



ГРАД НИШ - СКУПШТИНА ГРАДА НИША

ЈП ЗАВОД
ЗА УРБАНИЗАМ
НИШ



**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
КОМПЛЕКСА "К4" У ДЕЛУ РАДНЕ ЗОНЕ СЕВЕР
- ЗАПАДНО ОД ПУТА Р-214 У НИШУ**

Ниш, 2013.године

П Л А Н Д Е Т А Љ Н Е Р Е Г У Л А Ц И Ј Е
КОМПЛЕКСА „K4“ У ДЕЛУ РАДНЕ ЗОНЕ „СЕВЕР“
- ЗАПАДНО ОД ПУТА Р-214 У НИШУ

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ:
УПРАВА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ ГРАДА НИША

ОБРАЂИВАЧ:

ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

мр Милена СТАНОЈЕВИЋ
број лиценце 200 1232 10

В.Д. ДИРЕКТОР:

Љубиша МИТИЋ, дипл.инж.грађ.

СТРУЧНИТИМ:

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

мр Милена СТАНОЈЕВИЋ

КООРДИНАЦИЈА И УРБАНИЗАМ:

мр Милена СТАНОЈЕВИЋ

Александра МИЛОШЕВИЋ, дипл.инж.арх.

Мариана Митић, дипл.инж.арх.

Наташа Ћирић, дипл.инж.арх.

УРБАНИСТИЧКА АНАЛИЗА:

мр Милена СТАНОЈЕВИЋ

ЗЕЛЕНИЛО:

Мара РАШКОВИЋ, дипл.инж.пејз.арх.

САОБРАЋАЈ:

Владимир БОГДАНОВИЋ, дипл.инж.грађ.

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА И ТТ МРЕЖА:

Ивица ДИМИТРИЈЕВИЋ, дипл.инж.ел.

ГАСОВОДНА МРЕЖА:

Милан МИЛОСАВЉЕВИЋ, дипл.инж.маш.

ВОДОСНАДБЕВАЊЕ И КАНАЛИСАЊЕ:

Душан РАДИВОЈЕВИЋ, дипл.инж.грађ.

ГЕОДЕЗИЈА:

Зорица ГОЛУБОВИЋ, инж. геод.

ПРАВНА РЕГУЛАТИВА:

Стратимир МЛАДЕНОВИЋ, дипл. правник

СТРУЧНА КОНТРОЛА:

Бранимир ЋИРИЋ, дипл.инж.арх.

В.Д. ДИРЕКТОРА:

Љубиша МИТИЋ, дипл.инж.грађ.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

КОМПЛЕКСА „К4“ У ДЕЛУ РАДНЕ ЗОНЕ „СЕВЕР“ - ЗАПАДНО ОД ПУТА Р-214 У НИШУ

САДРЖАЈ ЕЛАБОРАТА:

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА

ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА

ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО ПЛАНА

(текстуални део)

Ниш, 2013.године

САДРЖАЈ ПЛАНА

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОД

1.	ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ.....	1
A.	ОПШТИ ДЕО	1
A.1.	ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА	1
A.2.	ОБУХВАТ ПЛАНА	2
A.2.1.	Опис граница плана	2
A.2.2.	Постојећа намена земљишта и стање изграђености.....	2
A.3.	ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ.....	3
A.3.1.	Правни основ.....	3
A.3.2.	Плански основ.....	3
2.	ПЛАНСКИ ДЕО.....	3
Б.	ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	3
Б.1.	СТАТУС ЗЕМЉИШТА У ГРАНИЦАМА ПЛАНА	3
Б.2.	КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА.....	3
Б.2.1.	Карактеристичне зоне	4
Б.3.	НАМЕНА И НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА.....	5
Б.3.1.	Површине јавних намена.....	5
Б.3.2.	Површине за остале намене.....	6
Б.4.	УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ	6
Б.4.1.	Јавне саобраћајнице, регулација, нивелација и остали услови.....	6
Б.4.2.	Јавна инфраструктурна мрежа и објекти	7
Б.4.3.	Попис парцела површина јавне намене.....	8
Б.5.	УРБАНИСТИЧКЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ	8

Б.5.1.	Правила за неометано кретање деце, старих и инвалидних лица.....	8
Б.5.2.	Уређење зелених површина.....	8
Б.5.3.	Заштита културних добара.....	9
Б.5.4.	Заштита животне средине.....	9
Б.5.5.	Мере заштите од елементарних непогода и противпожарна заштита	10
Б.5.6.	Цивилна заштита људи и добара	11
Б.5.7.	Мере енергетске ефикасности и изградње.....	11
В.	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	13
В.1.	ПРАВИЛА РЕГУЛАЦИЈЕ	13
В.2.	ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ.....	14
В.3.	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ	14
В.3.1.	Општи услови.....	14
В.3.2.	Посебни услови за зону саобраћајног терминала.....	15
В.3.3.	Посебни услови за заштитне зоне	16
В.3.4.	Правила за ограђивање.....	16
В.4.	ПРИКЉУЧИВАЊЕ ОБЈЕКТА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ	16
В.5.1.	Електроенергетска мрежа.....	17
В.5.2.	Телефонска мрежа	17
В.5.3.	Гасоводна мрежа	17
В.5.4.	Водоводна мрежа.....	18
В.5.5.	Канализациона мрежа.....	19
Г.	СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	19
Г.1.	ФАЗНОСТ РЕАЛИЗАЦИЈЕ.....	19
Г.2.	ДАЉА УРБАНИСТИЧКА РАЗРАДА	19
Д.	ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ	21

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

Карта 1 - Постојећа намена простора	P 1: 2500
Карта 2 - Планирана намена површина	P 1: 2500
Карта 3 - Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних површина	P 1: 1000
Карта 4 - Површине јавне намене	P 1: 1000
Карта 5 - Мреже и објекти инфраструктуре 5а - Водоводна и канализациона мрежа 5б - Електроенергетика, ТТ и гасификација	P 1: 2500

ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА

Иницијатива Управе за планирање и изградњу за покретање поступка израде планског документа (бр.353 – 315/2010-06 од 29.03.2010.)
Одлука о изради плана детаљне регулације комплекса „К4“ у делу Радне зоне СЕВЕР – западно од пута Р-214 у Нишу („Службени лист Града Ниша“, бр. 68/12)
Извештај о усвајању Одлуке на Комисији за планове
Концепт плана детаљне регулације комплекса „К4“ у делу Радне зоне СЕВЕР - западно од пута Р-214 у Нишу
Извештај о извршеној стручној контроли концепта плана
Катастарско-топографски план локације „К4“ (Р 1:1000)
Услови и сагласности
Критеријуме за одређивање могућих карактеристика значајних утицаја Плана на животну средину
Одлука о неприступању изради стратешке процене могућих утицаја Плана на стање животне средине („Службени лист Града Ниша“, бр. 77/10)
Извештај о обављеној стручној контроли Нацрта плана и обављеном јавном увиду
Образложење плана

УСЛОВИ И САГЛАСНОСТИ:

1.	ЈП „Путеви Србије“, бр.953-1245/10-2 од 23.06.2010.
2.	ЈКП „Naissus“ Ниш, бр.3190/2 од 05.04.2011.
3.	РС, Завод за заштиту споменика културе Ниш, бр.237/2 од 15.06.2011.
4.	„Југоросгаз“ а.д. бр.НМ-86 од 28.03.2012.
5.	РС, Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Нишу, 07/10 бр. 217-212/11 од 17.03.2011. и 07/10 бр.822-33/2010 од 21.03.2011.
6.	ЕД Југоисток, ЕД Ниш, бр.10549/2 од 08.04.2011.
7.	„Телеком Србија“, Дирекција за технику, ИЈ Ниш/Прокупље/Пирот, бр. 4978-77365/5 СЈ од 29.04.2011.
8.	РС, Министарство одбране, Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру, бр. 822-2 од 28.03.2011.; 822-6 и 822-7 од 06.05.2011., 4182-4/2012 од 11.02.2013. године
9.	РС, Завод за заштиту природе Србије, 03 бр.020-89/2 од 24.03.2011.

На основу члана 35. став. 7. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС и 50/13-УС) и члана 37. тачка 6. Статута Града Ниша ("Службени лист Града Ниша", бр. 88/08),

Скупштина Града Ниша, на седници од __. __. 2013. године, донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ КОМПЛЕКСА "К4" У ДЕЛУ РАДНЕ ЗОНЕ "СЕВЕР"- ЗАПАДНО ОД ПУТА Р-214 У НИШУ

У В О Д

План детаљне регулације комплекса "К4" у делу Радне зоне СЕВЕР - западно од пута Р-214 у Нишу ради се на основу члана 48. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС и 50/13-УС), као обавезна фаза у изради планског документа, након објављивања Одлуке о изради и верификације Концепта плана од стране Комисије за планове.

Предмет Плана детаљне регулације комплекса "К4" у делу Радне зоне СЕВЕР - западно од пута Р-214 у Нишу (у даљем тексту: "**План**") је изградња и уређење зоне саобраћајног терминала у РЗ "Север" у Нишу, односно будуће уређење грађевинског земљишта уз издвајање површина за јавне и остале намене и утврђивање правила уређења и грађења.

1. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

А. ОПШТИ ДЕО

А.1. ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Инвеститор "FЕХІКО" д.д.о. Београд, ул. Владимира Поповића бр.6, покренуо је иницијативу преко Управе за планирање и изградњу бр. 353-315/2010-06, од 29.03.2010. године за израду Плана детаљне регулације комплекса "К4" у делу Радне зоне СЕВЕР - западно од пута Р-214 у Нишу. Повод за израду Плана садржан је у Одлуци о изради Плана детаљне регулације комплекса "К4" у делу Радне зоне СЕВЕР - западно од пута Р-214 у Нишу ("Службени лист Града Ниша", бр. 68/12), која је саставни део документације овог планског документа.

Циљеви изградње, уређења и коришћења комплекса "К4" уређени су првенствено према циљевима и концепцијом развоја дефинисаних Генералним урбанистичким планом Ниша 2010- 2025 ("Службени лист Града Ниша", бр. 43/11). Будући да је установљено постојање повољних просторних капацитета за квалитативни развој предметног подручја, посматрано кроз непосредну близину Државног пута II реда бр. 132 са севера, неизграђен простор физички неоптерећен другим садржајима и наменама (осим трасом гасовода која пролази кроз комплекс), као и довољну расположиву површину за задовољење технолошких захтева за планирану намену, препознаје се евидентан потенцијал који може бити искоришћен и имплементиран у пројекат просторног уређења планског подручја, у циљу што боље реализације основне намене простора.

Овим се дефинишу основни циљеви Плана:

– Уређивање грађевинског земљишта према одредбама Закона о планирању и изградњи;

- Дефинисање површина за јавне и остале намене;
- Утврђивање правила уређења и грађења.

Непосредни циљеви су следећи:

- Формирање јединствене парцеле у циљу даљег просторног обликовања;
- Унапређење подручја које је део РЗ, кроз уређење простора за планирану намену и његово коришћење са утврђивањем планских инструмената и мера са правилима изградње и стандарда, облика и типа архитектонског обликовања;
- Дефинисање правила и параметара за изградњу квалитетног простора;
- Обезбеђивање просторно-функционалних и техничко-технолошких услова за функционисање свих инфраструктурних система;
- Увођење нових технологија и већих могућности за постизање повољних услова рада;
- Заштита животне средине озелењавањем комплекса;
- Заштита ваздуха правилним избором намене, озелењавањем и применом техничких система.

A.2. ОБУХВАТ ПЛАНА

A.2.1. Опис граница плана

Граница планског подручја приказана је на свим графичким прилозима и у текстуалном делу описно.

Граница полази са југозапада - североисточна граница катастарске парцеле 1346; са запада - источна регулација пута на катастарској парцели 1499 до пресека са регулацијом државног пута II реда бр. 132 (деоница Алексинац - Ниш) у зони кружног тока; са североистока - граница путног земљишта државног пута II реда бр.132 (деоница Алексинац - Ниш) и са истока - западна регулација пута на катастарској парцели 1500 до пресека са североисточном границом катастарске парцеле 1346.

Подручје захвата Плана припада градској општини Црвени крст, на делу РЗ „СЕВЕР“.

Површина обухваћена Планом износи 4,78 ха (према геореференцираним катастарско - топографским плановима). Графички приказ обухваћених парцела налази се на детаљним листовима у размери 1: 1000, КО Чамурлија, који су саставни део Књиге II „Документација плана“.

Захват Плана чине катастарске парцеле број: 1347, 1348, 1349, 1350, 1351, 1352, 1353, 1354, 1355, 1356, 1357, 1358, 1359, 1360, 1361, 1362, 1363, 1364, које припадају КО Чамурлија.

У случају неподударности пописа катастарских парцела са графичким прилогом, меродавна је ситуација са графичких прилога.

A.2.2. Постојећа намена земљишта и стање изграђености

Подручје Плана чини јединствен урбанистички блок који представља део РЗ "СЕВЕР" на потезу западно од Државног пута II реда бр.132, а у близини "Комренске петље". Микролокација је неизграђена, са земљиштем у функцији пољопривреде. Са становишта инфраструктурне опремљености простор је неизграђен, сем трасе гасовода, стога се закључује да локација "К4" захтева знатна инвестициона улагања уз привођење простора планираној намени.

Земљиште које чини комплекс је у власништву инвеститора, привредног друштва "FEXIKO" d.o.o Beograd.

А.3. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

А.3.1. Правни основ

Правни основ за израду и доношење Плана садржан је у:

- Закону о планирању и изградњи (у даљем тексту: "**Закон**"-"Службени гласник РС", бр.72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС и 50/13-УС);
- Правилнику о садржини, начину и поступку израде планских докумената ("Службени гласник РС", 31/10, 69/10 и 16/11);
- Закону о процени утицаја на животну средину и Закону о стратешкој процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", бр.135/04, члан 5 и др.);
- Статуту Града Ниша ("Службени лист Града Ниша", бр.88/08);
- Одлуци о изради Плана детаљне регулације ("Службени лист Града Ниша", бр. 68/12).
- Одлуци о неприступању изради стратешке процене могућих утицаја Плана на стање животне средине ("Службени лист Града Ниша", бр. 77/10).

А.3.2. Плански основ

Плански основ за израду и доношење Плана садржан је у:

- Генералном урбанистичком плану Ниша 2010-2025 (у даљем тексту: **ГУП Ниша** - "Службени лист Града Ниша", бр. 43/11).

ГУП-ом Ниша, утврђене су смернице и критеријуми за уређење простора, које је неопходно имплементирати у План. Предвиђена намена у обухвату Плана је: Саобраћајни терминал.

Извод из ГУП-а Ниша (2010-2025) саставни је део Књиге II "*Документација плана*".

Концептом Плана предвиђена је основна намена предметног комплекса - *саобраћајни терминал*, планиран за пословно-сервисно-паркирни комплекс према транспортно-технолошким захтевима возила аутобазе предузећа које се бави превозом путника и терета. Са северне стране, према државном путу II реда бр.132 предвиђена је заштитна зона - заштитно зеленило. Граница планског обухвата са севера, тангира путно земљиште Државног пута II реда бр.132, који се Законом о јавним путевима („Службени гласник РС“, бр. 101/05 и 123/07) дефинише као "*добро у општој употреби*", представљајући јавни линеарни урбани простор.

Концепт плана детаљне регулације је саставни део Књиге II "*Документација плана*".

2. П Л А Н С К И Д Е О

Б. П РА В И Л А У РЕ Ћ Е Њ А

Б.1. СТАТУС ЗЕМЉИШТА У ГРАНИЦАМА ПЛАНА

План издваја површине јавне намене од површина осталих намена, утврђује грађевинске парцеле за јавне намене уз препоруке за грађевинске парцеле на површинама осталих намена.

Земљиште у границама Плана је државна својина (површине 0.02ha) и приватна својина (површине 4.76ha).

Б.2. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА

Концепција уређења простора разрађује основне циљеве ГУП Ниша за планирану намену "*саобраћајни терминал*". Будућу диспозицију објеката одређују грађевинске линије дате у односу на планирану регулацију ободне северне саобраћајнице (Државни пут II реда бр.132) и заштитне зоне гасовода.

У оквиру реализације предметне локације, инвеститор планира изградњу депоа аутобазе тј. изградњу комплекса за потребе саобраћајног предузећа „Нишекспрес“ а.д. који представља јединствену целину дефинисану као "зону саобраћајног терминала", подељену на две основне намене:

1. административни део (у појасу уз Државни пут II реда бр. 132)
2. технички део.

У склопу административног дела предвиђена је изградња управног објекта са пратећим садржајима и простором за паркирање путничких возила. Због атрактивности будуће архитектуре, потребно је објекте оријентисати ка Државном путу II реда бр. 132. Административни део од техничког одвојити линеарном зеленом баријером.

Технички део, који чини и основну намену комплекса, сачињавају објекти техничког опслуживања са радионицом за поправку аутобуса, простором за дневни и технички преглед возила, инфраструктурни објекти за снабдевање горивом (бензинска пумпа и пумпа за природни гас) и енергетским објектима. Највећи проценат комплекса заузима површина за стационирање аутобуса која садржи простор за паркирање са платоом за ротацију аутобуса и простор за паркирање аутобуса ван функције.

Поред предвиђеног зеленог појаса уз државни пут II реда бр.132, неопходно је озелењавање комплекса, које би се огледало кроз партерно, заштитно и линеарно зеленило.

Поред набројаних, јављају се и садржаји проистекли из технолошке шеме карактеристичног комплекса:

- пријем,
- стационирање,
- снабдевање,
- техничко опслуживање и
- отпрема возила.

Б.2.1. Карактеристичне зоне

Како би се могла утврдити правила уређења и правила грађења, овим Планом се дефинише подела на карактеристичне зоне. Комплекс је подељен је на две основне зоне:

- 1) Зону изградње и
- 2) Заштитну зону.

Зона изградње обухвата простор за изградњу паркирног комплекса, сервисних, административно-комерцијалних објеката, инфраструктурних објеката за снабдевање горивом и енергетских објеката. Ова зона обухвата изградњу на земљишту за остале намене. Површина ове зоне је 4.6ha.

Заштитна зона обухвата заштитну зону државног пута, заштитно зеленило и заштитну зону гасовода.

У оквиру заштитне зоне уз Државни пут II реда бр.132 ширине (10м) у појасу је могуће градити искључиво објекте инфраструктуре.

Парцеле саобраћајница су формиране на следећи начин:

- за постојеће изграђене саобраћајнице: грађевинска парцела обухвата постојећу/ постојеће парцелу/ парцеле саобраћајница;
- за постојеће саобраћајнице са корекцијом регулације и изградње саобраћајних површина: обједињавањем припадајуће постојеће парцеле улица са деловима парцела осталог грађевинског земљишта на којима је планирано проширење саобраћајнице;
- за новопланирану саобраћајницу: обједињавањем катастарских парцела грађевинског земљишта за остале намене у површини предвиђеној Планом.

Интерне саобраћајнице ће се третирати зависно од броја парцела у комплексу; наиме, уколико је планирана јединствена парцела комплекса, саобраћајнице ће чинити објекте нискоградње изграђене на јединственој парцели са објектима високоградње. Уколико се

планира препарцелација грађевинских парцела у јединственом комплексу, саобраћајнице би имале засебну парцелу, и у том случају је обавезна израда Урбанистичког пројекта за разраду локације.

Новопланиране грађевинске парцеле саобраћајница дефинисане су координатама, тако да се на основу Плана може спровести парцелација/препарцелација у циљу разграничења грађевинског земљишта за јавне и остале намене.

Табела 1: Биланс површина

Намена површина	Површина (ha нето)
ЈАВНЕ НАМЕНЕ	
Јавне саобраћајнице	0.02
ОСТАЛЕ НАМЕНЕ	
Простор за изградњу објеката саобраћајног терминала	3.51
Слободне површине / зеленило	0.76
Заштитна зона уз ДП II реда	0.49
УКУПНО	4.78

Табела 2:

Намена површина	Постојеће	Планирано
Јавне саобраћајне површине	-	0.02
Простор за изградњу објеката саобраћајног терминала	-	3.51
Слободне површине / зеленило	-	0.76
Заштитна зона уз ДП II реда	-	0.49
Неизграђено земљиште	4.78	-
УКУПНО	4.78	4.78

Б.3. НАМЕНА И НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА

План разграничава површине јавне намене од површина за остале намене. Парцеле за јавне намене образују се од целих и делова постојећих катастарских парцела, према графичком приказу 4 „Површине јавне намене“ Р 1:1000.

Б.3.1. Површине јавних намена

Површине јавних намена су: Државни пут II реда бр.132 који тангира предметни комплекс и налази се ван границе Плана и део саобраћајнице којом се остварује приступ комплексу.

Простор комплекса „К4“ налази се јужно од Државног пута II реда бр.132, са приступом на стационажи km173+434, преко сервисне саобраћајнице. Према државном путу, обавезан је заштитни појас зеленила, ослоњен на основну намену комплекса.

Приступ локацијским садржајима је предвиђен реализацијом интерне саобраћајне мреже, која припада земљишту остале намене и формира се у складу са потребама и технологијом будућих објеката у комплексу. Елементе интерних саобраћајница дефинисати према прописаним нормативима за меродавно и противпожарно возило. Попречне профиле ових саобраћајница усвојити према намени планираних садржаја. При планирању интерне саобраћајне мреже применити минималне ширине противпожарних путева, које су, ради прегледности, приказане табеларно.

Табела 3: Елементи саобраћајница са минималним ширинама

Коловоз (m)	Тротоар (m)
3,5 (једносмерни саобраћај)	мин. 1.60
6,0 (двосмерни саобраћај)	мин. 2.25

Грађевинско земљиште намењено за површине јавне намене уређује Град и стара се о његовом коришћењу сходно планираној намени, у складу са Законом. Уређивање овог

земљишта обухвата његово припремање и опремање, где се под опремањем подразумева изградња објеката комуналне инфраструктуре и уређење површина јавне намене.

Б.3.2. Површине за остале намене

У комплексу су планирани следећи садржаји: површине за стационирни саобраћај аутобуса (паркинг простор са платоом за ротацију аутобуса и простор за паркирање аутобуса ван функције), као и сервисни, административни, комерцијални, трговински и угоститељски садржаји.

Сходно наменама дозвољена је изградња:

1. Сервисних објеката - објекти техничког опслуживања са радионицама за поправку аутобуса, простором за дневни и технички преглед возила;
2. Административно-комерцијалних објеката (са трговинским и угоститељским садржајима по потреби);
3. Инфраструктурних објеката за снабдевање горивом - бензинска пумпа, снабдевање компримованим природним гасом;
4. Енергетских објеката.

Објекти чија изградња се дозвољава у комплексу, потребно је да задовоље прописе, техничке критеријуме, правила и услове грађења према намени и врсти делатности.

У комплексу није дозвољена изградња следећих објеката:

- стамбени објекти,
- стамбено – пословни,
- пословно – производни,
- производно – складишни,
- пословно - производно – складишни,
- пословни и производни објекти који врстом и технологијом могу угрозити животну средину разним штетним утицајима.

Б.4. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Б.4.1. Јавне саобраћајнице, регулација, нивелација и остали услови

Главни приступни пут за локацију „К4“ је Државни пут II реда бр. 132. У аналитичком смислу, нивелете, примењени радијуси кривина и падови, усаглашени су са стандардима и прописима за ове врсте саобраћајница. Максимални примењени подужни нагиб износи 12%.

Прикључак на локацију са Државног пута II реда бр. 132 је дефинисан преко површинске раскрснице. До реконструкције Државног пута II реда бр. 132 у коначној регулацији, предвиђена је фазна реализација планираног саобраћајног прикључка. У првој фази, прикључак изградити на планираној стационажи као „Т“ (трокраки) прикључак са планираном регулационом ширином прикључне траке од 16.0m. Друга фаза саобраћајног решења се изводи током реконструкције Државног пута II реда бр. 132 и представља изградњу планираног коначног изгледа раскрснице.

Коловозну конструкцију ових саобраћајница дефинисати сходно оптерећењу и структури возила која ће се њоме кретати. Коловозни застор дефинисати према функцији садржаја попречног профила саобраћајнице, подужних и попречних нагиба, као и принципа одводњавања. Одводњавање решити гравитационим отицањем површинских вода у систему затворене или отворене канализације.

Б.4.2. Јавна инфраструктурна мрежа и објекти

Б.4.2.1. Електроенергетска мрежа

Из правца северозапада (конзум ТС 35/10 kV" Топоница") долази ваздушни вод 10 kV. Овај ваздушни вод 10 kV је стар и са проводницима малог пресека и планира се његово укидање или каблирање.

За потребе снабдевања електричном енергијом потрошача у захвату Плана изградити одговарајући број трафостаница 10/0,4 kV, номиналне снаге 1 x 630 kVA или 2 x 630 kVA. Напајање ових трафостаница 10/0,4 kV извршити системом "улаз - излаз", новим каблом 10 kV, одговарајућег пресека (да прихвати и одговарајући број трафостаница у налеглим комплексима), који ће се положити из трафостанице 110/10 kV "Ниш 10".

Б.4.2.2. Телефонска мрежа

Са северне стране државног пута Ниш - Топоница (наспрам комплекса разраде) изграђен је истурени комутациони степен MSAN "Чамурлија" чија је приступна мрежа изведена у простору северног тротоара наведеног државног пута. У овом простору је положен и оптички кабл MSAN "Комрен" - MSAN "Чамурлија" - MSAN "Топоница", који је део градског оптичког прстена, и на који је прикључен MSAN "Чамурлија".

У објекту управне зграде монтирати концентрацију ТФ инсталација, са орманом одговарајућег типа са одговарајућим бројем реглета, за завршетак приводног ТК кабла и прикључак ТФ инсталација.

Прикључак на месну мрежу извести : од ормана, предвиђеног за концентрацију ТФ инсталација у објекту, до наставка на претплатничком каблу каблу MSAN "Чамурлија". претплатничким каблом одговарајућег капацитета. Радове на прикључењу извести према условима "Телеком Србија".

Б.4.2.3. Гасоводна мрежа

У простору северног тротоара изграђена је дистрибутивна гасоводна мрежа (притиска до 3 бара), са рачвом на улазу у насеље Чамурлија. (наспрам комплекса разраде).

Кроз јужни део захвата Плана пролази гасовод високог притиска (до 50 бара), деоница од ГРЧ "Ниш" до ГМРС "Ниш 1". Заштитна зона око гасовода износи по 30,0м са једне и друге стране у односу на осу гасовода. У простору заштитне зоне није дозвољена градња објеката за рад и становање, али је дозвољена градња саобраћајних површина (саобраћајнице и паркинзи).

За потребе грејања објеката у комплексу извршити прикључивањем комплекса на дистрибутивну гасоводну мрежу која је изграђена у северном тротоару државног пута другог реда бр. 132. Прикључак извести полиетиленском цеви одговарајућег пречника до кућно-мерног сета на објекту котларнице. За потребе прикључивања потрошача могуће је изградити и МРС у оквиру комплекса и прикључити је на планирану гасоводну мрежу средњег притиска у јужном тротоару државног пута другог реда бр. 132.

Пролазак магистралног гасовода (притисак 50 бара) кроз захват Плана омогућава изградњу компресорске станице за пуњење возила природним гасом. Компресорска станица за природни гас би се директно прикључила на магистрални гасовод.

Б.4.2.4. Водоводна мрежа

У путном земљишту је изграђен водовод пречника 250 мм, од пумпне станице код "комренске петље" до мотела "Наис".

За санитарне потребе комплекса и противпожарне потребе извршити прикључивање комплекса на наведени цевовод.

Како би се испунили законски прописи о противпожарној заштити, а на основу "Правилника о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара", неопходно је изградња цевовода не мањег од Ø 100 mm.

Потребне количине воде за технолошке потребе обезбедити из подземља.

Б.4.2.5. Канализациона мрежа

У регулационом профилу државног пута другог реда бр. 132 изграђена је канализација за одвођење употребљених вода из насеља Чамурлија и пословне објекте северно од наведеног пута. Део објеката у северном делу захвата Плана који гравитирају државном путу другог реда бр. 132 орјентисати за прикључење на наведену канализациону мрежу, а све остале објекте усмерити за прикључење на планирани "Чамурлијски колектор" за употребљене воде, који ће се изградити у саобраћајници западно од комплекса разраде.

Атмосферске воде са саобраћајних површина у комплексу прихватати преко система атмосферске канализација које ће се после пречишћавање преко сепаратора масти и уља одвести у планирани "Чамурлијски колектор" за атмосферске воде који ће се изградити у саобраћајници западно од комплекса разраде.

Б.4.3. Попис парцела површина јавне намене

Парцеле (целе и делови) које сачињавају површине јавне намене су дате у Табели 5: *Попис парцела површина јавне намене*

Табела 5: *Попис парцела површина јавне намене*

Ознака	Објекат	Катастарске парцеле
СП	Саобраћајни прикључак	Део КП 1364 КО Чамурлија

Б.5. УРБАНИСТИЧКЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ

Б.5.1. Правила за неометано кретање деце, старих и инвалидних лица

Услови за неометано кретање инвалидних и других лица у овом Плану, дефинисани су за ниво решења саобраћајних и слободних површина као и приступ објектима.

За неометано кретање инвалидних лица дуж јавних површина не предвиђати денивелацију. На раскрсницама и пешачким прелазима радити оборене или упуштене ивичњаке, у складу са важећим Правилником о техничким стандардима приступачности („Службени гласник РС”, бр. 19/12). Рампе предвидети на улазу у објекте, како би се омогућио неометан приступ вертикалним комуникацијама.

Обавеза за остало земљиште је да се приликом пројектовања обезбеде услови за несметано кретање и коришћење простора хендикепираних, старих лица и мајки са децом.

Б.5.2. Уређење зелених површина

На овом простору се уводи заштитно и пејзажно зеленило. Треба водити рачуна о издржљивости биљних култура и њиховој отпорности на издувне гасове и друга штетна дејства. Такође, при озелењавању треба водити рачуна о положају инсталација.

Потребно је формирати појас који се састоји од вишередних дрвореда или пејзажно распоређених компактних групација разнородних стабала. Њихова основна функција је смањење неповољних услова средине.

Линијско зеленило - дрвореди треба да прате све саобраћајнице и да тако повезују заштитно зеленило са осталим категоријама зеленила у радној зони "Север".

Паркинг простори за путничке аутомобиле, у оквиру саобраћајница и платоа који нису наткривени, потребно је засенчити крошњама високог листопадног дрвећа. Код оних за аутобусе и теретна возила треба водити рачуна о висини крошње због високе каросерије и маневрисања.

На проширењима саобраћајница, прикључку, прилазима и улазима у комплексе/ објекте, пожељно је и да се нађе декоративна партерна вегетација.

Б.5.3.Заштита културних добара

У границама Плана, нема добара која припадају категорији добара трајне културне вредности. На предметном подручју није извршена систематска перспекција непокретног културног наслеђа, због чега није познато да ли постоје добра са статусом претходне заштите.

Приликом земљаних радова неопходно је обавестити Завод за заштиту споменика културе Ниш и обезбедити њихово несметано праћење. Уколико се приликом радова наиђе на остатке непокретних културних добара, неопходно је обезбедити услове и археолошка истраживања, адекватну конзервацију и презентацију. Праћење земљаних радова и финансирање археолошких истраживања пада на терет инвеститора.

Б.5.4.Заштита животне средине

Стратегија заштите животне средине у Плану се заснива на начелима интегралности и превенције приликом привођења простора намени и изградњи нових објеката на основу процене утицаја на животну средину свих главних планских решења, програма, пројеката и активности за спровођење Плана, нарочито у односу на рационалност коришћења ресурса, могуће угрожавање животне средине и ефективност спровођења мера заштите.

У циљу заштите животне средине, не сме се дозволити да се планирани објекти баве:

- набавком, продајом и складиштењем отровних и радиоактивних сировина и материјала,

- производњом опасном по здравље радника и околног становништва,

- производњом која доводи до загађења вода, ваздуха и земљишта.

У складу са планираном наменом простора обезбедиће се спречавање свих облика загађивања као и услови и мере за остваривање квалитетних услова животне средине према утврђеним стандардима и прописаним нормама.

За све објекте који су потенцијални загађивачи морају се обезбедити потребне сагласности, процена утицаја на животну средину, а техничко-технолошка решења објеката морају обезбедити задовољавајући квалитет животне средине, у складу са законским обавезама.

Основне мере заштите животне средине су опремање водоводом и канализацијом, одн. поштовање хигијенско-техничких норматива у периоду коришћења алтернативних поступака за прикупљање и неутрализацију отпадних вода.

Обезбедиће се уређење и одржавање простора на начин који неће изазивати повећани садржај аерозагађења и буке. Ради сагледавања утицаја и промена које ће се испољити на простору плана као последица разних активности на услове живота, потребно је да се прате квантитативни и квалитативни показатељи стања средине и да се обезбеди контрола свих захвата и активности.

Ради заштите квалитета воде, ваздуха, земљишта као и заштите од буке, решења планираних објеката и пратеће инфраструктуре усагласиће се са свим актуелним техничким прописима, а нарочито са Законом о заштити животне средине, Законом о заштити од буке у животној средини ("Службени гласник РС", бр. 36/09 и 88/10) и Законом о заштити ваздуха (Службени гласник РС", бр. 36/09).

У заштитном појасу гасовода не смеју се изводити радови и друге активности пре него што се о томе добије писмено одобрење предузећа које обавља делатност транспорта тим гасоводом.

На простору плана нема заштићених природних вредности.

Примарно сакупљање отпада се врши у затвореном простору, у посебно одређеним просторима или објектима за такозвано „кућно смеће“. Уколико се отпад евакуише у засебном објекту, исти треба бити на бетонској подлози од које је подигнут за мин 15cm. Конструкција, зидови, кровна конструкција и покривач су метални. Фасадна облога је у складу са објектима комплекса уз постављање у сврху заштите од ветра али и омогућавања природног проветравања. У овом случају смеће се прикупља преко судова – контејнера запремине 1100

литара, габаритних димензија 1.37x1.20x1.45m чији се потребан број дефинише применом норматива 1 контејнер/600m² корисне површине простора.

На микролокацијама се отпад прикупља путем корпи за отпатке које се постављају на местима фреквентног окупљања, односно кретања, као и паркинзима.

При дефинисању интерних саобраћајница којима ће се кретати комунално возило за одвоз смећа, испоштовати минималне услове за регулацију од 3.5m за једносмерни саобраћај, односно 6.0m за двосмерни.

Отпад другачијег састава од „кућног смећа“ одлаже се у посебне судове који се постављају у складу са наведеним нормативима, празне према потреби инвеститора и уговору са Јавним комуналним предузећем.

Б.5.5. Мере заштите од елементарних непогода и противпожарна заштита

Објекти морају бити категорисани и реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ“, бр. 31/81, 49/82, 29/83, 2/88 и 52/90).

Са аспекта противпожарне заштите, планирани објекти морају бити реализовани према одредбама Закона о заштити од пожара („Службени гласник РС“, бр. 111/09) и осталим важећим прописима, и релевантним стандардима, Закону о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима („Службени гласник СРС“, бр. 44/77, 45/85 и 18/89). Такође, реализовати објекте у складу са Одлуком о плану заштите од пожара општине Ниш („Међуопшт. Сл. лист“, број 18/83).

Све објекте у комплексу реализовати применом техничких препорука СРПС ТП 21:2003.

Обезбедити потребну отпорност на пожар конструкције објекта, сходно ЈУС У.Ј1 240 и 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). Такође, обезбедити сигурну евакуацију употребом негоривих материјала (ЈУС У.Ј1 050) у обради енетеријера и конструкцијом одговарајуће отпорности на пожар, постављањем врата са одговарајућим смером и начином отварања.

Предвидети употребу материјала и опреме за коју се могу обезбедити извештаји и атестна документација домаћих акредитованих лабораторија и овлашћених институција за давање атеста.

Објекти морају имати одговарајућу хидрантску мрежу, која се по притиску и протоку пројектује у складу са Правилником о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара („Службени лист СФРЈ“, бр. 30/91). Приступни пут ватрогасног возила објектима у комплексу, мора бити обезбеђен у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређење платоа за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара („Службени лист СРЈ“, бр. 8/95), по коме најудаљенија тачка коловоза није даља од 25m од габарита објекта. Уколико се у комплексу постигне максимална спратност објеката, обавезна је примена Правилника о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара („Службени лист РС“, бр. 86/11).

Уколико се инвеститор определи за подземне гаражирање, овакви објекти са корисном површином већом од 500m², морају имати обезбеђен сопствени прилаз за возила, резервни излаз за возила, особље и кориснике гараже, систем принудне вентилације, мераче за контролу угљен-моноксида, систем за одимљавање и инсталацију сигурносног осветљења. Планиране гараже са корисном површином већом од 1500m², морају имати обезбеђен сопствени прилаз са улазом и одговарајући број резервних излаза за возила, особље и кориснике гараже, систем принудне вентилације, мераче за контролу концентрације угљен-моноксида, систем за одимљавање, инсталацију сигурносног осветљења и инсталацију за аутоматску дојаву пожара. Гараже реализовати у складу са Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозије („Службени лист СЦГ“, бр. 31/2005).

Објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за лифтове на електрични погон за вертикални превоз лица и терета („Службени лист СФРЈ“, бр.16/86 и 28/89).

Системе вентилације и климатизације предвидети у складу са Правилником о техничким нормативима за вентилацију и климатизацију („Службени лист СФРЈ“, бр.87/93).

Применити одредбе Правилника о техничким нормативима за пројектовање и извођење завршних радова у грађевинарству („Службени лист СФРЈ“, бр.21/90).

Објекти морају бити реализовани и у складу са Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона („Службени лист СФРЈ“, бр.53, 54/88 и 28/95) и Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Службени лист СРЈ, бр. 11/96).

Уколико се планира изградња електроенергетских објеката и постројења, исти морају бити реализовани у складу са 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. 37/95).

Планирана гасификација комплекса мора бити реализована у складу са Правилником о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница („Службени лист СФРЈ“, бр.10/90), уз претходно прибављање одобрења за трасу гасовода и место мерно регулационе станице од стране Управе за ванредне ситуације, сходно чл. 28 и 29 Закона о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима („Службени гласник СРС, бр.44/77, 45/84 и 18/89), Правилником о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације („Службени лист СРЈ“, бр.20/92 и 33/92), Правилником о техничким нормативима за пројектовање и полагање дистрибутивног гасовода од полиетиленских цеви за радни притисак до 4бара („Службени лист СРЈ“, бр. 20/92).

Б.5.6. Цивилна заштита људи и добара

Ступањем на снагу Закона о изменама и допунама Закона о ванредним ситуацијама („Сл. Гласник РС“ бр. 93/2012), од дана 08.10.2012. године укинута је обавеза инвеститора за изградњом склоништа.

Б.5.7. Мере енергетске ефикасности и изградње

Сви планирани објекти морају да задовољавају све прописе везане за енергетску ефикасност објеката (Правилник о енергетској ефикасности зграда („Службени гласник РС“, бр. 61/11)).

Овим правилником ближе се прописују енергетска својства и начин израчунавања топлотних својстава објеката високоградње, као и енергетски захтеви за нове и постојеће објекте.

Утврђивање испуњености услова енергетске ефикасности зграде врши се изработом елабората ЕЕ, који је саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање грађевинске дозволе или уз захтев за издавање решења којим се одобрава извођење радова на адаптацији или санацији објекта, као и енергетској санацији.

Правилник се примењује на:

- изградњу нових зграда;
- реконструкцију, доградњу, обнову, адаптацију, санацију и енергетску санацију постојећих зграда;
- реконструкцију, адаптацију, санацију, обнову и ревитализацију културних добара и зграда у њиховој заштићеној околини са јасно одређеним границама катастарских парцела и културних добара, уписаних у Листу светске културне баштине и објеката у

заштићеним подручјима, у складу са актом о заштити културних добара и са условима органа, односно организације надлежне за послове заштите културних добара;

- зграде или делове зграда које чине техничко-технолошку или функционалну целину.

Одредбе овог правилника не примењују се на:

- зграде за које се не издаје грађевинска дозвола;
- зграде које се граде на основу привремене грађевинске дозволе, као и зграде које се граде на основу грађевинске дозволе за припремне радове;
- радионице, производне хале, индустријске зграде које се не греју и не климатизују;
- зграде које се повремено користе током зимске и летње сезоне (мање од 25% времена трајања зимске односно летње сезоне).

Енергетска својства и начини израчунавања топлотних својстава утврђују се за стамбене зграде са једним станом; стамбене зграде са два или више станова; управне и пословне зграде; зграде намењене образовању и култури; зграде намењене здравству и социјалној заштити; зграде намењене туризму и угоститељству; зграде намењене спорту и рекреацији; зграде намењене трговини и услужним делатностима; зграде мешовите намене; зграде за друге намене које користе енергију.

Енергетска ефикасност зграде је остварена ако су обезбеђени минимални услови комфора садржани у Правилнику, а при томе потрошња енергије за грејање, хлађење, припрему топле санитарне воде, вентилацију и осветљење зграде не прелази дозвољене максималне вредности по m^2 садржане у Правилнику.

При пројектовању термотехничких система потребно је предвидети елементе система грејања, климатизације и вентилације са високим степеном корисности, у складу са Правилником. Системе централног грејања потребно је пројектовати и изводити тако да буде омогућена централна и локална регулација и мерење потрошње енергије за грејање.

Мере енергетске ефикасности градње за планиране објекте

Приликом пројектовања објекта неопходно је обратити пажњу на оријентацију и функционални концепт зграде у циљу коришћења природе и природних ресурса предметне локације, пре свега енергије сунца, ветра и околног зеленила. Потребно је обратити пажњу на топлотно зонирање зграде, односно груписати просторије у згради у складу са њиховим температурним захтевима; зоне са вишим температурним захтевима пројектовати тако да могу максимално да искористе природне потенцијале локације.

Приликом пројектовања предвидети облик зграде којим се може обезбедити што је могуће енергетски ефикаснији однос површине и запремине омотача зграде у односу на климатске факторе и намену зграде. Потребно је обезбедити максимално коришћење природног осветљења, као и коришћење пасивних добитака топлотне енергије зими односно заштите од прегревања у току лета адекватним засенчењем. Предвидети систем природне вентилације (вентилациони канали, прозори, врата, други грађевински отвори) тако да губици топлоте у зимском периоду и топлотно оптерећење у летњем периоду буде што мање.

У зависности од намене објекта, предвидети одговарајућу термичку масу за постизање топлотног комфора у зимском и летњем периоду - повећати термичку инерцију објекта. Потребно је применити висок квалитет (у складу са постојећим стандардима и прописима) топлотне изолације целокупног термичког омотача. Највеће допуштене вредности коефицијената пролаза топлоте U_{max} [$W/(m^2 \times K)$], елемената термичког омотача зграде, односно елемената између две суседне термичке зоне, садржане су у Табели 3.4.1.3 Правилника.

Структуру и омотач објекта предвидети тако да се омогући максимално коришћење пасивних и активних соларних система. У случају коришћења падавина, подземне и отпадне воде за потребе заливања, спољне употребе, грејања и хлађења зграде, техничке просторије

(резервоар и пумпно постројење) које се користе, уколико су укопане не урачунавају се у индекс заузетости парцеле.

Сертификат о енергетским својствима зграда (енергетски пасош) морају имати све нове зграде, као и постојеће зграде које се реконструишу, адаптирају, санирају или енергетски санирају, осим зграда које су правилником изузете од обавезе енергетске сертификације. Правилник којим се ближе прописују услови, садржина и начин издавања је Правилник о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда ("Службени гласник РС", бр. 69/12).

Категорије зграда за које се издаје енергетски пасош, одређене су према претежној намени дефинисаној прописом којим се уређују енергетска својства зграда.

Зграде за које није потребно прибављање енергетског пасоша су:

- постојеће зграде које се реконструишу или енергетски санирају, а које имају нето површину мању од 50 m²;
- зграде које имају предвиђени век употребе ограничен на две године и мање;
- зграде привременог карактера за потребе извођења радова, односно обезбеђење простора за смештај људи и грађевинског материјала у току извођења радова;
- радионице, производне хале, индустријске зграде и друге привредне зграде које се, у складу са својом наменом, морају држати отворенима више од половине радног времена, ако немају уграђене ваздушне завесе;
- зграде намењене за одржавање верских обреда;
- зграде које су под одређеним режимом заштите, а код којих би испуњење захтева енергетске ефикасности било у супротности са условима заштите;
- зграде које се не греју или се греју на температуру до +12°C.

Енергетски пасош чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе.

Енергетски пасош зграде издаје се по извршеном енергетском прегледу зграде.

Издаје се за целу зграду или за део зграде, када се ради о згради која је према овом правилнику дефинисана као зграда са више енергетских зона. Енергетски пасош се може издати и за део зграде који чини самосталну употребну целину (пословни простор, стан). Зграда или њена самостална употребна целина може имати само један енергетски пасош.

В. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

План дефинише правила грађења за укупно подручје Плана. Правила грађења садрже услове којима се дефинише изградња свих објеката високоградње и нискоградње, услове за изградњу инфраструктуре и уређење слободног простора, у складу са специфичностима комплекса. Изградњу објеката треба ускладити са Законом уз поштовање параметара и правила изградње из предметног Плана, правила парцелације и техничких прописа.

Није дозвољена изградња нити било каква промена у простору, која би могла да наруши или угрози објекат или функцију на суседној парцели. Нису дозвољене намене које производе ниво буке, аерозагађења и отпадне материје које могу да угрозе друге намене у непосредном окружењу. Објекти чија градња је дозвољена, као и они чија градња је забрањена, дефинисани су у поглављу Б.3.2. „Површине за осталу намену“ у „Правилима уређења“.

В.1. ПРАВИЛА РЕГУЛАЦИЈЕ

У оквиру планске територије, регулација земљишта дефинише површине за јавне намене и у том смислу се може закључити да регулациона линија раздваја површину неке јавне намене од површина осталих намена. Регулационе линије су дефинисане у графичком прилогу 3, „Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних површина“ Р 1:1000.

Грађевинска линија приказује линију до које је дозвољена изградња основног габарита објекта. Грађевинска линија утврђена предметним планом дата је у односу на регулациону линију и представља крајњу линију до које се може вршити изградња објекта. Дефинисана је у

графичком прилогу 3 „Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних површина“ Р 1:1000.

План дефинише нивелацију јавних површина. Базни елементи су висинске коте на раскрсницама улица, којим се даље дефинишу нивелете осталих тачака релевантних за овај тип површина. Нивелација површина дефинисана је графичким прилогом 3 „Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних површина“ Р1:1000. При изради главних пројеката за извођење, дозвољена су минимална одступања уколико не ремете основни концепт нивелационог плана.

В.2. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

Правила парцелације се одређују кроз услове минималне дозвољене површине и минималног дозвољеног фронта парцела. На површинама осталих намена, катастарска парцелација се може мењати у сврху уједињавања истих ради формирања грађевинске парцеле. У овом случају је обавезна израда пројекта препарцелације у складу са Законом. Највећа парцела комплекса има једнаку величину површини плана. Уколико се формира више парцела у комплексу, приступни пут до истих мора имати засебну парцелу одговарајуће ширине, а бити повезан прикључком комплекса „К4“ на Државни пут II реда бр. 132. Грађевинска парцела се формира на основу валидног и ажурираног катастарског плана, услова и поставки овог Плана.

Правила парцелације за формирање грађевинске парцеле се утврђују минималном површином комплекса од 1ha и ширином према приступној саобраћајници датом Табелом 8.

Табела 8: Правила формирања парцеле

Површина комплекса	Ширина фронта парцеле
1ha	20.0m
1 до 5ha	25.0m

Дозвољено је одступање до 10% од наведених правила.

Парцеле јавних намена су дефинисане аналитички у графичком прилогу 4 „Површине јавне намене“ Р 1:1000 који прати списак координата новоутврђених међних тачака.

В.3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ

Правила грађења се односе на све објекте на парцели, као и партерно уређење исте. Ова правила се не примењују на парцелама за јавне намене.

В.3.1. Општи услови

У комплексу „К4“ неопходно је формирање структура које ће током изградње формирати јединствену целину. У овом поглављу, План дефинише основне урбанистичке параметре који су у домену капацитета, намене земљишта, хоризонталне и вертикалне регулације у циљу коначног одређивања физичке структуре. Овако дефинисани елементи се даље разрађују пројектном документацијом, где приликом етапне изградње објеката коју овај План омогућава, неопходно је повести рачуна о целовитости концепције организације комплекса, тако да свака етапа реализације има изглед целине која представља и прати јединствен концепт просторног размештаја и организације садржаја.

Планом се дефинише **индекс заузетости**, који представља однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима. Максимална вредност индекса заузетости је **70%**.

При формирању грађевинских парцела максимално уважити постојеће катастарске парцеле. Грађевинска парцела (планирана и постојећа) има површину и облик који омогућава изградњу објекта у складу са решењима из Плана, правилима грађења и техничким прописима. За извођење радова на полагању подземних и ваздушних водова за електроенергетске, ПТТ, водне и гасне инсталације не врши се парцелација и препарцелација грађевинског земљишта.

Максимална **висина** објеката износи **14.0m**. Кота приземља може бити максимално +0.20m од коте терена на месту улаза у објекат.

Планиране комплексе формирати тако да се репрезентативни објекти (административни, комерцијални) лоцирају према улици, а мање атрактивни (сервисно-паркирни), у дубини комплекса. Објекте лоцирати на парцели тако да је удаљеност од суседне парцеле 10м (са јужне и западне стране) због ватросигурносних услова и смањења негативних утицаја издувних гасова и буке. Положај објеката у односу на источну границу парцеле варира у зависности од положаја интерне саобраћајнице – ако она задржи правац прикључка (север-југ), онда је минимална удаљеност 16.5м. Ако саобраћајница промени положај у унутрашњости парцеле, минимално растојање од источне границе парцеле може износити 10м.

Интерне саобраћајнице изградити у складу са нормативима и стандардима за такве врсте објеката. Манипулативне и паркинг површине, такође, пројектовати користећи одговарајуће нормативе за поједине врсте делатности.

Објекте пројектовати у складу са наменом и адекватним технолошким поступком уз примену одговарајућих материјала. Фасаде обрадити савременим материјалима. Кровни покривач је неопходно ускладити са архитектуром објеката и материјалима примењеним на фасади.

Осим зелених површина приказаних наменом „заштитно зеленило“, у оквиру простора за изградњу потребно је обезбедити минимално 10% зеленила. Ово зеленило представља партерно зеленило уз засенчење простора за мирујући саобраћај у виду високог зеленила. Како би се постигао што већи проценат зеленила, могуће је пројектовати „зелене кровове“ и „зелене фасаде“, који би визуално били усклађени са уређењем партера.

Уз државни пут II реда бр. 132, потребно је формирати континуирану зону заштитног зеленила у ширини од 10м, који уједно врши функцију ватрозаштите. Коридор уз поменути пут, прекинут је саобраћајним прикључком на km 173+434.

Паркинг просторе је могуће пројектовати са засеном од дрвећа, а као обраду поставити растер елементе са травом или асфалтни застор у ком случају би било пожељено изградити конструкцију засена која би била покривена зеленилом. У комплексу где је предвиђено пешачко кретање, обрада би била од бетонских растер плоча. Могућа је и употреба природних материјала, као што су камен, шљунак, дрво и др. Захтева се доследност колорита и стила плочника на јавном земљишту, док се у комплексу подстиче варијабилитет.

В.3.2. Посебни услови за зону саобраћајног терминала

Основна намена - зона саобраћајног терминала, подразумева изградњу објеката сервисно-паркирног комплекса који чини технички део целине.

Као допунске намене, могу се планирати компатибилни садржаји према варијабилним делатностима које су дозвољене ГУП-ом Ниша - административни, комерцијални, трговински и угоститељски.

Грађевинска линија је на 20м од регулационе линије Државног пута II реда бр. 132. Заштитна зона гасовода (2х30м) дефинише грађевинску линију са северне и јужне стране инфраструктурног коридора.

Планирана је изградња више објеката на парцели у складу са функционалном организацијом и технолошким потребама, с тим да је минимално међусобно одстојање између објеката 1/2 висине вишег објекта за објекте више од 8.0м, док за објекте ниже од 8.0м одстојање не може бити мање од 4.0м. Исподи на објектима могу се појавити у димензијама које План не ограничава, али да имају архитектонско – конструктивно или обликовно оправдање. Ови елементи не могу прелазити грађевинску линију.

У оквиру административног дела комплекса, а за потребе запослених, пословних сарадника и сл., неопходно је обезбедити потребан број паркинг места према нормативима датим у *Табели 9*.

Табела 9: Потребан број места за паркирање возила према типу објекта

Тип објекта	ПМ на:
угоститељство	10 места за седење
биоскоп	15 седишта
тржни центар	10 посетилаца
сервисне услуге	60m ² радног простора
пословни простор	70m ² корисног простора
магацини	100m ² БРГП

Коначан број паркинг места одређује се током израде пројектне документације, на основу норматива датих у *Табели 9*, према планираној делатности, тј. технолошким потребама, предвиђеном броју посетилаца и потребном броју запослених.

В.3.3. Посебни услови за заштитне зоне

У комплексу, поред обавезне заштитне зоне Државног пута II реда бр.132 растињем дугог вегетативног периода у ширини од 10м, постоји потреба да се у што већем проценту изврши озелењавање и формирају појасеви заштите и раздвајања и у оквиру планираних намена и у односу на окружење. Слободне површине у оквиру пословања уредити и озеленити у што већој мери, минимално 10% (од укупне површине комплекса), како би се првенствено испунили санитарно-хигијенски услови. Ограда око комплекса треба да укључује и зелене засаде спратне структуре по ободу комплекса.

На свим пешачким стазама и прилазима морају да буду испоштовани услови за кретање лица са посебним потребама.

Управа за планирање и изградњу града Ниша, у складу са чланом 9 став 3. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", бр. 135/04), донела је Одлуку о неприступању изради стратешке процене утицаја Плана детаљне регулације комплекса "К4" у делу Радне зоне "Север" западно од пута Р-214 у Нишу ("Службени лист града Ниша, бр.77/10). Ова одлука заједно са Критеријумима за одређивање могућих карактеристика значајних утицаја на животну средину, је саставни део документације Плана.

В.3.4. Правила за ограђивање

Грађевинске парцеле се могу ограђивати живом зеленом оградом или транспарентном оградом до висине 1,40 m.

В.4. ПРИКЉУЧИВАЊЕ ОБЈЕКТА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

Објекте прикључити на инфраструктурну мрежу уз услове и сагласности надлежних комуналних предузећа, а у складу са графичким прилогом „Мреже и објекти инфраструктуре“ Р 1:2 500.

Општи услови изградње

Све инфраструктурне мреже налазиће се у регулационом појасу саобраћајница са распоредом који је дефинисан планом сваке инфраструктурне мреже. Промена положаја инфраструктурних мрежа у регулационом профилу саобраћајнице се дозвољава у случајевима када је то неопходно због ситуације на терену, 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.

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

Дозвољено је вршити реконструкцију и санацију постојећих инфраструктурних инсталација истим или већим пречницима (капацитетима), у зависности од потреба, али по постојећим трасама.

Код извођења радова на саобраћајници обавеза инвеститора је да испоштује техничке нормативе о висини надслоја изнад објеката постојећих инфраструктурних мрежа, тј. о дубинама положених мрежа и исте по потреби ако величина надслоја не задовољава техничке прописе изврши њихову заштиту.

В.4.1. Електроенергетска мрежа

Трафостанице 10/0,4 kV градити као слободностојеће објекте или у објекту, зависно од технолошких захтева корисника.

Ако се трафостаница гради као слободностојећи објекат за исту обезбедити парцелу величине 6,5 x 5,5 м.

Трафостаницама се мора омогућити прилаз камионом.

Прикључивање објеката на електроенергетску мрежу извршиће се одговарајућим водовима 0,4 kV из планираних 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 м и дубине 0,8 -1,0 м. У исти ров дозвољено је полагање каблова 10 kV и 0,4 kV.

Код извођења радова придржавати се услова ЕД Ниш.

В.4.2. Телефонска мрежа

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

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

Код извођења радова придржавати се услова "Телеком Србија".

В.4.3. Гасоводна мрежа

(дистрибутивна гасоводна мрежа ниског притиска)

Дистрибутивни гасовод не полаже се испод зграда и других објеката високоградње.

При паралелном вођењу или укрштању са цевоводима који служе за транспорт топлих флуида, дистрибутивни гасовод поставља се на растојању којим се обезбеђује да температура полиетиленске цеви не буде већа од 20°C. При паралелном вођењу дистрибутивног гасовода са подземним водовима, минимално светло растојање износи 40 цм, а у изузетним случајевима може бити најмање 20 цм. При укрштању дистрибутивног гасовода са подземним водовима минимално светло растојање износи 20 цм, а при вођењу гасовода поред темеља 1 м.

У подручјима у којима може да дође до померања тла које би угрозило безбедност дистрибутивног гасовода, примењују се одговарајуће мере заштите.

Дистрибутивни гасовод полаже се у канал, под условом да се канал природно проветрава или да се простор око полиетиленске цеви потпуно испуни песком, односно да се дистрибутивни гасовод постави у заштитну цев која мора да буде одзрачена.

Дубина укопавања дистрибутивног гасовода износи од 0,6 м до 1,0 м (у зависности од услова терена). Изузетно дубина укопавања може бити и 0,5 м, мерено од горње ивице цеви до коте терена, под условом да се предузму додатне техничке мере заштите.

Минимална дубина укопавања (уколико не постоје други услови) при укрштању дистрибутивног гасовода са железничким пругама износи 1,5 м рачунајући од горње ивице заштитне цеви до доње ивице прага, трамвајским пругама и индустријским колосецима износи 1,0 м, путевима и улуцама износи 1,0 м. Изузетно дубина укопавања дистрибутивног гасовода може да буде и већа од 2,0 м, при чему морају да се предузму додатне техничке мере заштите.

Укрштање гасовода са саобраћајницама врши се полагањем гасовода у заштитну цев, односно канал. Изузетно укрштање се врши и без заштитне цеви, тј. канала, уколико се

претходним прорачунском провером утврди да је то могуће. Заштитна цев на пролазу испод пута мора бити дужа за минимум 1,0 м са једне и са друге стране крајњих тачака попречног профила пута. Дистрибутивни гасовод испод железничке пруге поставља се у заштитној цеви уз претходно бушење испод пруге. Заштитна цев на пролазу гасовода испод железничке пруге мора бити дужа за минимум 5 м са једне и са друге стране пруге, мерено од осе задњег колосека, односно за минимум 1 м мерено од ножице насипа.

Траса гасовода се видљиво обележава ознакама са таблама опоменницама. Гасовод је у рову на дубини од 30 - 40 цм у односу на коту терена обележен упозоравајућом траком жуте боје са натписом "ГАС".

Све радове изводити у складу са Правилником о техничким нормативима за пројектовање и полагање дистрибутивног гасовода од полиетиленских цеви за радни притисак до 4 бара (Сл. Лист СРЈ бр 20/1992) и другим важећим законима и прописима.

Заштитна зона за примарну градску гасоводну мрежу износи 3м са обе стране, мерено од ивице гасовода, а зона заштите за секундарну (дистрибутивну) мрежу ниског притиска (до 4 бара) је 1м са обе стране. У овим зонама је забрањена изградња објеката супраструктуре.

У појасу ширине 30 м лево и десно од осе магистралног гасовода (гасовода високог притиска) забрањено је градити зграде намењене за становање или боравак људи без обзира на степен сигурности којим је гасовод изграђен и без обзира у који је појас цевовода сврстан. Зграде намењене за становање или боравак људи се изузетно могу градити у појасу ужем од 30 м ако је градња већ била предвиђена урбанистичким планом пре пројектовања гасовода и ако се примене посебне мере заштите, с тим да најмање растојање насељене зграде од гасовода мора бити за пречник гасовода до 125 мм - 10 м, од 125 мм до 300 мм - 15 м, од 300 мм до 500 мм - 20 м и за пречник гасовода већи од 500 мм - 30 м.

В.4.4. Водоводна мрежа

Забрањује се употреба санитарне воде за прање и заливање површина. Уколико претходни истражни хидрогеолошки радови покажу да се ове воде не могу обезбедити из подземља, за потребе прања асфалтних и бетонских површина као и заливања травнатих и парковских површина користити воду из аутоцистерни.

Прикључне везе за нове објекте треба да задовоље потребне количине за санитарном и противпожарном водом. Од шахта за водомер, независно пројектовати мреже за: санитарну воду 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 1,0м.

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 мм.

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

В.4.5. Канализациона мрежа

Планирано је пречишћавање атмосферских вода са паркинга као и вода употребљених за прање ових површина пре упуштања у јавну мрежу. Положај планираних сепаратора уља одредиће се при изради пројектне документације.

Одвођење атмосферских вода са кровних површина вршиће се приључком на планирану канализациону мрежу без претходног третмана.

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.

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.

Г. С М Е Р Н И Ц Е З А С П Р О В О Ћ Е Њ Е

Овај План представља правни и плански основ за издавање информације о локацији и локацијске дозволе, за уређење површина јавне намене, формирање парцела јавне намене и израду пројеката парцелације и препарцелације у складу са Законом.

За планиране интервенције у оквиру путног земљишта Државног пута II реда бр.132 (прикључак и инсталације), потребно је обратити се ЈП „Путеви Србије“ за прибављање услова и сагласности за израду техничке документације и постављања.

Г.1. ФАЗНОСТ РЕАЛИЗАЦИЈЕ

Предметни План је тако уређен простор да може да се реализује поступно под условом да неопходна инфраструктура буде изграђена раније или у исто време када и објекти. Обзиром да на предметном подручју не постоје инфраструктурни системи, до реализације планираног решења исте, могућа је примена техничких решења уз прибављање одговарајућих услова и сагласности надлежних институција и предузећа пре издавања локацијске дозволе.

Г.2. ДАЉА УРБАНИСТИЧКА РАЗРАДА

1) Уколико се у комплексу формира више грађевинских парцела, неопходна је израда Урбанистичког пројекта, након чега се прибавља Локацијска дозвола. Пре израде Урбанистичког пројекта неопходно је урадити пројекат парцелације или препарцелације.

2) Уколико се у комплексу формира једна грађевинска парцела, локацијском дозволом би се одредила диспозиција објеката и интерне саобраћајне мреже.

Д. ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

Карта 1 - Постојећа намена простора	Р 1: 2500
Карта 2 - Планирана намена површина	Р 1: 2500
Карта 3 - Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних површина	Р 1: 1000
Карта 4 - Површине јавне намене	Р 1: 1000
Карта 5 - Мреже и објекти инфраструктуре - електроенергетика, ТТ, гасификација, водоводна и канализациона мрежа -	Р 1: 2500

КЊИГА II – ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА

Иницијатива Управе за планирање и изградњу за покретање поступка израде планског документа (бр.353 – 315/2010-06 од 29.03.2010.)
Одлука о изради плана детаљне регулације комплекса „К4“ у делу Радне зоне СЕВЕР – западно од пута Р-214 у Нишу („Службени лист Града Ниша“, бр. 68/12)
Извештај о усвајању Одлуке на Комисији за планове
Концепт плана детаљне регулације комплекса „К4“ у делу Радне зоне СЕВЕР - западно од пута Р-214 у Нишу
Извештај о извршеној стручној контроли концепта плана
Катастарско-топографски план локације „К4“ (Р 1:1000)
Услови и сагласности
Критеријуме за одређивање могућих карактеристика значајних утицаја Плана на животну средину
Одлука о неприступању изради стратешке процене могућих утицаја Плана на стање животне средине („Службени лист Града Ниша“, бр. 77/10)
Извештај о обављеној стручној контроли Нацрта плана и обављеном јавном увиду
Образложење плана

УСЛОВИ И САГЛАСНОСТИ:

1.	ЈП „Путеви Србије“, бр.953-1245/10-2 од 23.06.2010.
2.	ЈКП „Naissus“ Ниш, бр.3190/2 од 05.04.2011.
3.	РС, Завод за заштиту споменика културе Ниш, бр.237/2 од 15.06.2011.
4.	„Југоросгаз“ а.д. бр.НМ-86 од 28.03.2012.
5.	РС, Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Нишу, 07/10 бр. 217-212/11 од 17.03.2011. и 07/10 бр.822-33/2010 од 21.03.2011.
6.	ЕД Југоисток, ЕД Ниш, бр.10549/2 од 08.04.2011.
7.	„Телеком Србија“, Дирекција за технику, ИЈ Ниш/Прокупље/Пирот, бр. 4978-77365/5 СЈ од 29.04.2011.
8.	РС, Министарство одбране, Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру, бр. 822-2 од 28.03.2011.; 822-6 и 822-7 од 06.05.2011., 4182-4/2012 од 11.02.2013. године
9.	РС, Завод за заштиту природе Србије, 03 бр.020-89/2 од 24.03.2011.

Д. ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

По доношењу План се доставља Управи за планирање и изградњу, Архиву града Ниша, ЈП Дирекцији за изградњу Града Ниша, Министарству грађевинарства и урбанизма и ЈП Завод за урбанизам Ниш.

Републичком геодетском заводу доставља се прилог регулационо-нивелационог решења улица и јавних површина са елементима за обележавање на геодетској подлози.

Текстуални део Плана се објављује у „Службеном листу Града Ниша“, а План се у целисти (текстуални и графички део) објављује у електронском облику и доступан је путем интернета.

План ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу Града Ниша“.

БРОЈ: _____

НИШ, 2013. год.

СКУПШТИНА ГРАДА НИША

Председник

Проф. др Миле Илић

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ КОМПЛЕКСА „К4“ У ДЕЛУ РАДНЕ ЗОНЕ „СЕВЕР“ – ЗАПАДНО ОД ПУТА Р-214 У НИШУ

Инвеститор „FЕХИКО“ д.о.о. Београд, ул. Владимира Поповића бр. 6, покренуо је иницијативу преко Управе за планирање и изградњу бр. 353-315/2010-06, од 29.03.2010. године за израду Плана детаљне регулације комплекса „К4“ у делу Радне зоне СЕВЕР - западно од пута Р-214 у Нишу. Израда Плана започета је доношењем Одлуке о изради Плана на седници Скупштине града Ниша од 11.09.2012. године, која је објављена у „Службеном листу града Ниша“, бр. 68/12. Плански основ за израду Плана садржан је у Генералном урбанистичком плану Ниша 2010-2025. ("Службени лист Града Ниша", бр. 43/11).

Носилац израде Плана је Управа за планирање и изградњу града Ниша. Израда Плана поверена је ЈП Завод за урбанизам Ниш.

План детаљне регулације обухвата подручје површине од 4,78 ха.

Планом су утврђени: подела простора на посебне целине и зоне, претежна намена земљишта по зонама и целинама, границе површина за јавне и остале намене; трасе, коридори и капацитети за саобраћајну, енергетску, комуналну и другу инфраструктуру, као и остали садржај Плана прописан Законом и Правилником.

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

План детаљне регулације утврђује услове за уређење простора и изградњу кроз издавање информације о локацији и локацијске дозволе.

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

Приказ активности које се односе на процедуру разматрања и доношења Плана:

- Одлука о изради плана детаљне регулације комплекса „К4“ у делу Радне зоне СЕВЕР западно од пута Р-214 у Нишу, донета од стране Скупштине града Ниша на седници од 11.09.2012. ("Службени лист града Ниша", бр.68/12);
- Стручна контрола Концепта Плана на Комисији за планове града Ниша 29.10.2012. године;
- Стручна контрола и утврђивање Нацрта плана на Комисији за планове града Ниша 03.04.2013. године;
- Оглас излагања Плана на јавни увид ("Народне новине");
- Трајање јавног увида: 28.05-28.06.2013. год;
- Сумирање јавног увида и утврђивање предлога Плана: 10.07.2013. године.

Завод је извршио анализу критеријума за одређивање могућих карактеристика значајних утицаја Плана на животну средину, на основу које је Управа за планирање и изградњу, уз претходно мишљење Управе за привреду, одрживи развој и заштиту животне средине, донела одлуку да се за овај План не ради стратешка процена утицаја на животну средину. Одлука је донета 25.10.2010. године и чини саставни део документације Плана.

ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

В.Д. Д и р е к т о р а,

Љубиша Митић, дипл.инж.грађ.

УПРАВА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ

Н а ч е л н и к,

Родољуб Михајловић, дипл. инж.грађ.