 35/10 kV "Електронска индустрија", полагањем кабловских водова између трафостаница 10/0,4kV "Брзи Брод - центар и " и ""Брзи Брод - Медијана", како је приказано на графичком прилогу. Прикључни каблови 10 kV до трафостаница 10/0,4 kV полагаће се у простору тротоара саобраћајница (површине јавне намене), а према условима ЈП "Електродистрибуције" Ниш.

Постојећа мрежа 0,4 kV је ваздушна, а нову мрежу радити као мешовиту, 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.

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 - 0,6 m и дубине 0,8 -1,0 m. У исти ров дозвољено је полагање каблова 10 kV и 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 кабловска, 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.

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 0,8 m.

1.5.3. Гасоводна мрежа

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

Гасоводна мрежа у захвату Плана прикључена је на мерно-регулациону станицу „Никола Тесла“. Након изградње МРС „Брзи Брод“ постојећа дистрибутивна мрежа у оквиру овог насеља превезаће се са МРС „Никола Тесла“ на МРС „Брзи Брод“.

У саобраћајницама у којима није изведена гасоводна дистрибутивна мрежа исту изградити са везама на постојећу дистрибутивну мрежу у улицама Милентија Поповића и Саве Ковачевића, као и улице Иве Андрића.

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

Дубина полагања цевовода гасоводне мреже у тротоару износи 0.8 - 1,0 m, 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.

Зона заштите за секундарну (дистрибутивну) мрежу је 1m са обе стране. У овим зонама је забрањена изградња објеката супраструктуре.

Профил рова за полагање гасовода одређује се према пречнику цеви и према условима терена.

1.5.4. Водоводна мрежа

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

Анализом максималних потреба за санитарном водом и водом за заштиту од пожара у планском периоду (рачунато са специфичном потрошњом $q_s=250l/st/dan$, коефицијентом дневне неравномерности $k_1=1.2$ и коефицијентом часовне неравномерности $k_2=1.3$, као и са количином од 10.0l/s за заштиту од пожара), и претпостављених постојећих количина, добијени су следећи резултати по блоковима:

Ознака блока	Површина блока у ха	Планиран број становника N	Потребан протицај $Q_{треба}(l/s)$	Постојећи протицај $Q_{има}(l/s)$	Разлика протицаја $Q(l/s)=Q_{има}-Q_{треба}$
A1	0,52	104	10,47	АЦØ150mm⇒18,00	7,53
A2	0,26	52	10,23	АЦØ150mm⇒18,00	7,77
A3	1,46	292	11,32	АЦØ150mm⇒18,00	6,68
A4	0,35	70	10,32	АЦØ150mm⇒18,00	7,68
B1	1,04	208	10,94	АЦØ150mm⇒18,00	7,06
B2	0,40	80	10,36	АЦØ150mm⇒18,00	7,64
B3	0,74	148	10,67	АЦØ150mm⇒18,00	7,33
B4	0,51	102	10,46	АЦØ150mm⇒18,00	7,54
B5	1,14	228	11,03	АЦØ150mm⇒18,00	6,97
B6	0,85	170	10,77	АЦØ150mm⇒18,00	7,23
B7	1,21	242	11,09	АЦØ150mm⇒18,00	6,91
B8	0,84	168	10,76	АЦØ150mm⇒18,00	7,24
B9	1,06	212	10,96	АЦØ150mm⇒18,00	7,04

Анализа показује да постојећа мрежа задовољава и планске потребе, тако да у том погледу не треба предузимати никакве кораке. Међутим, с 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.

Прикључне везе за нове објекте треба да задовоље потребне количине за санитарном и противпожарном водом. Од шахта за водомер, који треба поставити на 1,5m од регулационе линије ка објекту, независно пројектовати мреже за: санитарну воду стамбеног дела, санитарну воду пословног дела и противпожарну воду. Инсталације за санитарну воду пројектовати тако да свака тржишна целина има сопствени водомер, смештен тако да буде доступан стручној служби предузећа за дистрибуцију воде за читавање потрошње у сваком тренутку.

Врста и класа цевног материјала за водоводну мрежу који ће бити уграђен, треба да испуни све потребне услове у погледу очувања физичких и хемијских карактеристика воде, притиска у цевоводу и његове заштите од спољних утицаја, како у току самог полагања и монтаже, тако и у току експлоатације.

Минимална дебљина надслоја земље изнад горње ивице цеви не сме бити мања од 1,0m.

Монтажу цевовода извршити према пројекту са свим фазонским комадима и арматуром. Након монтаже извршити испитивање цевовода на пробни притисак. Пре пуштања у експлоатацију, извршити испирање и дезинфекцију цевовода.

Хидранте поставити према Правилнику о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара.

Пре израде пројектне документације за појединачне објекте неопходно је прибавити услове ЈКП за водовод и канализацију "Наиссус" Ниш.

Радни притисак је обезбеђен до свих точећих места до надморске висине од 230 mm.

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

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 профилом 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 -

1,0 m у односу на ивицу коловоза, на супротној страни од водоводне мреже. Планиране количине атмосферских вода рачунати са специфичним приливом од 140l/s/ha и коефицијентом отицања од $\Psi=0,7$.

Избор грађевинског материјала од кога су начињене цеви, пад цевовода и остале техничке карактеристике, препушта се пројектанту на основу хидрауличног прорачуна.

За контролу рада канализације и могућност благовремене интервенције на месту вертикалног прелома цевовода, на месту промене хоризонталног правца пружања цевовода и на месту улива бочног огранка, предвидети ревизионе силазе.

Радове око ископа рова, разупирања зидова рова, полагања и међусобног повезивања цеви, затрпавања цевовода и рова песком и ископаним материјалом, испитивања цевовода и пуштања у рад, извршити на основу важећих техничких прописа и услова за ову врсту радова и инсталација.

На делу изведених канализационих мрежа нивелета коловозне површине треба да буде усклађена са нивелетом поклопца ревизионих шахтова.

Пре израде пројектне документације за појединачне објекте неопходно је прибавити услове ЈКП за водовод и канализацију "Наиссус" Ниш којима ће се дефинисати тачно место прикључка на јавну мрежу.

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

1.5.6. Општи услови изградње инфраструктурних мрежа

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, и 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. Реконструкција инфраструктурних мрежа треба да буде координирана тако да се новим решењима обезбеди бољи и функционалнији распоред мреже.

Могуће је полагање инфраструктурних мрежа кроз остало грађевинско земљиште у сврху прикључења објеката, а уз сагласност корисника земљишта.

Постављање нових инфраструктурних мрежа у оквиру постојећих саобраћајних профила треба да буде координирано са постојећом изграђеном мрежом зависно од конкретних услова.

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 Генералног урбанистичког плана Ниша 2010-2025. 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. 135/04), усвојила предлог да се не приступа изради извештаја о стратешкој процени (24.02.2009., Службени лист града Ниша 11/2009).

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, 45/84 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. 74/90), Правилником о техничким нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница ("Службени лист СФРЈ", бр. 13/78);

- 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 СРС", 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 угрозити 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	брutto(ха)	%	индекс заузетости %	индекс изграђености нето
Обухват Плана	10.38	100,00	60%	1.6
Зона А	2.59	24,95	60%	1.6
Зона Б	7.79	75,05	60%	1.6

НАМЕНА ПОВРШИНА	Површина(ха)	Површина (%)
Површина захвата Плана	10.38	100,00
Јавне саобраћајнице	2.05	19,75
Становање	8.33	80,25

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 не смеју да угрожавају околне намене и квалитет животне средине.

2.2. 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.

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

Грађевинска парцела мора имати непосредан приступ на површину јавне намене.

Ширина приступа саобраћајници у зони „а“ не сме бити мања од 2.5 m.

Ширина приступа саобраћајници у зони „б“ не сме бити мања од 3.0 m.

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

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

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

Није дозвољено позиционирање слободностојећих 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 односну на грађевинску линију предвиђену овим планским документом, уколико постоје разлози функционалне или естетске природе.

2.5. 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 објекта 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.

2.6. Урбанистички показатељи

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

2.7. 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).

2.8. Највећа дозвољена спратност и висина објеката

Највећа дозвољена спратност објекта износи По+П+2+Пк. Највећа дозвољена висина објекта не сме бити већа од 12,0m. Висина новог објекта мора бити мања од 1,5 ширине регулације улице, односно од растојања до грађевинске линије наспрамног објекта. Висина надзетка стамбене поткровне етаже износи максимално 1,6m, рачунајући од коте пода поткровне етаже да тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају. Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

3. ЕКОНОМСКА АНАЛИЗА И ПРОЦЕНА УЛАГАЊА ИЗ ЈАВНОГ СЕКТОРА

3.1. Откуп земљишта

Откуп земљишта за изградњу објекта високоградње јавне намене није предвиђен.

3.2. Изградња инфраструктурних мрежа

3.2.1. Саобраћајнице

	Површина (m ²)	х	цена (€/m ²)		=	€
			земљишта	изградња		
Саобраћајнице	20525	х	40	35	=	1.539.375 €
УКУПНО						1.539.375 €

3.2.2. Електроенергетска мрежа

Изградња трафостаница 10/0,4 kV	ком	2	х	30.000€	=	60.000€
Полагање кабловских водова 10 kV	km	0.5	х	35.000€	=	17.500€
УКУПНО						77.500€

3.2.3. Телефонска мрежа

Изградња нових прикључака	сса					1.000€
УКУПНО						1.000€

3.2.4. Гасоводна мрежа

Изградња дистрибутивне гасоводне мреже	m	575	х	30€	=	17250€
УКУПНО						17.250€

3.2.5. Водоводна и канализациона мрежа

Изградња водоводне мреже (профил Ø150мм)	m	1400	х	50€	=	70.000€
Реконструкција водоводне мреже (профил Ø150мм)	m	2287	х	50€	=	114350€
Изградња канализационе мреже за употребљене воде (Ø300мм)	m	627	х	50€	=	31.350€
Изградња канализационе мреже за атмосферске воде (минимални профил Ø400мм)	m	2625	х	60€	=	157.500€
УКУПНО						373.200€

3.3. Изградња јавних установа

Изградња јавних установа није предвиђена овим планским документом.

Укупно улагање из јавног сектора процењује се на око **1.635.125€**.

4. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ПРЕДВИЂЕНА ИЗРАДА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

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

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 ГП-а	1 : 10000

Графички прикази планираног стања:

лист 3: Организација површина и подела на целине и зоне.....	1 : 1000
лист 4: Намена површина	1 : 1000
лист 5: Саобраћај са регулацијом, нивелацијом и аналитичко-геодетским елементима.....	1 : 1000
лист 6: Режим коришћења градског грађевинског земљишта и парцелација земљишта у јавној свијини.....	1 : 1000
лист 7: Мреже и објекти инфраструктуре	
7А-Енергетика, телефонија и гасификација	1 : 1000
7Б- Водовод и канализација	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 („Службени лист града Ниша“ бр.105/2004).

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, рударства и просторног планирања, органу надлежном за послове државног премера и катастра доставља се прилог регулационо-нивелационог решења улица и јавних површина са елементима за обележавање на геодетској подлози. 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