

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 КВАРТА „СВРЉИШКА“ У НИШУ**

### **I**

Изради Плана детаљне регулације квартa „Сврљишка“ у Нишу (у даљем тексту: План), приступа се на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације квартa „Сврљишка“ у Нишу ("Службени лист града Ниша", бр.91/08) коју је донео Градоначелник града Ниша дана 06.10.2008. године на бази програма израђених 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 квартa „Сврљишка“ у Нишу (у даљем тексту: План) израђује се у складу са Законом о планирању 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 и 16/11), Статутом града Ниша ("Службени лист града Ниша, бр. 88/08) и Одлуком о изради Плана детаљне регулације квартa „Сврљишка“ у Нишу ("Службени лист града Ниша", бр. 91/08).

Овим Планом се детаљније дефинишу правила уређења и правила грађења из Генералног плана Ниша 1995-2010 ("Службени лист града Ниша" бр. 13/95, 2/02, 41/04 и 51/07).

### **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 3.7ha. Северну границу предметног подручја чини јужна регулациона линије улице Стојана Костића; источну границу чини источна регулациона линија улице Моше Пијаде, јужну границу чини јужна регулациона линија јужног огранка планиране трасе улице Пролетерске до границе са катастарском парцелом 1317/2 К.О. Ниш-Пантелеј и јужне границе кп. Бр. 2317/2, 2315/2, 2314/30, 2314/14, 2314/8, 2312/5, 2314/18 и 2314/16 К.О. Ниш-Пантелеј; западну границу чини источна регулациона линија улице Нишавске, до раскрснице са улицом Станоја Костића и западна граница к.п. бр. 2170/2 К.О. Ниш-Пантелеј.

Захват плана припада градском грађевинском подручју насеља Брзи Брод. На једном делу захвата је потребна урбана обнова, укључујући и уређење инфраструктурних коридора и проширење инфраструктурних мрежа како би се омогућила изградња неизграђеног дела кварта, а другом је потребна урбана реконструкција. Предметно подручје обухвата инфраструктурне коридоре у јавној својини и остало земљиште, у другим облицима својине.

### **1.2. НАМЕНА ЗЕМЉИШТА**

Предметно подручје обухвата део насеља Брзи Брод и у целини је намењено градском становању густине 100-200 ст/ха према важећем Генералном плану Ниша 1995-2010 ("Службени лист града Ниша" бр. 13/95, 2/02, 41/04 и 51/07).

### **1.3. ПОДЕЛА ПОДРУЧЈА ОБУХВАТА НА ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ**

Предметно подручје, укупне површине 3.7ha, обухвата две зоне „А“ (површине 2.87ha) и „Б“ (површине 0.83ha). Зона „а“ обухвата блокове „А1“ (површине 1.28ha), и „А2“ (1.59ha), намењене градском становању. Зона „б“, чије се границе поклапају са блоком „Б“, намењена је градском становању са пословањем.

### **1.4. ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ**

Јавне површине на предметном подручју припадају саобраћајним површинама, које се састоје из колско-пашачких саобраћајница. Границе грађевинских парцела у јавној својини, дефинисане овим Планом, не могу се мењати и приказане су на графичком приказу бр.06: "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. 05 "Саобраћај са регулацијом, нивелацијом и аналитичко-геодетским елементима" у размери 1:1.000. Осим јавних саобраћајних површина, овим планским документом нису предвиђене друге јавне слободне површине. На подручју плана предвиђен је травњак, у склопу јавних саобраћајних (површине  $P=170m^2$ ).

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

### А. Јавне колске и пешачке саобраћајнице

Назив улице	тип саобраћајнице	T+K+T	регулациона ширина улице (m)	дужина	максимална дозвољена брзина km/h
Моше Пијаде	приступна	1+3.5+2	6.5	127.0	50
Пролетерска	приступна	1+5.5+2	8.5	350.0	30
Сврљишка	Пешачко-колска	0+3.5+0	3.5	80	5
		0+6.8+0	6.8	53	
		0+5.6+0	5.6	43	
		0+3.5+0	3.5	64	

\*дозвољава се приступ комуналним, интервентним возилима и прилаз власницима/корисницима грађевинске парцеле.

### Б.Саобраћајни прилази

Назив прилаза	T+K+T(m)	регулациона ширина улице (m)	дужина	максимална дозвољена брзина km/h	обрада
Прилаз из улице Моше Пијаде	0+5.5+0	5.5	60.0	5	поплочавање
Прилаз из улице Пролетерске-1	0+3.5+0	3.5	14.0	5	поплочавање
Прилаз из улице Пролетерске-2	0+3.5+0	3.5	14.0	5	поплочавање

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 постојећих трафостаница трафостаница 10/0,4 kV , које су лоциране ван захвата разраде (уз границу) :

- "Брзи Брод - Центар", типа МБТС, снаге 2 x 630 kVA,
- "Брзи Брод - Шарпланинска", типа МБТС, снаге 1 x 630 kVA.

Ове трафостанице су везане на дистрибутивну 10 kV- ну мрежу трафостанице 35/10 kV "Електронска индустрија".

Постојећа 10 kV- на мрежа изграђена је као кабловска, а остале мреже (0,4 kV и осветљење) изведене су као ваздушне.

Снабдевање електричном енергијом свих (постојећих и нових) потрошача у захвату плана вршиће се из наведених трафостаница уз проширење мреже 0,4 kV.

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.

### **1.5.2. Телефонска мрежа**

У захвату плана изграђен је истурени комутациони степен (МСАН) "Брзи Брод" на катастарској парцели бр. 2299/1 К.о. Ниш - Панталеј, из којег је изграђена приступна телефонска мрежа у целом насељу.

Приступна телефонска мрежа изграђена у улицама Стојана Костића, Пролетерској, Моше Пијаде, 29. новембра, Сврљишкој и другим прилазима у блоку и иста је изведена као кабловска.

Обезбеђења нових телефонских прикључака извршиће се активирањем резерви у постојећој приступној мрежи.

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

### **1.5.3. Гасоводна мрежа**

Подручје разраде припада зони гасификације и кроз налегле саобраћајнице: Стојана Костића, Пролетерска, Моше Пијаде, Сврљишка и другим прилазима у блоку изграђена је дистрибутивна гасоводна мрежа и извршено прикључење постојећих објеката.

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

### **1.5.4. Водоводна мрежа**

Дуж свих постојећих саобраћајница на простору обухваћеном границом плана изведена је водоводна мрежа од азбест-цементних или полиетиленских цеви, профила Ø150мм.

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 коловозу, како је приказано на графичком прилогу бр.7б, на хоризонталном одстојању од 0,5 - 1,0м у односу на ивицу коловоза. Цеви полагати тако да дубина слоја изнад горњег темена цеви не сме бити мања од 1,0м. Мрежу градити као прстенасту тако да се обезбеди сигурност у водоснабдевању.

#### **1.5.5. Канализациона мрежа**

Претходном планском документацијом планирана је канализациона мрежа сепаратног типа, и до сада је изведена канализација за употребљене воде дуж постојећих улица, са профилем цеви Ø300mm и прикључком на колектор Ø700mm у улици Стојана Костића. 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. Дуж Пролетерске улице изведена канализациона мрежа у једном делу излази изван трасе саобраћајнице, тако да је неопходно приликом изградње односно реконструкције саобраћајнице, реконструисати и канализациону мрежу. Нову канализацију за употребљене воде радити у наставку постојеће, у осовини коловоза. Положај канализације за атмосферске воде је у коловозу, на хоризонталном одстојању од 0,5 - 1,0м у односу на ивицу коловоза, на страни супротној положају водоводне мреже. Планиране количине атмосферских вода рачунати са специфичним приливом од 140l/s/ha и коефицијентом отицања од  $\Psi=0,7$ .

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

На предметном подручју не налазе се објекти из регистра непокретних културних добара, за које би пре обнове и реконструкције било потребно изградити конзерваторске услове. У случају открића археолошких остатака при изградњи новог објекта, обавестити Завод за заштиту споменика културе Ниш у складу са Законом о културним добрима РС (*Службени гласник РС*, број 71/94).

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

### **1.7. Услови за несметано кретање лица са посебним потребама**

У предметном комплексу омогућити несметано кретање 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, пешачке стазе и пешачки прелази су у простору повезани. Подужни нагиби износе  $\leq 3.0\%$ . Највиши попречни нагиб уличних тротоара и пешачких стаза управно на правац кретања износе 2%.

### **1.8. Стратешка процена утицаја на животну средину**

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

План утиче повољно на функционалност окружења и боље имплементира одредбе ГП-а Ниша 1995-2010. Анализом критеријума оцењено је да нема могућности значајних утицаја на животну средину, па је Управа за планирање и изградњу, у складу са чл. 9. став 3. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", бр. 135/04), усвојила предлог да се не приступа изради извештаја о стратешкој процени (Службени лист града Ниша, 11/09).

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

Изградњом планираних саобраћајница обезбедиће се нужни приступ комуналним и интервентним возилима, 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.

На подручју захвата плана не дозвољава се складиштење, претовар и транспорт опасних и штетних материја. Не дозвољава се обављање делатности на подручју захвата које би буком могле да угрозе квалитет животне средине.

#### **1.9.1. Заштита од пожара**

Ради заштите од пожара објекти морају бити реализовани 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. 87/93), Правилником о техничким нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница ("Службени лист СФРЈ", бр. 13/78) и Правилником о изменама и допунама техничких норматива за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница ("Службени лист СФРЈ", бр. број 37/95);
- Правилником о техничким нормативима за лифтове на електрични погон за вертикални превоз лица и терета ("Сл. лист СФРЈ", број 16/86 и 28/89)
- Правилником о техничким нормативима за вентилацију и климатизацију ("Сл. лист СФРЈ", број 87/93),
- Правилником о техничким нормативима за системе за одвођење дима и топлоте насталих у пожару ("Сл. лист СФРЈ", број 45/85),

- обезбедити потребну отпорност на пожар конструкције објекта (зидова, међуспратне таванице, челичних елемената...), сходно ЈУС У.Ј1 240,
- предвидети поделу објекта 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.),
- реализовати објекте у складу са техничким препорукама ЈУС ТП 21:2003,
- предвидети употребу материјала и опреме за коју се могу обезбедити извештаји и атестна документација домаћих акредитованих лабораторија и овлашћених институција за издавање атеста,
- Правилником о техничким нормативима за пројектовање и извођење завршних радова у грађевинарству ("Сл. лист СФРЈ", број 21/90),
- обезбедити сигурну евакуацију употребом негоривих материјала (ЈУС У.Ј1.050) у обради ентеријера и конструкцијом одговарајуће отпорности на пожар, постављањем врата са одговарајућим смером и начином отварања,
- гараже реализовати у складу са Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозије ("Сл. лист СЦГ", број 31/05),
- ради предвиђене гасификације комплекса, 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.

За предметни План прибављено је обавештење од Министарства унутрашњих послова – Сектора за заштиту и спасавање - Одељења за заштиту и спасавање у Нишу, 06/16 бр. 217-2-217-2-1267/08 од 02.12.2008. године.

Посебну меру заштите од пожара подручја у захвату плана чини изградња хидрантске мреже на градском грађевинском земљишту јавне намене. Ова мера је предвиђена имајући у



виду малу пропусну моћ саобраћајница у захвату Плана, што 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**

### **1.10.1.Т1.**

НАМЕНА ПОВРШИНА	П овршина (ha)	Површина (%)
ПОВРШИНА ЗАХВАТА ПЛАНА	3.70	100
ЈАВНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ	0.68	18.38
ЈАВНО ЗЕЛЕНИЛО	0.02	0.54
СТАНОВАЊЕ	2.47	66,76
СТАНОВАЊЕ СА ПОСЛОВАЊЕМ	0.43	11.62
ПОСЛОВАЊЕ	0.10	2.70
ОСТАЛО	0.00	0.00

### 1.10.2.T2.

ПОВРШИНА	Површина бруто(ha)	%	индекс заузетости парцеле %	индекс изграђености парцеле
<b>ОБУХВАТ ПЛАНА</b>	<b>3.70</b>	<b>100</b>	<b>0.6</b>	<b>1.6</b>
<b>ЗОНА „а“</b>	<b>2.87</b>	<b>77.57</b>	<b>0.6</b>	<b>1.6</b>
A1	1.28	34.60	0.6	1.6
A2	1.59	42.97	0.6	1.6
<b>ЗОНА „б“</b>	<b>0.83</b>	<b>22.43</b>	<b>0.6</b>	<b>1.6</b>
Б-становање са пословањем	0.64	17.30	0.6	1.6
Б-пословање	0.19	5.13	0.6	1.6

## **2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

### **2.1. Врста и намена објеката који се могу градити**

На предметном подручју, у блоковима „А1“ и „А2“ је дозвољена изградња породичних стамбених објеката. У блоку „Б“ је дозвољена изградња пословних и стамбено-пословних објеката.

У пословним и стамбено-пословним објектима, дозвољене делатности су комерцијалне услуге, занатске услуге, трговина, административне услуге, угоститељство и здравство. Не дозвољавају се делатности које угрожавају квалитет становања и животну средину.

### **2.2. Услови за формирање грађевинске парцеле**

Минимална површина грађевинске парцеле за слободностojeћи објект не може бити мања од 300m<sup>2</sup>, за објект у прекинутом низу 200m<sup>2</sup>, за објекте у непрекинутом низу 150 m<sup>2</sup> а за атријумске/полуатријумске 120m<sup>2</sup>.

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

Грађевинска парцела мора имати непосредан приступ на саобраћајницу јавне намене, на градском грађевинском земљишту у јавној својини, у ширини најмање 2.5m. Саобраћајница којом се обезбеђује приступ грађевинској парцели може бити колска или пешачка.

Ако грађевинска парцела има приступ на јавну колску, односно колско-пешачку саобраћајницу стационарни саобраћај решити у оквиру парцеле по нормативу 70m<sup>2</sup> корисне пословне површине – 1 паркинг место и 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 слободностojeћи, атријумски, у континуалном или прекинутом низу.

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

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

- није 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.

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

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

За новопроектване објекте препоручује се да растојање до 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 највећи дозвољени индекс заузетости 0.6(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 дворишних остава).

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

## **2.8. Највећа дозвољена спратност и висина објеката**

Највећа дозвољена спратност стамбених и стамбено-пословних објекта износи По+П+2+Пк, а њихова највећа дозвољена висина износи 12m. Највећа дозвољена спратност пословних објеката је По+П.

## **2.9. Услови прикључења на јавне инфраструктурне мреже**

### **2.9.1. Електроенергетска мрежа**

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

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

### **2.9.2. Телефонска мрежа**

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

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

### **2.9.3. Гасоводна мрежа**

За прикључивање објеката у захвату плана на гасоводну мрежу изградиће се секундарна гасоводна мрежа ниског притиска, према условима овлашћеног дистрибутера природног гаса.

Дубина полагања цевовода гасоводне мреже у тротоару износи 0.8 - 1,0m, мерено од горње ивице цеви до коте терена.

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

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

### **2.9.4. Водоводна мрежа**

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 тачака места до надморске висине од 230 mnm.

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

#### **2.9.5. Канализациона мрежа**

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.

### 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 <sup>2</sup> )	х	цена (€/m <sup>2</sup> )		=	€
			Земљишта	изградње		
Саобраћајнице(ново)	2382	х	50	35	=	<b>202 470€</b>
Саобраћајнице(постојеће)	4618			35	=	<b>161 630€</b>
Зеленило (у оквиру саобраћајница)	170			3.5	=	<b>595</b>
<b>УКУПНО</b>						<b>*364 695€</b>

##### 3.2.2. Електроенергетска мрежа

Изградња мреже 0,4 kV	м	0.5	х	20.000€	=	10 000€
<b>УКУПНО</b>						<b>*10 000€</b>

##### 3.2.3. Телефонска мрежа

Изградња приступне (претплатничке) мреже	сса					1 000€
<b>УКУПНО</b>						<b>*1 000€</b>

##### 3.2.4. Гасификациона мрежа

Изградња дистрибутивног (ПЕ) гасовода	м	0.2	х	30.000€	=	6000€
<b>УКУПНО</b>						<b>*6 000€</b>

### 3.2.5. Водоводна и канализациона мрежа

Изградња водоводне мреже (профил Ø150mm)	m	176	x	50€	=	8 800€
Реконструкција водоводне мреже (профил Ø150mm)	m	653	x	50€	=	32 650€
Изградња канализационе мреже за употребљене воде (Ø300mm)	m	647	x	50€	=	32 350€
Изградња канализационе мреже за атмосферске воде (минимални профил Ø400mm)	m	735	x	60€	=	44 100€
<b>УКУПНО</b>						<b>*117 900€</b>

### 3.3. Изградња јавних установа

Изградња јавних установа није предвиђена овим планским документом.

Укупно улагање из јавног сектора процењује се на око **\*499 595€**.

<b>СВЕ УКУПНО</b>	<b>*499 595€</b>
-------------------	------------------

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

## 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 01: Катастарско-геодетска подлога са границом захвата ..... 1 : 1000

лист 02: Извод из ГП-а ..... 1 : 10000

### **Графички прикази планираног стања:**

лист 03: Организација површина и подела на целине и зоне..... 1 : 1000

лист 04: Намена површина ..... 1 : 1000

лист 05: Саобраћај са регулацијом, нивелацијом и аналитичко-геодетским  
елементима..... 1 : 1000

лист 06: Режим коришћења градског грађевинског земљишта и парцелација  
земљишта у јавној свијини..... 1 : 1000

лист 07: 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) у границама Плана детаљне регулације кварта „Сврљишка“ у Нишу и ПДР три улице и трга у насељу „Брзи Брод“ у Нишу („Службени лист града Ниша“ бр. 10/09) у делу у захвату Плана детаљне регулације кварта „Сврљишка“ у Нишу. План се израђује у аналогном и дигиталном облику који се налазе: у Управи за планирање и изградњу, Архиву Скупштине града Ниша, ЈП Дирекција за изградњу града, ЈП Завод за урбанизам Ниш, Министарство животне средине и просторног планирања и Републичком геодетском заводу. Достављање планова је обавеза Управе за планирање и изградњу.

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

**БРОЈ:** \_\_\_\_\_

**НИШ,**\_\_\_\_\_. год.

**СКУПШТИНА ГРАДА НИША**

**Председник**

**Проф. др Миле Илић**