



ГРАД НИШ – СКУПШТИНА ГРАДА НИША

ЈП ЗАВОД
ЗА УРБАНИЗАМ
НИШ



**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
КОМПЛЕКСА „К1“ 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 „K1“ 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:

Александра МИЛОШЕВИЋ, дипл.инж.арх.

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 „К1“ У ДЕЛУ РАДНЕ ЗОНЕ „СЕВЕР“ - ЗАПАДНО ОД ПУТА Р-214 У НИШУ

САДРЖАЈЕЛАБОРАТА:

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА

ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА

ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО ПЛАНА

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.....	4
B.	ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	4
B.1.	СТАТУС ЗЕМЉИШТА У ГРАНИЦАМА ПЛАНА	4
B.2.	КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА.....	4
B.2.1.	Карактеристичне зоне	4
B.3.	НАМЕНА И НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА.....	5
B.3.1.	Површине јавних намена.....	5
B.3.2.	Површине за остале намене.....	5
B.4.	УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ	6
B.4.1.	Јавне саобраћајнице, регулација, нивелација и остали услови.....	6
B.4.2.	Јавна инфраструктурна мрежа и објекти	7
B.4.3.	Попис парцела површина јавне намене.....	8
B.5.	УРБАНИСТИЧКЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ	8
B.1.	СТАТУС ЗЕМЉИШТА У ГРАНИЦАМА ПЛАНА	4

Б.5.1.	Заштита културних добара	8
Б.5.2.	Заштита животне средине	8
Б.5.3.	Мере заштите од елементарних непогода и противпожарна заштита	9
Б.5.4.	Цивилна заштита људи и добара	10
Б.5.5.	Мере енергетске ефикасности и изградње	10
В.	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	12
В.1.	ПРАВИЛА РЕГУЛАЦИЈЕ	12
В.2.	ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ	13
В.3.	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ	13
В.3.1.	Општи услови	13
В.3.2.	Посебни услови за зону пословно-комерцијалних функција	14
В.3.3.	Посебни услови за заштитне зоне	15
В.3.4.	Услови за уређење слободних зелених површина у комплексу	15
В.3.5.	Правила за ограђивање	15
В.3.6.	Правила за евакуацију отпада	15
В.4.	ПРАВИЛА ЗА НЕОМЕТАНО КРЕТАЊЕ ДЕЦЕ, СТАРИХ И ИНВАЛИДНИХ ЛИЦА	16
В.5.	ПРИКЉУЧИВАЊЕ ОБЈЕКТА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ	16
В.5.1.	Електроенергетска мрежа	16
В.5.2.	Телефонска мрежа	17
В.5.3.	Гасоводна мрежа	17
В.5.4.	Водоводна мрежа	19
В.5.5.	Канализациона мрежа	19
Г.	СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	20
Г.1.	ФАЗНОСТ РЕАЛИЗАЦИЈЕ	20
Г.2.	ДАЉА УРБАНИСТИЧКА РАЗРАДА	20
Д.	ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ	22

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

ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО:

Иницијатива Управе за планирање и изградњу за покретање поступка израде планског документа (бр.353 – 316/ 2010 – 06 од 29.03.2010)
Одлука о изради плана детаљне регулације комплекса „К1“ у делу Радне зоне СЕВЕР – западно од пута Р-214 („Службени лист Града Ниша“, бр. 80/11)
Извештај о усвајању Одлуке на Комисији за планове
Концепт плана детаљне регулације комплекса „К1“ у делу Радне зоне СЕВЕР - западно од пута Р-214
Извештај о извршеној стручној контроли
Катастарско-топографски план локације „К1” (Р 1:1000)
Концептуални дизајн локације
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. 88/10)
Извештај о обављеној стручној контроли Нацрта плана и обављеном јавном увиду

УСЛОВИ И САГЛАСНОСТИ :

1.	ЈП „Путеви Србије“, бр.957-1245/10-2 од 23.06.2010.
2.	ЈКП „Naissus“ Ниш, бр.16904/2 од 19.12.2011.
3.	ЈКП „Градска топлана“ Ниш, II бр. 407/2 од 20.12.2011.
4.	РС, Завод за заштиту споменика културе Ниш, бр.1335/2 од 19.12.2011.
5.	„Југоросгаз“ а.д. бр.1668 од 22.12.2011.
6.	РС, Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Нишу, бр. 217-1029/11 од 26.12.2011.
7.	ЕД Југоисток, ЕД Ниш, бр.56998/2 од 09.01.2012.
8.	„Телеком Србија“, Дирекција за технику, ИЈ Ниш/Прокупље/Пирот, бр. 4978-2830/2 од 16.01.2012.
9.	РС, Министарство одбране, Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру, бр. 4001-2 од 29.12.2011.; 4001-7/2011 и 4001-6/2011 од 24.02.2012.; бр. 2001 од 15.08.2012; 2686-3 и 2686-2 од 21.09.2012.
10.	РС, Завод за заштиту природе Србије, 03 бр.020-519/4 од 11.01.2012.
11.	ЈП Склоништа, бр.42-4/12-1 од 22.02.2012.
12.	Сагласност Управе за комуналне делатности, енергетику и саобраћај

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 "К1" У ДЕЛУ РАДНЕ ЗОНЕ "СЕВЕР"- ЗАПАДНО ОД ПУТА Р-214 У НИШУ

У В О Д

План детаљне регулације комплекса „К1“ 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 „К1“ у делу Радне зоне СЕВЕР - западно од пута Р-214 у Нишу (у даљем тексту: „План“) је изградња и уређење пословно - производно трговинског комплекса 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 „FEXIKO“ d.o.o. Beograd, ул. Владимира Поповића бр. 6, покренуо је иницијативу преко Управе за планирање и изградњу бр. 353-316/2010-06, од 29.03.2010. године за израду Плана. Повод за израду Плана садржан је у Одлуци о изради Плана детаљне регулације комплекса „К1“ у делу Радне зоне СЕВЕР - западно од пута Р-214 („Службени лист Града Ниша“, бр. 80/11), која је саставни део документације овог планског документа.

Циљеви изградње, уређења и коришћења комплекса „К1“ уређени су првенствено према циљевима и концепцијом развоја пословних и радних зона 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 државних путева (Државни пут IА реда бр. 5 тј. Аутопут Е-80 са југа и Државни пут II реда бр. 132 са североистока), неизграђен простор физички неоптерећен другим садржајима и наменама, 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:

- Рационалност коришћења подручја Плана и уређење простора за планиране намене;
- Дефинисање површина јавне намене;
- Утврђивање правила грађења и уређења.

Непосредни циљеви су следећи:

- Формирање јединствене парцеле у циљу даљег просторног обликовања;
- Унапређење подручја које је део РЗ, видљиво кроз уређење простора за планиране намене и његово коришћење са утврђивањем планских инструмената и мера са правилима изградње и стандарда, облика и типа архитектонског обликовања;
- Ангажовање планског подручја уз усклађивање са наменом суседних локација уз 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 Плана приказана је на свим графичким прилозима и у текстуалном делу описно.

Граница полази од Државног пута II реда бр. 132 (деоница Алексинац - Ниш), његовом југозападном регулацијом до крака петље „Комрен“ са истока, од које наставља јужно пратећи регулацију Државног пута I А реда бр. 5 (Ниш - Државна граница са Бугарском), даље скреће западно источном регулацијом саобраћајнице Нова 2 дефинисаном ПДР складишно дистрибутивног центра типа Cash & carry „MALFORD“ d.o.o. у Нишу („Сл. лист Града Ниша“, бр. 81/11), одакле наставља на север границом катастарске парцеле Главне мерно-регулационе станица „Ниш 1“.

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

Површина обухваћена планом износи 14ha 92a (према геореференцираним катастарско - топографским плановима). Графички приказ обухваћених парцела налази се на детаљним листовима у размери 1: 1000, КО Доњи Комрен, који су саставни део Књиге II „Документација плана“.

Обухват Плана чине делови к.п. бр. 1022, 1023/1, 1023/2, 1024/1, 1024/2, 1024/3, 1024/4, 1025, 1026, 1027/1, 1027/2, 1028/1, 1028/2, 1029, 1030/1, 1030/2, 1031, 1032, 1033, 1034/1, 1034/2, 2181/11, 2181/7, 2181/6, 2181/5, 2181/3, 2181/2, 2181/1, 1040, 1041, 1042/1, 1042/2, 1042/3, 1043/1, 1043/2 и целе кп. бр.1035/5, 1036/8, 1036/9, 1036/7, 1036/4, 1037/1, 1038/1, 1039, 2182/4, 2182/6 КО Доњи Комрен.

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, уз „Комренску петљу“. Микролокација је неизграђена, са земљиштем у функцији пољопривреде.

Са становишта инфраструктурне опремљености простор је, такође, неизграђен. Комплекс се граничи са парцелом ГМРС "Ниш 1", док је удаљеност прикључка канализационе, и електро-мреже око 2,5km за појединачни прикључак. У оквиру комплекса егзистира пумпна

канализациона станица. Стога се закључује да локација комплекса „K1“ захтева знатна инвестициона улагања за привођење простора планираној намени. Земљиште комплекса је претежно у власништву инвеститора- привредног друштва „FEXIKO“ d.o.o Beograd.

A.3. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

A.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);
- Статуту Града Ниша („Службени лист Града Ниша“, бр. 88/08);
- Одлуци о изради Плана детаљне регулације („Службени лист Града Ниша“, бр. 80/11);
- Одлуци о неприступању изради стратешке процене могућих утицаја Плана на стање животне средине („Службени лист Града Ниша“, бр. 88/10).

A.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);
- Плану детаљне регулације складишно дистрибутивног центра типа Cash & carry „MALFORD“ d.o.o. у Нишу („Службени лист Града Ниша“, бр. 81/11).

ГУП-ом Ниша, утврђене су смернице и критеријуми за уређење простора, које је неопходно имплементирати у План. Предвиђене намене у обухвату Плана су:

- Пословне и радне зоне / Пословно-производно-трговински комплекс;
- Комуналне делатности / Пумпна станица.

Извод из ГУП-а Ниша саставни је део Књиге II „Документација плана“.

Из Плана детаљне регулације складишно дистрибутивног центра типа Cash & carry „MALFORD“ d.o.o. у Нишу преузета је регулација ободне саобраћајнице „Нова 2“ која представља западну границу предметног подручја и траса јавне сервисне саобраћајнице паралелне са Државним путем IA реда бр. 5, која се завршава у комплексу „K1“.

Извод из текстуалног дела концепта Плана

Концептом Плана предвиђена је основна намена предметног комплекса *пословно - производно - трговински комплекс*, формиран од *зоне пословно - комерцијалних функција и заштитне зоне* - заштитно зеленило. Заштитна зона формирана је ободно, према државним путевима и краку саобраћајне петље. Граница планског обухвата са севера, тангира путно земљиште Државног пута II реда бр. 132 а са југа, путно земљиште Државног пута I A реда бр.5, које 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. Са статусом јавног земљишта, издваја се и пумпна станица.

Концепт плана детаљне регулације је саставни део Књиге II „Документација плана“.

2. П Л А Н С К И Д Е О

Б. П Р А В И Л А У Р Е Ћ Е Њ А

Б.1. СТАТУС ЗЕМЉИШТА У ГРАНИЦАМА ПЛАНА

Земљиште у границама Плана је државна својина (површине 0.20ha) и приватна својина (површине 14.72ha). План издваја површине јавне намене од површина осталих намена, утврђује грађевинске парцеле за јавне намене уз препоруке за грађевинске парцеле на површинама осталих намена.

Б.2. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА

Концепција уређења простора разрађује основне циљеве ГУП Ниша за планирану намену „*пословне и радне зоне / пословно-производно-трговински комплекс*“, као *пословно-комерцијалне функције*. Овај План преузима проширење регулације Државног пута II реда бр. 132 у ширини од 7.0m на рачун парцела инвеститора, а у складу са рангом саобраћајнице. Планирана изградња унутар комплекса произилази из концептуалног урбанизма дела РЗ „СЕВЕР“, тј. усклађивањем са трендовима обликовања оваквог типа простора и предношћу које нуди неизграђена околина, која, уједно, треба да представља репер просторне целине. Како се ради о RETAIL PARK-у, обликовност самог простора мора упућивати на светске и европске примере оваквих комплекса, који препознатљивом архитектуром и брендovima високих стандарда привлаче кориснике, неовисно о положају саме локације. Будућу диспозицију објеката одређује грађевинска линија дата у односу на планиране регулације ободних саобраћајница, односно државних путева.

У оквиру реализације RETAIL PARK-а, инвеститор планира изградњу низа комерцијалних, претежно продајних објеката на мало, продајних објеката типа аутлет, хипермаркета, уради сам и слично. Ове објекте би пратиле услужне делатности. Највећа концентрација изградње, очекује се у појасу уз државни пут I А реда бр. 5, односно европску деоницу Е-80.

Б.2.1. Карактеристичне зоне

Како би се могла утврдити правила уређења и правила грађења, овим Планом се дефинише подела на карактеристичне зоне, установљене концептуалним урбанизмом који је произашао из преовлађујуће намене простора, урбанистичких параметара и других специфичних карактеристика. Простор који чини јединствен урбанистички блок, подељен је на две основне зоне:

- 1) Зона изградње;
- 2) Заштитна зона.

Зона изградње обухвата простор за изградњу пословно-комерцијалних објеката. Ова зона обухвата изградњу на земљишту за остале намене, али и простор пумпног постројења које припада земљишту јавне намене. Површина ове зоне обухвата 12.72ha.

Заштитна зона обухвата заштитно зеленило и заштитне зоне државних путева. У складу са чланом 29. Закона о јавним путевима ("Службени гласник РС", бр. 101/05 и 123/07), заштитни појас са сваке стране јавног пута, за Државни пут IА реда износи 40.0m, а за Државни пут II реда 10.0m и представља површину уз ивицу земљишног појаса, на спољну страну, која служи за заштиту јавног пута и саобраћаја на њему.

У оквиру заштитне зоне уз Државни пут IА реда бр.5 могуће је 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 третирали 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 земљишта са скупом 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	0.15
Пумпна станица	0.05
ОСТАЛЕ НАМЕНЕ	
Пословно – комерцијалне функције	11.40
Слободне површине / зеленило	1.42
Заштитне зоне	1.90
УКУПНО	14.92

Табела 2:

Намена површина	Постојеће	Планирано
Јавне саобраћајне површине	-	0.15
Јавне комуналне површине (пумпна станица)	0.05	0.05
Пословно – комерцијалне функције	-	11.40
Слободне површине / зеленило	-	1.42
Заштитне зоне	-	1.90
Неизграђено земљиште	14.87	-
УКУПНО	14.92	14.92

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: саобраћајнице које тангирају предметни комплекс и налазе се ван границе Плана, сервисна саобраћајница која се завршава у комплексу и парцела пумпне станице која задржава постојећу локацију до предвиђеног укидања.

Простор комплекса „К1“ налази се северно од Државног пута I А реда бр. 5 и јужно од Државног пута II реда бр. 132, са приступом на стационачи km 174+684. Сервисна саобраћајница пролази јужном страном комплекса уз Државни пут I А реда бр. 5. Ова саобраћајница је регулационе ширине 8.75m, од чега ширина коловоза износи 6.0m. Сервисну саобраћајницу и аутопут дели заштитно зеленило у ширини од ~15.0m. Приступ комплексу се остварује са Државног пута II реда бр. 132, прикључком преко кружне раскрснице. Према државним путевима, планиран је заштитни појас зеленила, наслоњен на основну намену комплекса.

Приступ локацијским садржајима се предвиђа реализацијом интерне саобраћајне мреже, која припада земљишту остале намене и формира у складу са потребама и технологијом будућих објеката у комплексу. Елементе интерних саобраћајница дефинисати према прописаним нормативима за меродавно возило. Попречне профиле ових саобраћајница усвојити према намени планираних садржаја. При планирању интерне саобраћајне мреже применити минималне ширине, 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

Површина за остале намене садржи пословно-комерцијалне садржаје, дефинисане и приказане на графичком приказу 2 „Планирана намена површина“ Р 1:2500.

У оквиру ове површине дозвољено је грађење следећих објеката:

- пословни објекат
- пословно - производни
- пословно - складишни
- производно - складишни
- пословно - производно - складишни
- складишни
- други објекти у функцији планираних пословних комплекса неопходни за обављање основне делатности: административно управни објекти, складишта (отворена и затворена), комунални објекти, сервисни објекти, спортско – рекреативни објекти и објекти културних садржаја.

Производне делатности које су дозвољене на овом простору су:

- производно занатство
- производни погони мале привреде, магацини и складишта везани за производњу.

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
- 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 „К1“ је Државни пут II реда бр. 132. Од јавних саобраћајница унутар граница Плана, издваја се сервисна саобраћајница чија траса се преузима из Плана детаљне регулације складишно дистрибутивног центра типа Cash & carry „MALFORD“ d.o.o. у Нишу („Сл. лист Града Ниша“, бр. 81/11), у регулационој ширини од 8.75m (6.0m коловоза са једностраним тротоаром од 2.25m+0.5m са супротне стране). Ова саобраћајница је намењена кретању моторног саобраћаја, првенствено транспортног, тако да коловозни застор мора бити од асфалт-бетона, док тротоари могу бити прекривени бетонским

плочама. 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 кружне 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 кружне 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.

Парцелација јавних површина, утврђена је Планом и то: геодетско-аналитичким елементима, површином и ознаком.

Табела 4: Саобраћајни објекти

Ознака	Објект	Ширина (m)	Површина (ha)
СП	Саобраћајни прикључак	16.0	0.10
С1	Сервисна саобраћајница	8.75	0.15

Б.4.2. Јавна инфраструктурна мрежа и објекти

Б.4.2.1. Електроенергетска мрежа

У захвату Плана је изграђена пумпна станица за воду за чије потребе је инсталирана стубна трафостаница 10/0,4 kV. До ове трафостанице из правца југоистока (правца Булевара 12. фебруар) долази кабловски вод 10 kV, а 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

Кроз комплекс је положен магистрални оптички кабл Београд - Ниш. Како његова траса је на графичком прилогу дата орјентационо, инвеститор је у обавези да пре почетка икаквих радова утврди тачну трасу овог кабла, јер у случају оштећења истог могу настати изузетно велики трошкови у телефонском саобраћају (међународни и међуградски телефонски саобраћај).

У простору североисточног тротоара државног пута другог реда Ниш - Топоница положен је оптички кабл MSAN "Комрен" - MSAN "Чамурлија", који је део градског оптичког прстена.

За потребе комуницирања корисника у захвату разраде, обезбедити просторију површине од 9-15m² у првом објекту који се буде градио и у истој монтирати истурени комутациони степен (MSAN) чији ће се капацитет повећавати (дограђивати) како се повећава број корисника. Овај истурени комутациони степен (MSAN) везати оптичким каблом на постојећи оптички кабл MSAN "Комрен" - MSAN "Чамурлија". Од објекта истуреног комутационог степена полагати претплатничке каблове до објеката у комплексу, према динамици градње.

Б.4.2.3. Гасоводна мрежа

Северно од обухвата Плана изграђена је главна мерно регулациона станица "Ниш 1". Од ГМРС "Ниш 1" у простору југозападног тротоара изграђен је гасовод средњег притиска (основни прстен примарне градске гасоводне мреже) који иде на југоисток ка граду.

За потребе обезбеђења природног гаса за потрошаче у комплексу изградити мерно-регулациону станицу одговарајућег капацитета, коју треба прикључити на наведени гасовод средњег притиска. Локација мерно-регулационе станице одредиће се сагласно распоредом градње објеката у комплексу. Од мерно-регулационе станице до објеката у комплексу изградити дистрибутивну мрежу ниског притиска (полиетиленске цеви).

Б.4.2.4. Водоводна мрежа

У захвату Плана не постоји изграђена водоводна мрежа. Будући пословно-комерцијални садржаји ће своје потребе за водом обезбедити прикључењем на постојећу водоводну мрежу Ø200мм дуж државног пута II реда бр. 132. 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.

Б.4.2.5. Канализациона мрежа

Не постоји изграђена канализациона мрежа у захвату Плана. Планирати канализациону мрежу сепаратног типа. Новопланирану канализациону мрежу за употребљене и атмосферске воде оријентисати ка пропусту испод аутопута Е-80, где је планиран прикључак на новопланиране колекторе којима ће се евакуисати употребљене и атмосферске воде са подручја Плана.

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	1028/1, 1028/2, 1031, 1032
С1	Сервисна саобраћајница	1034/2, 1035/5, 1036/8, 1036/9, 1036/4, 1036/7, 1037/1
П	Пумпна станица	2181/6

Б.5. УРБАНИСТИЧКЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ

Б.5.1. Заштита културних добара

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

Приликом земљаних радова неопходно је обавести 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.5.2. 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.

Ово је зона у којој је дозвољено грађење објеката инфраструктуре и објекти који су део инфраструктуре ауто-пута. 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.

Површина дата у виду заштитног зеленог појаса уз Државни пут I А реда бр. 5 (Ауто пут Е-80) и Државног пута II реда бр.132, са приступом на стационажи km 174+684, раздваја пословну зону од других намена. 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 у оквиру саобраћајница и платоа који нису наткривени, потребно је засенчити крошњама високог листопадног дрвећа.

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

Б.5.3. 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), Закона о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима („Службени гласник СРС“, бр. 44/77, 45/85 и 18/89 и „Сл. гласник РС“, бр. 53/93, 67/93, 48/94 и 101/05) и одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима.

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 („Службени лист СРЈ“, бр.8/95), по коме најудаљенија тачка коловоза није даља од 25.0m 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 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.

Објекти морају бити реализовани 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), 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 4bара („Службени лист СРЈ“, бр.20/92).

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

Б.5.4. 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.5.5. 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 објеката. 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

Препарцелација се може вршити на основу пројекта препарцелације у циљу образовања једне или више грађевинских парцела од већег броја катастарских парцела, уколико новоформиране грађевинске парцеле испуњавају услове утврђене овим Планом.

Парцелација се може вршити на основу пројекта парцелације, у циљу образовања већег броја грађевинских парцела од једне катастарске парцеле, на начин и под условима утврђеним у овом Плану.

Правила парцелације се одређују кроз услове минималне дозвољене површине и минималног дозвољеног фронта парцела. У овом случају је обавезна израда пројекта препарцелације у складу са Законом. Највећа парцела комплекса има једнаку величину величини урбанистичког блока. Уколико се формира више парцела у комплексу, приступни пут до истих мора имати засебну парцелу одговарајуће ширине, а бити повезан прикључком комплекса „К1“ 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 800m² и ширином према приступној саобраћајници датом Табелом 8.

Табела 8: Правила формирања парцеле

Површина комплекса	Ширина фронта парцеле
до 1ha	20.0m
1 до 5ha	25.0m
преко 5ha	30.0m

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 „К1“ неопходно је остваривање 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 о грађењу 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** пословних и комерцијалних објеката износи **18.0m**, односно **14.0m** за привредне објекте. Кота приземља може бити максимално +0.20m од коте терена на месту улаза у објекат.

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 објекта 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 визуелно били усклађени са уређењем партера.

Уз државни пут I реда бр. 5 и II реда бр. 132, формира се континуирана зона заштитног зеленила у ширини од 10.0m, који уједно врши функцију ватрозаштите. Коридор заштитног зеленила, прекинут је саобраћајним прикључком на km 174+684.

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 пословно-комерцијалних функција

Основна намена простора пословне зоне обухвата пословно - комерцијалне садржаје.

У оквиру основне намене, у простору се могу планирати компатибилне намене према варијабилним делатностима које су дозвољене ГУП-ом Ниша (2010-2025), тако да је могуће развити производне, логистичке, комерцијалне и пословне целине у комплексу. Привредна зона би учествовала са максималним процентом од 40%, док би комерцијална зона имала учешће од максимално 60%. Дозвољена је изградња услужних сервиса у оквиру привредне зоне (бензинска станица, праоница возила и сл.).

Грађевинска линија према Државном путу II реда бр. 132 је на растојању од 20.0m о регулационе линије, према Државном путу I А реда бр. 5 је 40m. Грађевинска линија према „Комренској петљи“ је дата координатно и према саобраћајници Нова 2 - 10.0m од регулационе линије. 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 8.0m, док за објекте ниже од 8.0m одстојање не може бити мање од 4.0m. Исподи 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.

За планиране садржаје неопходно је обезбедити потребан број паркинг места према нормативу - једно паркинг место на 70м² корисне површине објекта.

В.3.3. Посебни услови за заштитне зоне

На простору заштитних зона уз државне путеве, пожељно је формирање озелењених површина у функцији отворених простора са свим одговарајућим елементима за овакав тип простора. У отворене просторе је, сем садница високог зеленила, могуће укомпоновати зелена узвишења која би представљала баријеру буци и загађењима узроковане фреквентним саобраћајем дуж државних путева.

В.3.4. Услови за уређење слободних зелених површина у комплексу

Зеленило:

Грађевинске парцеле производних и пословних објеката својом површином треба да омогуће несметано одвијање унутрашњег саобраћаја и оставе могућност богатог озелењавања. Препорука за потребно озелењавање парцеле је параметар везан за величину комплекса, али је основни захтев у што већем проценту озелењавања и формирању појасева заштите и раздвајања и унутар радне зоне и у односу на окружење.

Слободне површине у оквиру пословања уредити и озеленити у што већој мери, минимално 10% како би се првенствено испунили санитарно-хигијенски услови. Врста садног материјала је прилагођена пре свега заштити. Ограда око комплекса треба да укључује и зелене засаде спратне структуре по ободу комплекса.

Границом комплекса, северно од Државног пута I А реда бр. 5 (аутопуту Е-80) и југозападно од Државног пута II реда бр. 132, са приступом на стационажи km 174+684, планира се подизање заштитног зеленила, садњом растиња дугог вегетативног периода.

Сервисну саобраћајницу и аутопут дели заштитно зеленило у ширини од око 15.0m. Према државним путевима, планиран је заштитни појас зеленила, наслоњен на основну намену комплекса.

На свим пешачким стазама и прилазима ће постојати 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 "K1" у делу Радне зоне "Север" западно од пута Р-214 у Нишу ("Службени лист града Ниша, бр.88/10). Ова одлука заједно са Критеријумима за одређивање могућих карактеристика значајних утицаја на животну средину, је саставни део документације Плана.

В.3.5. Правила за ограђивање

Ограђивање комплекса се омогућава транспарентном оградом висине до 2.0m, у складу са околним амбијентом. Пуни део ограде може бити висине до 0.4m. Постављање ограде врши се на регулационој линији, где се врата и капије не могу отворати ван регулационе линије.

В.3.6. Правила за евакуацију отпада

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 постављане 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.

В.4. 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.

В.5. 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 објекта, 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 објекта постојећих инфраструктурних мрежа, тј. о дубинама положених мрежа и исте по потреби ако величина надслоја не задовољава техничке прописе изврши њихову заштиту.

В.5.1. 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 објекта 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 бр. 56998/2.

В.5.2. Телефонска мрежа

У првом објекту који се буде градио обезбедити просторију површине од 9-15 m² за потребе монтажа истуреног комутационог степена (MSAN).

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", бр. 4978-2830/2 од 16.01. 2012. године.

В.5.3. Гасоводна мрежа

- гасоводна мрежа средњег притиска

За трасу гасовода првенствено користити зелени појас у тротоару. У случају да нема могућности, користи се слободни коридор у коловозној површини. Дубина укопавања гасовода је минимум 0,8 м, мерено од горње ивице цеви до површине тла, а на кратким деоницама може бити и до 0,6 м.

Минимална дозвољена растојања гасовода (од ближе ивице цеви гасовода до ближе ивице темеља) за гасовод средњег притиска (6-12 bar) износи 3,0м

Минимално дозвољено растојање при укрштању и паралелном вођењу гасовода са другим гасоводом и другим инфраструктурним мрежама одредити у складу са условима власника инсталација.

Вертикална растојања између гасовода и других цевовода и електричних водова при њиховом мимоилажењу морају бити:

- до цевовода – при пречнику до DN300 не мање од пречника гасовода, али не мање од 100 мм; при пречнику гасовода изнад DN300 не мање од 300 мм.
- до ваздушних линија електричних водова при највећем угибу: до 1кV- не мање од 1 м, 1 – 35кV - не мање од 3 м, 35-110кV - не мање од 4 м, до 380кV - не мање од 6 м.

Када се гасовод поставља испод јавних путева, када се укршта са јавним путем и железничким пругама или када се полаже у регулационом појасу јавних путева, исти мора бити заштићен (заштитна цев, бетонски канал, и сл.) или друга одговарајућа и боља заштита.

При укрштању гасовода са железничким пругама и јавним путевима, гасовод се води по правилу под углом од 90° у односу на осу колосека. Само изузетно се тај угао може смањити до угла од 75° (евентуално и 60°), уз документовано образложење. При укрштању гасовода са железничком пругом и јавним путевима, потребна је сагласност одговарајућих организација.

Минимална дубина укопавања гасовода при укрштању са јавним путевима или изузетно при вођењу испод коловозне површине, мора се одредити према дебљини коловозне конструкције и саобраћајном оптерећењу, и дубина између горње површине коловоза и горње површине заштитне цеви не сме бити мања од 1,0 м. Минималне дубине на укрштању са градским аутопутевима одредиће се посебно за сваки случај у условима надлежне радне организације.

При укрштању гасовода са јавним путевима, крајеви заштитне цеви морају бити ван подручја или зоне објекта за најмање 1,0 м са сваке стране.

- 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°Ц. При паралелном вођењу дистрибутивног гасовода са подземним водовима, минимално светло растојање износи 40 цм, а у изузетним случајевима може бити најмање 20цм. 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 опоменицама. 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.

- мерно-регулациона станица

Мерно-регулациона станица врши редукцију улазног притиска гаса од 6 - 12 бара у примарном градском гасоводу на излазни притисак од 1 - 4 бара. Мерно-регулациона станица је слободностојећи објекат контејнерског типа. Површина парцеле за смештај мерно-регулационе станице треба да износи приближно 150,0 м² (приближних димензија 10м x 15м, ограђена жичаном оградом).

Прикључивање мерно-регулационе станице извести челичним цевима пречника према капацитету мернорегулационе станице, а дистрибутивни гасовод извести полиетиленским цевима.

Код извођења радова придржавати се услова Југоросгас-а бр. 1668 од 22.12 2011 године као и важећих закона и прописа.

В.5.4. 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 аутоцистерна.

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 мнм.

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

В.5.5. 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.

За планиране интервенције у подручју Плана, потребно је извршити геолошка истраживања у складу са Законом о геолошким истраживањима („Службени гласник РС“, бр. 44/95).

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.

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	
5а - Водоводна и канализациона мрежа	Р 1: 2500
5б - Електроенергетика, ТТ и гасификација	

КЊИГА II – ДОКУМЕНТАЦИЈА

Иницијатива Управе за планирање и изградњу за покретање поступка израде планског документа (бр.353 – 316/ 2010 – 06 од 29.03.2010)
Одлука о изради плана детаљне регулације комплекса „К1“ у делу Радне зоне СЕВЕР – западно од пута Р-214 („Службени лист Града Ниша“, бр. 80/11)
Извештај о усвајању Одлуке на Комисији за планове
Концепт плана детаљне регулације комплекса „К1“ у делу Радне зоне СЕВЕР - западно од пута Р-214
Извештај о извршеној стручној контроли Концепта плана
Катастарско-топографски план локације „К1” (Р 1:1000)
Концептуални дизајн локације
Услови и сагласности
Критеријуми 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. 88/10)
Извештај о обављеној стручној контроли Нацрта плана и обављеном јавном увиду
Образложење плана са ставом обрађивача и Комисије о достављеним примедбама на план.

УСЛОВИ и САГЛАСНОСТИ :

1.	ЈП „Путеви Србије“, бр.957-1245/10-2 од 23.06.2010.
2.	ЈКП „Naissus“ Ниш, бр.16904/2 од 19.12.2011.
3.	ЈКП „Градска топлана“ Ниш, II бр. 407/2 од 20.12.2011.
4.	РС, Завод за заштиту споменика културе Ниш, бр.1335/2 од 19.12.2011.
5.	„Југоросгаз“ а.д. бр.1668 од 22.12.2011.
6.	РС, Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Нишу, бр.217-1029/11 од 26.12.2011.
7.	ЕД Југоисток, ЕД Ниш, бр.56998/2 од 09.01.2012.
8.	„Телеком Србија“, Дирекција за технику, ИЈ Ниш/Прокупље/Пирот, бр. 4978-2830/2 од 16.01.2012.
9.	РС, Министарство одбране, Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру, бр. 4001-2 од 29.12.2011.; 4001-7/2011 и 4001-6/2011 од 24.02.2012.; бр. 2001 од 15.08.2012; 2686-3 и 2686-2 од 21.09.2012.
10.	РС, Завод за заштиту природе Србије, 03 бр.020-519/4 од 11.01.2012.
11.	ЈП Склоништа, бр.42-4/12-1 од 22.02.2012.

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 целости (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 „К1“ У ДЕЛУ РАДНЕ ЗОНЕ „СЕВЕР“ – ЗАПАДНО ОД ПУТА Р-214 У НИШУ

Инвеститор „FEXIKO“ д.о.о. Београд, ул. Владимира Поповића бр. 6, покренуо је иницијативу преко Управе за планирање и изградњу бр. 353-316/2010-06, од 29.03.2010. године за израду Плана детаљне регулације комплекса „К1“ у делу Радне зоне СЕВЕР - западно од пута Р-214. Израда Плана започета је доношењем Одлуке о изради Плана („Сл. лист града Ниша", бр. 80/11). 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 обухвата подручје површине од 14.92ha.

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 информација 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 „К1“ у делу Радне зоне СЕВЕР – западно од пута Р-214, донета од стране Скупштине града Ниша на седници од 23.12.2011. ("Службени лист града Ниша", бр. 80/11);
- Стручна контрола Концепта плана на Комисији за планове града Ниша - 27.06.2012. 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 15.12.2010. године и чини саставни део документације Плана.

ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

В.Д. Директора,

Љубиша Митић, дипл.инж.грађ.

УПРАВА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ

Начелник,

Родољуб Михајловић, дипл. инж.грађ.