



ГРАД НИШ – СКУПШТИНА ГРАДА НИША

ЈП ЗАВОД
ЗА УРБАНИЗАМ
НИШ



ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ КОМПЛЕКСА ЕЛЕКТРОНСКЕ ИНДУСТРИЈЕ НИШ



Ниш, 2014. године

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

ОБРАЂИВАЧ:
ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

др Милица Максић, дипл.инж.арх.
број лиценце 200 1254 11

ДИРЕКТОР:

Љубиша МИТИЋ, дипл.инж.грађ.

СТРУЧНИ ТИМ:

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

др Милица МАКСИЋ, дипл.инж.арх.

САОБРАЋАЈ:

Владимир БОГДАНОВИЋ, дипл.инж.грађ.

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА И ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ:

Ивица ДИМИТРИЈЕВИЋ, дипл.инж.ел.

ГАСИФИКАЦИЈА, ТОПЛИФИКАЦИЈА И ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ:

Милан МИЛОСАВЉЕВИЋ, дипл.инж.маш.

ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА:

Весна СТОЈАНОВИЋ, дипл.инж.грађ.

Марко МАРСЕНИЋ, дипл.инж.грађ.

ЗАШТИТА НКД:

др Милица МАКСИЋ, дипл.инж.арх.

ЗЕЛЕНИЛО, ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ:

Мара РАШКОВИЋ, дипл.инж.пејз.арх.

ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ:

Мирослав ВУЧКОВИЋ, маст. простор. план.

ГЕОДЕЗИЈА:

Зорица ГОЛУБОВИЋ, инж. геодезије

Ненад ПЕТКОВИЋ, геометар

Драгомир ИВАНОВИЋ, геометар

Ивана СТАМЕНКОВИЋ, геометар

КОНСУЛТАНТ:

Љубиша МИТИЋ, дипл.инж.грађ.

ПРАВНА РЕГУЛАТИВА:

Стратимир МЛАДЕНОВИЋ, дипл. правник

СТРУЧНА КОНТРОЛА:

Бранимир ЋИРИЋ, дипл.инж.арх.

.....

ДИРЕКТОР:

Љубиша МИТИЋ, дипл.инж.грађ.

САДРЖАЈ

A. УВОД.....	5
1. РАЗЛОГ И ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА.....	5
2. ОПШТИ ДЕО	6
2.1. Граница плана и обухват грађевинског подручја	6
2.2. Правни и плански основ за израду плана	6
2.3. Обавезе, услови и смернице из планских докумената ширег подручја.....	6
Б. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ.....	7
1. ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА КОНЦЕПТА ПЛАНА.....	7
1.1. АНАЛИЗА И ОЦЕНА СТАЊА.....	7
1.1.1. Грађевинско подручје	7
1.1.2. Намена површина	7
1.1.3. Објекти и површине јавне намене.....	7
1.1.4. Врста изградње	7
1.1.5. Сечене обавезе.....	7
1.1.6. Трасе, коридори и регулација саобраћајница	7
1.1.7. Мреже и капацитети јавне комуналне инфраструктуре	8
1.1.8. Јавно и друго зеленило.....	9
1.1.9. Преглед евидентираних и заштићених објеката, споменика културе и природе и амбијенталних целина	10
1.1.10. Инжењерско-геолошке карактеристике терена.....	10
1.1.11. Оцена расположивих подлога за израду плана	11
1.2. КОНЦЕПТ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА.....	11
1.2.1. Циљеви уређења и изградње и основни програмски елементи	11
В. ПЛАНСКИ ДЕО	12
1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА.....	12
1.1. ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ПОСЕБНЕ ЦЕЛИНЕ	12
1.2. ДЕТАЉНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА	13
1.3. РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ УЛИЦА И ЈАВНИХ ПОВРШИНА И ГРАЂЕВИНСКЕЛИНИЈЕ СА ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ НА ГЕОДЕТСКОЈ ПОДЛОЗИ.....	14
1.4. НИВЕЛАЦИОНЕ КОТЕ УЛИЦА И ЈАВНИХ ПОВРШИНА (НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН)	14
1.5. ПОПИС ПАРЦЕЛА И ОПИС ЛОКАЦИЈА ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ, САДРЖАЈЕ И ОБЈЕКТЕ.....	14

1. 6. КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ЗА САОБРАЋАЈНУ, ЕНЕРГЕТСКУ, КОМУНАЛНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ	15
1.6.1. Саобраћајна инфраструктура.....	15
1.6.2. Електроенергетска мрежа	15
1.6.3. Телекомуникациона мрежа	16
1.6.4. Гасификација и топлификација.....	16
1.6.5. Водоводна мрежа	18
1.6.6. Канализациона мрежа	18
1.7. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И МРЕЖА САОБРАЋАЈНЕ И ДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ, КАО И УСЛОВИ ЗА ЊИХОВО ПРИКЉУЧЕЊЕ	19
1.7.1. Јавно зеленило	19
1.7.2. Услови за уређење и изградњу инфраструктурних мрежа	20
1.8. ЗАШТИТА ПРИРОДНОГ И КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА, ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ, ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ	26
1.8.1. Заштита културног наслеђа.....	26
1.8.2. Заштита природног наслеђа, животне средине, живота и здравља људи	29
1.9. УРБАНИСТИЧКЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА	32
1.10. ПОСЕБНИ УСЛОВИ У КОЈИМА СЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЧИНЕ ПРИСТУПАЧНИМ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ, У СКЛАДУ СА СТАНДАРДИМА ПРИСТУПАЧНОСТИ.....	33
1.11.МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ	34
1.12. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ИСПРАВКЕ ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА	36
2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	37
3. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА	41
3.1. ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ ЗА ДАЉУ УРБАНИСТИЧКУ РАЗРАДУ	41
3.2. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ПО ЦЕЛИНАМА ИЛИ ЗОНАМА ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА, КОЈИ ЈЕ ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ	41

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 – одлука УС и 50/13 – одлука УС) и члана 37. тачка 6. Статута града Ниша ("Службени лист града Ниша", број 88/08),

Скупштина града Ниша, на седници од

године, донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ КОМПЛЕКСА ЕЛЕКТРОНСКЕ ИНДУСТРИЈЕ НИШ

А. УВОД

1. РАЗЛОГ И ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Изради Плана детаљне регулације комплекса Електронске индустрије Ниш (у даљем тексту: **План**), приступило се на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације комплекса Електронске индустрије Ниш ("Службени лист града Ниша", бр. 101/12).

Разлог израде Плана је разрада подручја комплекса Електронске индустрије, ради одређивања површина јавне и остале намене и утврђивања услова просторног уређења, регулације и изградње у границама обухвата Плана. Основни циљ уређења и изградње на подручју Плана је формирање уређене радне зоне, саобраћајно приступачне и инфраструктурно опремљене.

Планом је утврђена детаљна намена површина по зонама и целинама, површине јавне и остале намене; трасе, коридори и капацитети за саобраћајну, енергетску и комуналну инфраструктуру. Дефинисана су правила уређења простора и правила грађења објеката на простору у обухвату Плана, која ће представљати плански основ за израду техничке документације за изградњу планираних објеката и реконструкцију постојећих објеката.

План садржи:

- Текстуални део: Полазне основе и Плански део;
- Графички део који садржи три карте постојећег стања и 6 карата планских решења.

Упоредо са израдом Плана, извршена је анализа 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 о неприступању изради стратешке процене утицаја Плана детаљне регулације комплекса Електронске индустрије у Нишу на животну средину (Службени лист града Ниша, бр. 72/13).

2. ОПШТИ ДЕО

2.1. Граница плана и обухват грађевинског подручја

План детаљне регулације комплекса Електронске индустрије Ниш обухвата део градске општине Палилула (КО Ниш-Ћеле Кула).

Граница Плана почиње на пресеку планиране градске магистрале (јужна обилазница) и парцеле бр. 11129/1, дате координатом $y=7\ 576\ 816.74$, $x=4\ 796\ 429.88$, од ове тачке ка истоку прати јужну границу парцеле бр. 11129/1 до међне тачке парцела бр. 10998/105 и 11032, овде се граница ломи на југ источном границом парцела бр. 10998/105, 10998/110, западном регулационом линијом Улице Милорада Пешића, до границе К.О.Ћеле Кула и К.О. Суви До. У правцу запада прати границу К.О.Ћеле Кула и К.О. Суви До, пратећи јужну границу парцеле 10998/1 до новопланиране саобраћајнице (сабирне улице), њеном северном регулационом линијом до пресека са планираном градском магистралом (јужном обилазницом), у прелому на север источном регулационом линијом до почетне тачке описа.

Површина у обухвату Плана износи 59,49ha.

Грађевинско подручје представља целокупно подручје обухваћено планом и граница грађевинског подручја поклапа се са границом Плана.

2.2. Правни и плански основ за израду плана

План се ради на основу члана 27. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС и 50/13 – одлука УС), Статута града Ниша ("Службени лист града Ниша", бр. 88/08), Одлуке о изради Плана детаљне регулације комплекса Електронске индустрије Ниш, донете 12. децембра 2012. године на седници Скупштине града Ниша и објављене у "Службеном листу града Ниша", бр. 101/12 и Правилника о садржини, начину и поступку израде планских докумената ("Службени гласник РС", бр. 31/10, 69/10 и 16/11).

Плански основ израде плана садржан је у Генералном урбанистичком плану Ниша до 2025. године ("Службени лист града Ниша", број 43/11) (у даљем тексту: **ГУП Ниша**) и Плану генералне регулације подручја градске општине Палилула - 2 фаза ("Службени лист града Ниша", бр. 73/13).

2.3. Обавезе, услови и смернице из планских докумената ширег подручја

Генералним урбанистичким планом Ниша до 2025. године подручје Електронске индустрије планирано је као индустрија и радна зона. Са западне стране комплекса планирана је градска магистрала (јужна обилазница око града Ниша), са јужне стране планирана је сабирна саобраћајница која у југозападном делу тангира, а кроз југоисточни део пролази кроз комплекс Електронске индустрије, а у делу источне стране сабирна саобраћајница.

Планом генералне регулације подручја градске општине Палилула-2 фаза, подручје Електронске индустрије одређено је за даљу урбанистичку разраду планом детаљне регулације. Регулациона линија градске магистрале (јужна обилазница око града Ниша), сабирне улице са јужне стране комплекса Електронске индустрије и сабирне улице са источне стране комплекса Електронске индустрије, дефинисане овим планом, представљају обавезујуће елементе који формирају западну, делом јужну и делом источну границу комплекса Електронске индустрије. У југоисточном делу Плана, планирана сабирна саобраћајница пролази кроз подручје Плана.

Б. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

1. ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА КОНЦЕПТА ПЛАНА

1.1. АНАЛИЗА И ОЦЕНА СТАЊА

1.1.1. Грађевинско подручје

Грађевинско подручје представља целокупно подручје обухваћено Планом у површини од 59,49ha. Терен је делимично раван, делимично у паду и брежуљкаст и претежно је изграђен. Поједини делови подручја Плана нису изграђени.

1.1.2. Намена површина

Највећи део површина у оквиру комплекса обухвата површине за индустријске, производне, сервисно-складишне и пословне комплексе.

Власничка структура објеката је комплексна. Велики део објеката је већ приватизован, али је још увек значајан део у власништву ЕИ Холдинга.

Укупна површина под објектима на подручју Плана износи 141178m², укупна бруто развијена грађевинска површина надземних етажа износи 320256 m², а укупна бруто развијена грађевинска површина подземних етажа 49485 m².

1.1.3. Објекти и површине јавне намене

На подручју Плана налази се једна средња школа (електротехничка школа "Мија Станимировић"), која има 736 ученика. Школа ради у две смене. Објекат школе има површину од 3200m². Уз објекат школе налази се фискултурна сала. Постојећа парцела школе, површине 40a не задовољава норматив од 25m² по ученику у једној смени. На катастарској парцели школе нема простора за изградњу отворених спортских терена, већ се ове активности одвијају у оквиру асфалтираног спортског терена ван ограде комплекса Електронске индустрије.

Од објеката здравства, на подручју Плана налази се здравствена станица Завода за здравствену заштиту радника Ниш. Постојећа катастарска парцела здравствене станице не задовољава потребе; за потребе паркирања, користи се плато испред здравствене станице.

Подручје Плана укључено је у систем организованог сакупљања комуналног отпада, од стране ЈКП Медиана Ниш. Сакупљање и одвожење индустријског отпада не врши се организовано.

1.1.4. Врста изградње

У оквиру комплекса Електронске индустрије послује око 120 предузећа, у оквиру 119 објеката који се користе у различите пословне и пословно-производне сврхе (производња електромедицинских апарата, производња полупроводника, рентген уређаји, електроника и компјутери, складишта и др.). Највећи број објеката је тврде градње и у добром стању.

1.1.5. Стечене обавезе

У оквиру комплекса Електронске индустрије издата је локацијска и грађевинска дозвола за изградњу пословно-производног објекта спратности П бруто развијене грађевинске површине 2360m² на парцели 10998/152 (локацијска дозвола издата на

основу Решења о локацијској дозволи за изградњу пословно-производног објекта у кругу Електронске индустрије, бр. 353-616/7.019.-06 од 09.11.2012. године инвестиору "Тагор емс", а грађевинска дозвола издата на основу Решења о грађевинској дозволи за изградњу пословно-производног објекта у кругу Електронске индустрије, бр. 351-623/2012-06 од 03.12.2012. године инвеститору "Тагор емс").

1.1.6. Трасе, коридори и регулација саобраћајница

Са северне стране комплекс тангирају градска саобраћајница - Булевар светог цара Константина и железничка пруга Ниш-Димитровград (Е-70). Захваљујући свом положају уз Булевар цара Константина, са којим остварује саобраћајну повезаност на два места, комплекс Електронске индустрије има добру повезаност са локалном саобраћајном мрежом.

Структура саобраћајне мреже унутар комплекса је условљена и изведена на основу потреба првобитних производних погона. Све постојеће саобраћајне површине су изведене у потребној ширини за несметано одвијање двосмерног саобраћаја теретних возила.

Пешачки саобраћај није заступљен у довољној мери, обзиром да су неке постојеће саобраћајнице изведене без тротоара.

У комплексу нису присутне бициклическе стазе.

У комплексу постоје површине намењене стационарном саобраћају, које донекле задовољавају потребе корисника комплекса, али није регулисано која паркинг места припадају којим објектима, односно корисницима (приватне и јавне паркинг површине).

1.1.7. Мреже и капацитети јавне комуналне инфраструктуре

Електроенергетска мрежа

Потрошачи у обухвату Плана налазе се у конзумном подручју ТС 35/10 kV "Електронска индустрија" која се налази уз јужну границу Плана. ТС 35/10 kV "Електронска индустрија" је снаге 2x8 MVA и напаја се из трафостанице 110/35 kV "Ниш 3" двоструким 35 kV водом а у њој се налази и разводно постројење за напајање трафостанице 35/10 kV "Ђуро Салај". ТС 35/10 kV "Електронска индустрија" поред потрошача у захвату Плана напаја потрошаче и на наслоњеним подручјима на План. У обухвату Плана постоји 21 дистрибутивна трафостаница 10/0,4 kV и оне у овом тренутку задовољавају потребе потрошача у захвату Плана.

Телекомуникациона мрежа

Подручје Плана припада подручју приступне мреже телефонске централе "Електронска индустрија", чији су претплатнички каблови положени у тротоаре интерних саобраћајница комплекса. До АТИЦ "Електронска индустрија" која се налази у средишњем делу захвата Плана је положена кабловска канализација из правца Булеvara Светог цара Константина у који је положен оптички кабл који је повезује на градску телекомуникациону мрежу.

Претплатнички каблови су мешовитог типа (бакарни и оптички) и покривају врло мало корисника у захвату Плана.

Гасоводна и топловодна мрежа

Унутар комплекса изграђена је котларница „ЕИ“, укупног капацитета 70 MW. У котларници се налазе 4 парна котла са продукцијом паре 5 t/h (капацитета 3,29 MW), 1 парног котла од 12 t/h (капацитета 7,55 MW). Поред њих инсталирана су и два

вредоводна котла капацитета 16,63 MW, односно 7,55 MW. Котларница није у функцији. Изграђен је систем топловода и паровода који су прикључени на котларницу. Цевоводи се налазе у каналима у земљи и конзолно, по фасадама објеката и на стубовима.

У комплексу Електронске индустрије изграђена је МРС „ЕИ“ и прикључена на примарну градску гасоводну мрежу средњег притиска.

Водоводна мрежа

На подручју Плана изведена је интерна водоводна мрежа, која је са северне стране повезана са јавном водоводном мрежом од азбест-цементних цеви пречника Ø300mm и ливених цеви пречника Ø500mm. Целокупни водоводни систем на овом подручју функционише у оквиру једне висинске зоне водоснабдевања.

Канализациона мрежа

Постојећа канализациона мрежа на подручју плана је сепаратног типа. Постоји интерна канализациона мрежа за: употребљене, атмосферске и хемијске воде. Она је даље везана на јавну канализациону мрежу за употребљене воде преко бетонског колектора пречника 700/1050mm и на јавну канализациону мрежу за атмосферске воде преко колектора од азбест-цемента пречника Ø1000mm, са северне стране плана.

1.1.8. Јавно и друго зеленило

Веgetација је заступљена у свим целинама на подручју Плана. Одржавање зеленила није укључено у систем ЈКП Горица.

Озелењавање комплекса Електронске индустрије није се вршило у истом временском периоду, већ са изградњом одређених објеката, па су саднице различите старосне доби и више пута се понављају врсте.

Постојећа вегетација је по структури разноврсна, углавном дрвенаста, својевремено засађена по планском решењу. Вегетација у појединим целинама одражава посебну естетско-декоративну, па и функционалну вредност.

Здравствено стање и виталност вегетације су солидни (изузев појединих примерака који су достигли старосни максимум), јер су при озелењавању коришћене аутохтоне и алохтоне биљне врсте којима одговарају климатски и хидрогеолошки услови, а ту и тамо наилази се и на понека стабла ниског и високог узраста самониклих и непожељних врста.

Стање зелених површина у обухвату Плана, високог је степена очуваности са квалитетним садницама у максималној вегетативној доби. Простор који заузима површина под зеленилом је дефинисан и делимично очуван. Стара формирана стабла, која чине основу сваке зелене површине, добре су виталности са снажним естетским утиском, али и таква представљају солидну основу за планирање површина под зеленилом.

Зеленило изван производних целина служи као заштитни појас од штетних утицаја (гасови, пара, прашина) у односу на околне намене. Унутрашње зеленило садржи заштитни појас ободом сваке целине, декоративно зеленило око управних зграда улаза и прилаза објектима и високо зеленило у оквиру паркинг простора. Паркинг-простори су покривени широким крошњама листопадног дрвећа на дозвољеном растојању стабала. Слободне површине унутар радних простора озелењене су високим биљкама у проценту од 15 - 25 %.

Све веће зелене површине обрађене су групацијама листопадних и зимзелених врста. Најзаступљенији су украсни грмови зимзелених и листопадних врста са пратећим украсним шибљем, који прате веће групе садница дрвећа.

1.1.9. Преглед евидентираних и заштићених објеката, споменика културе и природе и амбијенталних целина

План обухвата простор са већим бројем непокретних добара са споменичким својствима. Ова добра се могу сврстати у две категорије:

- археолошки налази-објекти, који представљају интегрални део јединственог археолошког локалитета;
- објекти индустријског наслеђа, груписани у јединствену амбијенталну целину.

На простору обухваћеним Планом, до тренутка добијања захтева за издавање услова од значаја за предметни План, није извршена систематска проспекција непокретног културног наслеђа, те тако није извршена ни валоризација истог.

На основу археолошких ископавања и случајних налаза до којих се дошло у оквиру инфраструктурних радова на предметном подручју, прикупљени су подаци о постојању објеката културног наслеђа. Након извршеног рекогносцирања територије коју захвата комплекс, евидентирано је неколико археолошких објеката.

Присуство ових налаза указују на то да простор комплекса Електронске индустрије Ниш, односно целокупан простор обухваћен Планом, као и простор између пруге и пута Ниш – Нишка Бања представља археолошки локалитет. Овај локалитет је евидентиран од стране Завода за заштиту споменика културе Ниш као "Медијана-југ". У археолошком смислу локалитет је саставни део археолошког налазишта "Медијана", које је проглашено за непокретно културно добро на основу Решења Завода за заштиту и научно проучавање споменика културе НРС бр. 220/49 од 09.02.1949. године и категорисано као непокретно културно добро од изузетног значаја, Одлуком скупштине СРС РС, бр. 29, од 29.03.1979. године. На овом простору су откривени су следећи објекти: 1) Некропола "жел. станица Ћеле-кула", 2) Утврђење, 3) Водоторањ.

Амбијентална целина зона заштите индустријског наслеђа, обухвата средишњи део комплекса Електронске индустрије (целина 5). Граница зоне заштите индустријског наслеђа дата је на графичком приказу П5: Заштита простора. Језгро комплекса чини група објеката изграђених у време интензивне индустријализације земље, непосредно после Другог светског рата, односно у време настанка саме компаније. То су:

- Управна зграда-централни објекат комплекса
- Зграда О.О.У.Р. "Алатница"
- Зграда О.О.У.Р. "Машинска пластика"
- Складиште сировина
- Зграда О.О.У.Р. "Полупроводници".

Заштићена околина наведених објеката дефинисана је границом зоне заштите индустријског наслеђа.

1.1.10. Инжењерско-геолошке карактеристике терена

Према инжењерско-геолошким и хидро-геолошким условима на подручју плана распрострањени су неогени и квартарни седименти.

Неогене творевине представљане су полувезаним стенама, односно невезаним шљунковима и песковима и ређе песковитим глинама и суглинама. Углавном су плиоцене старости. Ниво подземне воде креће се од 1 - 7 m. Овако изграђен терен је јако стабилан.

Према сеизмолошким испитивањем најјачих потреса на територији града Ниша и према сеизмолошкој карти Србије за повратни период од 100 година, подручје Плана се налази у зони VII^o MCS.

1.1.11. Оцена расположивих подлога за израду плана

За израду Плана користио се растерски формат дигиталног катастарског плана у ТИФ формату у размери 1:1000. Као помоћне подлоге користиле су се аеро-фотограмetriја из 1988. године и орто-фото снимци у боји из 2006. године.

1.2. КОНЦЕПТ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА

1.2.1. Циљеви уређења и изградње и основни програмски елементи

Основни циљ уређења и изградње на подручју Плана је стварање услова за долазак инвеститора, формирањем уређене радне зоне, саобраћајно приступачне и инфраструктурно опремљене.

Основни програмски елементи су:

- дефинисање саобраћајница и саобраћајних површина као површина јавне намене;
- задржавање постојећих и формирање нових пешачких стаза ради повезивања различитих делова комплекса;
- обезбеђење просторних капацитета за лоцирање нових пословно-производних и пословних комплекса;
- реконструкција и санација грађевинског фонда;
- обезбеђење довољно простора за паркирање;
- реконструкција постојећих и изградња нових инфраструктурних мрежа;
- задржавање квалитетног растиња.

В. ПЛАНСКИ ДЕО

1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

1.1. ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ПОСЕБНЕ ЦЕЛИНЕ

Подручје плана подељено је на осам **урбанистичких целина**, уважавањем основних саобраћајних праваца, изграђености простора, намене простора, функционалних веза унутар целина, историјско-амбијенталних карактеристика.

1) Целина 1 обухвата северозападни део подручја Плана. У подцелинама 1а, 1б, 1г и 1д, није планирана нова изградња. У подцелини 1в планира се обнова и замена дотрајалог грађевинског фонда новим објектима.

2) Целина 2 има централан положај на улазу у комплекс. Планира се проширење комплекса средње школе и здравствене станице. У овој целини није планирана изградња нових објеката. Планира се формирање јавног паркинга на улазном делу ове целине и формирање површина јавног зеленила. Пешачке стазе којима је омогућен приступ Утврђењу и пешачки прилаз са источне стране комплекса се задржавају.

3) Целина 3 обухвата североисточни део подручја Плана. На неизграђеним површинама, планирана је нова изградња.

4) Целина 4 обухвата западни и југозападни део подручја Плана. Планирана је изградња саобраћајнице између пословно-производног објекта спратности П и П+1 (Фабрика кондиторских производа) и надстрешница и боксова за складиштење електронске опреме и апарата спратности П. Северни и јужни део целине 4 биће саобраћајно повезани кроз средиште целине, путем постојеће пешачке саобраћајнице.

Нова изградња планира се западном и јужном делу целине.

5) Целина 5 заузима средишњи део комплекса Електронске индустрије и обухвата амбијенталну целину зоне заштите индустријског наслеђа. Целокупно уређење простора, са зеленим површинама, јавним паркингом, планира се у функцији приступачности и презентације објеката индустријског наслеђа.

6) Целина 6 обухвата источни део подручја Плана у којој се планира нова изградња у мањем обиму.

7) Целина 7 заузима јужни део Плана, линерно паралелно планираној сабирној саобраћајници. Како целину карактеришу мањи објекти, лошијег бонитета, од којих један део није у функцији, планира се обнова и замена дотрајалог грађевинског фонда новим објектима.

8) Целина 8 обухвата јужни део обухвата Плана, јужно од планиране сабирне саобраћајнице, који је потпуно покривен зеленилом. Целина се задржава као целина заштитног зеленила.

1.2. ДЕТАЉНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА

Грађевинско подручје представља укупно земљиште обухваћено Планом.

Површине јавне намене одређене су овим Планом као следеће површине:

- Саобраћајнице и саобраћајне површине
 - Друмске саобраћајнице
 - Пешачке комуникације
 - Паркинг-простори
- Јавне службе
 - Средња школа
 - Здравствена станица
- Зелене површине
 - Парковско зеленило
 - Заштитно зеленило
 - Зеленило у оквиру саобраћајних површина
- Комуналне делатности
- Утврђење.

Површине остале намене су површине одређене за индустрију и радну зону, пословање и портирницу.

Паркинг простори планирани су на више локација у оквиру комплекса, са највећом концентрацијом на улазном делу.

Уређено парковско зеленило посебно је планирано на улазу у комплекс Електронске индустрије у целини 1, у целини 2 у функцији уређења простора око Утврђења, у целини 5 у функцији уређења простора целине индустријског наслеђа. Простор парковског зеленила употпуниће се пешачким комуникацијама и урбаним мобилијаром.

Заштитно зеленило планирано је као линеарни појас зеленила по ободу комплекса Електронске индустрије. У оквиру заштитног зеленила, планира се проширење зеленог појаса на неколико редова високог листопадног дрвећа и групација шибља. Постојеће мешовите шуме у целинама 7 и 8 се задржавају, уз могућност обнављања и проширења.

Индустрију и радну зону чиниће површине са изграђеним објектима, као и површине предвиђене за изградњу нових пословних и производних објеката (попуна капацитета у постојећим блоковима). Улазни простори у Електронску индустрију уредиће се у функцији контроле улаза, у случају оваквог начина организације комплекса. Простор за пословање планиран је у подцелини 2б.

Биланс површина дат је у табели 1.

Намена површина	Површина (ha)	% у односу на површину Плана
Површине јавне намене	21,15	35,55
Саобраћајнице	7,99	13,43
Паркинг-простор	2,47	4,15
Средња школа	0,81	1,36
Здравствена станица	0,17	0,28
Парковско зеленило	2,66	4,47
Заштитно зеленило	7,01	11,8
Комуналне делатности	0,04	0,07
Површине остале намене	38,34	64,45
Индустрија и радна зона	38,17	64,16
Пословање	0,16	0,27
Портирница	0,01	0,02
ПОВРШИНА ПЛАНА	59,49	100

Табела 1. Биланс површина

1.3. РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ УЛИЦА И ЈАВНИХ ПОВРШИНА И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ СА ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ НА ГЕОДЕТСКОЈ ПОДЛОЗИ

Регулационе линије улица и површина јавне намене и грађевинске линије са елементима за обележавање на геодетској подлози дате су на графичком приказу П2: Саобраћајно решење, површине јавне намене и грађевинске линије.

Регулационе линије површина јавне намене које се поклапају са катастарским међама означене су светло-плавом бојом, а регулационе линије које се не поклапају са катастром, означене су тамно-плавом бојом.

Грађевинске линије са елементима за обележавање на геодетској подлози дате су на графичком приказу П2: Саобраћајно решење, површине јавне намене и грађевинске линије.

1.4. НИВЕЛАЦИОНЕ КОТЕ УЛИЦА И ЈАВНИХ ПОВРШИНА (НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН)

Нивелационе коте улица и површина јавне намене усклађене су са котама терена и постојећим нивелетама изведених саобраћајница и површина јавне намене.

Нагиби саобраћајница и нивелационе коте улица и површина јавне намене (нивелациони план) дате су на графичком приказу П2: Саобраћајно решење, површине јавне намене и грађевинске линије.

1.5. ПОПИС ПАРЦЕЛА И ОПИС ЛОКАЦИЈА ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ, САДРЖАЈЕ И ОБЈЕКТЕ

Планира се проширење комплекса средње школе у источном делу и измештање спортског терена који се налази ван оgrade комплекса школе, у оквиру комплекса средње школе. У оквиру комплекса школе, поред постојећег објекта школе са физкултурном салом, могу се градити отворени спортски терени. Комплекс средње школе, обухватаће целу катастарску парцелу 10998/87 и део КП 10998/132 (дефинисане

регулационим линијама на графичком приказу П2: Саобраћајно решење, површине јавне намене и грађевинске линије).

Планира се проширење комплекса здравствене станице Завода за здравствену заштиту радника Ниш (у односу на постојећу катастарску парцелу) за потребе паркирања. Здравствена станица обухватаће целу катастарску парцелу 10998/86 и део КП 10998/132 (дефинисане регулационим линијама на графичком приказу П2: Саобраћајно решење, површине јавне намене и грађевинске линије).

1. 6. КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ЗА САОБРАЋАЈНУ, ЕНЕРГЕТСКУ, КОМУНАЛНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ

1.6.1. Саобраћајна инфраструктура

Везу са спољном саобраћајном мрежом, подручје Плана оствариваће на следећи начин:

- са севера, везу са Булеварем св. цара Константина подручје Плана и даље ће остваривати путем два постојећа улазно-излазна правца;
- са источне стране планирана је веза са постојећом улицом Милорада Пешића;
- са западне стране планирана су два прикључка са планираном градском магистралом ("Јужном обилазницом").

У оквиру комплекса, као приступне саобраћајнице јавне намене задржани су изграђени главни саобраћајни правци у оквиру комплекса, као и саобраћајнице којим је омогућен приступ до више објеката. Планирана је нова приступна саобраћајница у целини 4 која правцем запад-исток пролази између планираног пословно-производног објекта "Тагор емс" (издата грађевинска дозвола) и надстрешница и боксова за складиштење електронске опреме и апарата.

Обзиром на постојеће и планиране садржаје у комплексу планиране су површине за обављање стационарног саобраћаја, бициклистичке и пешачке стазе. Паркинг-простори планирани су на више локација у оквиру комплекса, са највећом концентрацијом на улазном делу. Бициклистичке стазе нису означене као засебне целине на графичком приказу, већ су планиране у оквиру профила саобраћајница.

Приликом израде урбанистичких пројеката за појединачне локације у оквиру индустрије и радне зоне, могуће је дефинисање и других саобраћајних прикључака на приступне саобраћајнице, осим прикључака дефинисаних Планом (не односи се на прикључке на спољну саобраћајну мрежу: Булевар цара Константина, планирану Јужну обилазницу, сабирну улицу са јужне стране комплекса Електронске индустрије и Улицу Милорада Пешића).

1.6.2. Електроенергетска мрежа

Потрошачи у обухвату Плана налазе се у конзумном подручју ТС 35/10 kV "Електронска индустрија" која се налази уз јужну границу Плана. ТС 35/10 kV "Електронска индустрија" је снаге 2x8 MVA и напаја се из трафостанице 110/35 kV "Ниш 3" двоструким 35 kV водом а у њој се налази и разводно постројење за напајање трафостанице 35/10 kV "Ђуро Салај". ТС 35/10 kV "Електронска индустрија" поред потрошача у захвату Плана напаја потрошаче и на наслоњеним подручјима на План. У обухвату Плана постоји 21 дистрибутивна трафостаница 10/0,4 kV и оне у овом тренутку задовољавају потребе потрошача у захвату Плана.

Мрежу 10 kV водова која је кабловска-подземна и положена у просторе тротоара интерних саобраћајница комплекса и блокова комплекса потребно је у складу са

изградњом или реконструкцијом саобраћајница измести у оквиру регулационог појаса јавних саобраћајница.

За обезбеђење електричне енергије за новопланиране кориснике у обухвату Плана положиће се кабловски водови 10 kV који иду делом по траси постојећих 10 kV водова, уколико се исти налазе у регулационом појасу јавних саобраћајница, односно планирани су у оквиру регулационог појаса јавних саобраћајница. Потребно је да се на овај начин оствари принцип двоструког напајања и подигне ниво сигурности напајања постојећих и планираних потрошача у обухвату Плана. Новопланирани кабловски водови 10 kV се прикључују на постојећу мрежу односно на трафостаницу ТС 35/10 kV "Електронска индустрија" а према условима ЈП "Електродистрибуција" Ниш.

У комплексу изградити одговарајући број трафостаница 10/0,4 kV, грађевински снаге 1x630(1000) kVA и 2x630(1000) kVA, које ће се на планирани кабловски вод 10 kV прикључити по систему "улаз-излаз". Новопланиране трафостанице могу бити слободностојећи објекти или у оквиру објекта. За слободностојећи објекат трафостанице 10/0,4 kV обезбедити парцелу димензија 5,5x6,5 m. До трафостанице 10/0,4 kV (слободностојеће и у објекту) обезбедити колски приступ изградњом приступног пута најмање ширине 3 m до најближе јавне саобраћајнице.

На графичком приказу Мреже и објекти инфраструктуре (електроенергетика и телекомуникације) и јавног зеленила у Р 1:2500, положај планираних трафо-станица дат је оријентационо. За изградњу новопланираних слободностојећих трафо-станица 10/0,4 kV, неопходна је израда урбанистичког пројекта.

1.6.3. Телекомуникациона мрежа

Подручје Плана припада подручју приступне мреже телефонске централе "Електронска индустрија", чији су претплатнички каблови положени у тротоаре интерних саобраћајница комплекса. До АТИЦ "Електронска индустрија" која се налази у средишњем делу захвата Плана је положена кабловска канализација из правца Булевара Светог цара Константина у који је положен оптички кабл који је повезује на градску телекомуникациону мрежу.

Претплатнички каблови су мешовитог типа (бакарни и оптички) и покривају врло мало корисника у захвату Плана.

Обезбеђење потребног броја телефонских прикључака за комуницирање корисника у обухвату Плана извршиће се полагањем телекомуникационих каблова мешовитог типа са приступне мреже телефонске централе "Електронска индустрија" и евентуалним инсталирањем мултисервисног приступног чвора (MSAN) већег капацитета од постојећег. Поред овога је могуће инсталирање и мини IPAN уређаја (ови уређаји, који замењују класични MSAN/DSLAM уређај, би снабдевали мањи број корисника на мањем подручју, радијуса неколико стотина метара). Активни уређаји ће се на вишу раван телекомуникационе мреже повезати оптичким кабловима без металних елемената а до корисника се полажу бакарни каблови.

За кориснике у комплексу положиће се кабловски водови у регулациони појас јавних саобраћајница и са којих ће се градити приводи до планираних и постојећих објеката у блоковима комплекса.

1.6.4. Гасификација и топлификација

Унутар комплекса изграђена је котларница „ЕИ“, укупног капацитета 70 MW. У котларници се налазе 4 парна котла са продукцијом паре 5 t/h (капацитета 3,29 MW), 1 парног котла од 12 t/h (капацитета 7,55 MW). Поред њих инсталирана су и два вреловодна котла капацитета 16,63 MW, односно 7,55 MW. Котларница није у функцији. Изграђен је систем топловода и паровода који су прикључени на котларницу. Цевоводи се налазе у каналима у земљи и конзолно, по фасадама објеката и на

стубовима. Оквирне трасе постојећих инсталација у обухвату Плана преузете су од предузећа које је у тренутну израду Плана надлежно за ове инсталације, уз сагласност инвеститора и налази се на графичком прилогу. Планира се укидање надземних топловода и гасовода за техничке гасове на конзолама и стубовима.

У комплексу Електронске индустрије изграђена је МРС „ЕИ“ и прикључена на примарну градску гасоводну мрежу средњег притиска.

Основни циљ је да се обезбеди сигурност и редовност снабдевања привреде и корисника у захвату плана одговарајућим енергентима. Коришћење природног гаса као енергента у индустрији и у широкој потрошњи има за циљ да се смањи потрошња електричне енергије и на тај начин ослободе одређени инсталирани капацитети у електропостројењима за потребе нових потрошача, који се у кругу Електронске индустрије могу издвојити као независне целине.

Потребно је размотрити могућност реконструкције и стављање у погон котларнице. Након тога би се извршила конверзија котларнице, њено прикључивање на природни гас и реконструкција постојећих топловода. У том случају дозвољава се изградња нових прикључних топловода као и реконструкција постојећих. Приликом изградње нових топловода градити их у регулационом појасу саобраћајница или другим површинама јавне намене. Тачна локација нових прикључних топловода регулисаће се пројектном документацијом а изградња ће се вршити у складу са Законом о планирању и изградњи. Приликом изградње објеката високоградње све постојеће гасоводе и топоводе који се налазе унутар грађевинских линија, а на траси планираних објеката обавезно изместити. Сва измештања и реконструкције инфраструктурних водова изводити у складу са техничком документацијом и важећим прописима.

Планира се изградња дистрибутивне гасоводне мреже ниског притиска за снабдевање потрошача природним гасом. На графичком прилогу дати су главни правци планиране дистрибутивне гасоводне мреже, као и траса постојећег гасовода средњег притиска која се налази у захвату Плана на коју је прикључена МРС „ЕИ“. Гасоводе градити у регулационом појасу саобраћајница или другим површинама јавне намене. Динамику изградње дистрибутивне гасоводне мреже одредиће потреба за прикључивањем нових корисника, тако да се гасоводна мрежа може градити у фазама.

Са МРС „ЕИ“ природним гасом ће се снабдевати потрошачи који се налазе у обухвату Плана. Прикључивање ће се вршити на дистрибутивну гасоводну мрежу ниског притиска. Прецизне количине природног гаса неопходне потрошачима, трасе прикључних гасовода до мерно регулационих сетова потрошача (КМРС), као и локација самих КМРС, одредиће се пројектном документацијом када се за то буду стекли технички услови (изградња дистрибутивне гасоводне мреже) и када се буде јавила потреба корисника за прикључивање на дистрибутивну мрежу.

Како дистрибутивна гасоводна мрежа ниског притиска, уколико се налази или планира у оквиру регулације улица, спада у објекте за које се не издаје грађевинска дозвола већ се радови врше на основу решења којим се одобрава извођење радова, могуће је издавање решења и за деоницу која није дата на графичком прилогу уколико за то буде потребе, под условом да инвеститор обезбеди документацију предвиђену Законом о планирању и изградњи.

Сви прикључци објеката на дистрибутивну мрежу ниског притиска спадају у објекте за које се не издаје грађевинска дозвола, и решаваће се у складу са Законом о планирању и изградњи. Зона заштите за секундарну (дистрибутивну) мрежу ниског притиска је 1m, а за примарну градску гасоводну мрежу средњег притиска износи 3m са обе стране, мерено од ивице гасовода. У овим зонама је забрањена изградња објеката.

Сви новопланирани објекти, као и постојећи који се реконструишу, морају да задовољавају све прописе везане за енергетску ефикасност објеката (Правилник о енергетској ефикасности зграда („Службени гласник РС“, бр. 61/2011) и Правилник о

условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда ("Службени гласник РС", бр. 69/2012 од 20.7.2012. године)).

1.6.5. Водоводна мрежа

На подручју Плана постоји изведена интерна водоводна мрежа, која је са северне стране везана на јавну водоводну мрежу од азбест-цементних цеви пречника Ø300mm и ливених цеви пречника Ø500mm. Око цевовода Студена – Ниш успостављен је појас заштите у ширини од 5,5m (по 2,5m са обе стране цевовода), где је забрањена било каква изградња и вршење радњи које на било који начин могу угрозити стабилност цевовода. Водоводне цеви од азбест-цемента потребно је реконструисати према условима ЈКП "Наиссус" Ниш и ускладити са реконструкцијом, односно изградњом саобраћајница. Траса постојећих инсталација у обухвату Плана преузета је од предузећа које је у тренутну израду Плана надлежно за ове инсталације, уз сагласност инвеститора и налази се на графичком прилогу. Највећим делом водоводни систем на овом подручју функционише у оквиру прве висинске зоне водоснабдевања, а делом у јужном делу обухвата Плана залази у другу зону.

На подручју Плана постоји изведена водоводна мрежа, али пошто су у комплексу ЕИ образоване бројне независне власничке целине, неопходно је изградити водоводну мрежу у оквиру површине јавне намене на основу пројектне документације. Планирана мрежа треба да покрије потребе за санитарном и противпожарном водом. Тиме би се решио и проблем групних корисника водомера и наплате рачуна за утрошену воду, јер би се сви регистровали као самостални потрошачи. Планирана мрежа за воду на предметном подручју, прикључиће се на постојећи цевовод са северне стране плана. Такође су и шахте предвиђене да буду на јавној површини, доступне за несметан приступ ЈКП за водовод и канализацију "Наиссус" Ниш које је задужено за водовод и канализацију због одржавања. Водоводне цеви ускладити са изградњом саобраћајница, а прикључивање објеката на водоводну мрежу вршиће ЈКП за водовод и канализацију "Наиссус" Ниш.

Планирана је градња водоводних цеви са врстом и класом цевног материјала који треба да испуни све потребне услове у погледу очувања физичких и хемијских карактеристика воде, притиска у цевоводу и његове заштите од спољних утицаја, како у току самог полагања и монтаже, тако и у току експлоатације. Минимална дебљина надслоја земље изнад горње ивице цеви не сме бити мања од 1,0m. Приликом израде техничке документације извршити проверу положаја и капацитета постојеће мреже. Пре израде пројектне документације за појединачне објекте неопходно је прибавити услове ЈКП за водовод и канализацију "Наиссус" Ниш. Прикључивање објеката на водоводну мрежу вршиће такође ЈКП за водовод и канализацију "Наиссус" Ниш.

1.6.6. Канализациона мрежа

На подручју Плана постоји канализација за употребљене, хемијске и атмосферске воде. Потребно је испитати постојеће стање канализационе мреже и предвидети пре упуштања употребљених вода из објеката у јавну канализацију све мере за пречишћавање предвиђене законом. Такође је неопходно у комплексу ЕИ планирати изградњу колектора за атмосферске и употребљене воде у оквиру површине јавне намене, због несметаног приступа ЈКП за водовод и канализацију "Наиссус" Ниш које је задужено за водовод и канализацију због одржавања. Планирана канализациона мрежа на предметном подручју прикључиће се на постојеће колекторе са северне стране плана. Сви прикључци на јавну канализациону мрежу извешће се према условима ЈКП за водовод и канализацију "Наиссус" Ниш.

Избор грађевинског материјала од кога су начињене цеви, пад цевовода и остале техничке карактеристике, препуштају се пројектанту на основу хидрауличног прорачуна. За контролу рада канализације и могућности 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 канализациону мрежу вршиће ЈКП за водовод и канализацију "Наиссус" Ниш.

1.7. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И МРЕЖА САОБРАЋАЈНЕ И ДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ, КАО И УСЛОВИ ЗА ЊИХОВО ПРИКЉУЧЕЊЕ

1.7.1. Јавно зеленило

У радној зони зеленило ће омогућити изолацију објеката и главних пешачких праваца. Нарочито је значајно подизање ободног, зеленог заштитног појаса и одвајање појединих делова у оквиру комплекса. Заштитни појас може бити формиран од стабала постављених у редове или као слободно формиран пејзажни заштитни појас.

При постављању високог растиња водити рачуна о безбедности унутрашњег саобраћаја, изласцима из хала, раскрсницама, кривинама путева, манипулативним површинама и сл. У оваквим ситуацијама користити дрвеће са високим деблом-крошњом (преко 3 m висине). Сви паркинг-простори треба да су у сенци листопадног дрвећа, на растојању стабала од 8-10 m.

Посебна пажња посвећена је планирању основних пешачких комуникација и улаза у комплекс Електронске индустрије.

У зони приступних саобраћајница, уређење зелених површина би требало да се заснива више на партерном озелењавању, формирању уређених травнатих површина са разноликим шибљем.

Зеленило уредити поплочаним стазама у правцу пешачких комуникација, бициклистичким стазама, одмориштима, као и неопходним елементима урбаног мобилијара (клубе, канте за смеће, канделабри, путокази и сл.).

При коришћењу тврдих лишћара, односно при реконструкцији постојећих зелених површина избор биљних врста треба да обухвати квалитетно дрвеће (копривић, софора, храст, липа, дафина и сл.). Применити засаде са високом отпорношћу на гасове, дим и прашину. Није дозвољена примена врста које могу да имају негативан утицај на технолошки процес производње (биљке које при цветању имају обилан полен или семе обрасло влакнастим материјама).

Заступљене врсте биће:

Лишћарске врсте

Народни назив *Латински назив*

Липа (*Tilia cordata* Mill.)

Дивљи кестен (*Aesculus hippocastanum*)

Платан (*Platanus* sp.)

Пајавац (*Acer negundo*)

Четинарске врсте

Народни назив *Латински назив*

Црни бор (*Pinus nigra*)

Туја (*Thuja* sp.)

Смрча обична (*Picea excelsa*)

Панчићева оморица (*Picea omorika* P.)

Бели јасен (*Fraxinus excelsior*)
 Црни јасен (*Fraxinus ornus*)
 Канадска топола (*Populus x canadensis*)
 Пирамидална топола (*Populus nigra*)
 Сребрнолисни јавор (*Acer dasycarpum*)
 Горски јавор (*Acer pseudoplatanus*)
 Јавор млеч (*Acer platanoides*)
 Бреза (*Betula verrucosa*)
 Бели дуд (*Morus alba*)
 Орах (*Juglans regia*)
 Багрем (*Robinia pseudoacacia*)
 Софора (*Sophora japonica*)
 Дивља јабука (*Malus communis*)
 Трешња (*Prunus serrulata*),

Смрча (*Picea pungens*)
 Кедар (*Cedrus sp.*)
 Дуглазија (*Pseudotsuga taxifolia*)
 Ариш (*Larix europaea*)
 Црвени бор (*Pinus sylvestris*)
 Тиса (*Taxus baccata*)

као и разне врсте украсних жбунова: клека (*Juniperus sp.*), форзиција (*Forsythia sp.*, *Forsythia x intermedia*), јоргован (*Syringa vulgaris*), јапанска украсна дуња (*Chemomeles japonica*), божиковина (*Ilex aquifolium*), удика (*Viburnum rhytidophyllum*, *Viburnum opulus*, *V.lantana*), снежна лопта (*Viburnum opulus roseum*), будлеја (*Buddleia davidii*), хибискус (*Hibiscus syriacus*), јапански украсни дрен (*Cornus kousa*), камелија, суручице (*Spiraea sp.*, *Spiraea thunbergii*, *Spiraea x vanhouttei*, *Spiraea japonica*), јасмин (*Jasminum nudiflorum*, *Jasminum officinale*), ватрени грм (*Pyracantha coccinea*),

У оквиру грађевинских парцела за различите врсте изградње, зеленило мора бити заступљено у минималном проценту у односу на површину грађевинске парцеле:

- 20% средњу школу;
- 20% здравствену станицу;
- 10% индустрију и радну зону;
- 10% за пословање.

У оквиру парковске површине у целини 1г, могућа је изградња објекта експозиционог типа према параметрима:

- максимална спратност објекта је II;
- максимална површина објекта у основи - 400m²;
- употребом материјала, колоритом, геометријом, положајем, објекат уклопити у амбијент парковског зеленила;
- очувати постојеће растине;
- обавезна израда урбанистичког пројекта за целокупну парковску површину.

1.7.2. Услови за уређење и изградњу инфраструктурних мрежа

Општи услови изградње инфраструктурних мрежа

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

Електроенергетска мрежа

Трасе електроенергетских каблова одређене су регулацијом саобраћајница и налазе се у простору тротоара.

Ширина рова за полагање каблова износи од 0,6 - 0,8 m, а дубина од 0,8 - 1,0 m.

На прелазима саобраћајница постављати минимално 4 ПВ цеви пречника 100 mm, дужине зависно од регулационе ширине саобраћајнице.

При укрштању или паралелном вођењу кабла са инфраструктурним инсталацијама предвидети одстојања и заштиту истих од кабла и обрнуто у дужини према важећим прописима, односно према условима власника инсталација:

- при паралелном вођењу хоризонтално растојање енергетског кабла од ценовода водовода и канализације треба да износи најмање 0,3 m,

- при укрштању енергетског кабла са водоводном и канализационом мрежом кабл може бити испод или изнад цеви водовода или канализације са минималним растојањем 0,3 m, а у случају да не може да се испоштује овај услов кабл увући у заштитну цев,

- при паралелном вођењу са тт кабловима минимално растојање треба да износи 0,5 m,

- укрштање енергетских и тт каблова врши се нарастојању од 0,5 m. Угао укрштања треба да буде што ближи правом углу, али не мањи од 45 степени. Енергетски кабл се по правилу поставља испод тт кабла,

- укрштање гасовода са електроенергетским подземним високонапонским кабловима извешће се тако да се гасовод полаже испод електроенергетског кабла са минималним растојањем од 0,5 m од електроенергетског кабла до врха цеви гасовода,

- при паралелном вођењу гасовода и високонапонских или нисконапонских каблова одстојање треба да износи 0,5 m.

Прелазак електроенергетских каблова преко асфалтираних улица вршити бушењем трупа улица, са постављањем ПЕ цеви пречника 110 mm на дубини од 1,20 m од коте коловоза.

Телефонска мрежа

Трасе каблова претплатничке тт мреже одређене су регулацијом саобраћајница и налазе се у простору тротоара на око 0,5 m од ивичњака или регулационе линије зависно од постојећих инфраструктурних мрежа у саобраћајници.

На деловима где није извршена регулација саобраћајница по урбанистичкој документацији полагање каблова вршиће се у регулационој ширини саобраћајница и то на растојању 0,5 m од ограда дворишта, тј. од регулационе линије саобраћајнице, са обавезом да се исти заштите или изместа о трошку инвеститора код реализације саобраћајница по урбанистичкој документацији.

Дубина полагања каблова претплатничке тт мреже је 0,8 - 1,0 m од коте постојећег терена.

Оптички кабл се може полагати у исти ров са претплатничким кабловима. Димензије рова за полагање оптичког кабла износе 0,4 x 0,8 m.

Капацитет претплатничке телефонске мреже, тј. претплатничких каблова срачунати тако да задовољи постојеће и планиране потребе корисника и за задовољавање наведених потреба инсталираће се део капацитета претплатничке мреже као "живе" парице у постојећем делу насеља, а у резерви ће остати одређен број парица ради задовољења будућих потреба.

Ров за полагање каблова је димензија 0,4 x 0,8 m.

На местима преласка каблова преко саобраћајница поставити полиетиленске цеви пречника 110 mm, а дужине - ширина коловоза плус 0,60 m, кроз које ће се положити кабл. Дубина полагања полиетиленских цеви износи 1,20 метара од коте терена.

Истурене комутационе степене (**MSAN**) који се изводе као "outdoor" ормани постављати на бетонске темеље одговарајућих димензија (сагласно типу кабинета) у начелу површина око 6 m². Парцела истуреног комутационог степена мора да има приступ на површину јавне намене. У оквиру темеља за смештај кабинета изградити ревизионо окно димензија 80 x 80 x 90 cm, због лакшег прихвата и каблова и њиховог увођења у "outdoor" кабинет. У кабинет се смешта комутациона опрема, систем преноса, исправљач, батерије и разделник. MSAN кабинет се напаја електричном енергијом са насељске мреже 0,4 kV на начин из услова надлежног ЕД предузећа.

Истурене комутационе степене (**MSAN**) који се изводе као "indoor" обезбедити просторију одговарајуће површине (10 - 15 m² и висине 2,6 - 2,8 m) у оквиру објекта (стамбеног, стамбено-пословног, пословног) до које постоји приступ за "улазак" каблова и опслуживање. MSAN простор се напаја електричном енергијом са насељске мреже 0,4 kV на начин из услова надлежног ЕД предузећа.

Мини IPAN уређаји се изводе као "outdoor" и "indoor". Активна опрема се смешта у типске ормане за унутрашњу монтажу за на зид и за спољну монтажу на АБ ПТТ стуб, на ниско бетонско постоље габарита хоризонталне пројекције не веће од 0,25m² и на зид. Уређај се повезује оптичким кабловима без металних елемената чија оптичка влакна одговарају међународној препоруци ITU-T G652.D. Овај уређај се напаја електричном енергијом са насељске мреже 0,4 kV на начин из услова надлежног ЕД предузећа. Уређај може бити са батеријама или без њих што је најчешћи случај. Од уређаја до корисника се полажу бакарни каблови (DSL каблови) који су пројектовани и израђени за примену у широкопојасним дигиталним електронским комуникационим мрежама.

За полагање оптичких каблова у ров полагати полиетиленске цеви пречника 40 mm, које ће послужити као заштита или резерва за касније "удувавање" оптичког кабла.

Изводе градити самостојећим изводно-разводним орманима и унутрашњим изводима у објектима.

Самостојећи ормани су на бетонском постољу габарита на већег од 50 x 40 cm и дубине до 0,6 m постављене на граници тротоара и стамбених парцела (на граници регулационе линије), тако да се неомета прилаз објектима.

Код пројектовања и изградње приступне (претплатничке) телефонске мреже морају се поштовати следећи услови :

- при паралелном вођењу телефонских и енергетских каблова минимално растојање је 0,3 m за водове 1 kV, односно 0,5 m за водове 10 и 35 kV. Код укрштања, електроенергетски кабл се полаже испод телефонског каблa минималним растојањем од 0,5 метра. Најмањи угао укрштања телефонског и електроенергетског кабла износи 45⁰,

- при паралелном полагању телефонских каблова са водоводном и канализационом мрежом минимално хоризонтално растојање је 1,0 метар. Код укрштања телефонских каблова са водоводном и канализационом мрежом, телефонски кабл се полаже изнад водоводне и канализационе мреже саминималним растојањем од 0,2 m од темена водоводне или канализационе цеви, с тим што се телефонски кабл полаже у заштитну цев постављену управно на трасу водовода или канализације у дужини најмање од по 1,0 метар лево и десно од цеви,

- прелазак телефонских каблова преко асфалтираних улица вршити бушењем трупа улица, са постављањем ПЕ цеви пречника 110 mm на дубини од 1,2 m од коте коловоза.

Наведени телекомуникациони објекти спадају у објекте за које се не издаје грађевинска дозвола (члан. 145. Закона о планирању и изградњи) већ се радови врше на основу решења којим се одобрава извођење радова, то је могуће издавање решења за истурене комутационе степене (**MSAN**) и мини IPAN уређаје као и за деонице каблова који нису дати на графичком прилогу ако инвеститор обезбеди документацију предвиђену чланом 145. закона.

Гасоводна мрежа средњег притиска

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

Минимално дозвољено растојање при укрштању и паралелном вођењу гасовода са другим гасоводом, техничким инфраструктурама дато је у табели 2.

Објекат	Минимално дозвољено растојање (m)	
	укрштање	Паралелно вођење
Гасоводи међусобно	0.2	0.6
Од гасовода до даљинских магистралних топловода, водовода и канализације	0.2	0.3
Од гасовода до проходних канала магистралних топловода	0.5	1.0
Од гасовода до нисконапонских и високонапонских електро каблова	0.3	0.6
Од гасовода до телефонских каблова	0.3	0.5
Од гасовода до водова хемијске инд. и технолошких флуида	0.2	0.6
Од гасовода до шахтова и канала	0.2	0.3
Од гасовода до високог зеленила	-	1.5

Табела 2: Минимално дозвољено растојање при укрштању и паралелном вођењу гасовода са другим гасоводом, техничким инфраструктурама

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 mm; при пречнику гасовода изнад DN300 не мање од 300 mm.
- до ваздушних линија електричних водова при највећем угибу: до 1kV- не мање од 1 m, 1 – 35kV - не мање од 3 m, 35-110kV - не мање од 4 m, до 380kV - не мање од 6 m.

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

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

Минимална дубина укопавања гасовода при укрштању са железничким пругама индустријских колосека, износи 1m, уколико техничким условима надлежне организације није другачије прописано.

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 m. Минималне дубине на укрштању са градским саобраћајницама одредиће се посебно за сваки случај у условима надлежног предузећа.

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

Заштитна зона за примарну градску гасоводну мрежу износи 3m са обе стране, мерено од ивице гасовода. У овој зони је забрањена изградња објеката.

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 cm, а у изузетним случајевима може бити најмање 30 cm. При укрштању дистрибутивног гасовода са подземним водовима минимално светло растојање износи 30 cm, а при вођењу гасовода поред темеља 1 m. Минимално растојање до нисконапонских и високонапонских електро каблова код паралелног вођења износи 60 cm.

У подручјима у којима може да дође до померања тла које би угрозило безбедност дистрибутивног гасовода, примењују се одговарајуће мере заштите. За трасу гасовода првенствено користити зелени појас у тротоару. У случају да то није могуће користи се слободни коридор у коловозној површини.

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 m до 1,0 m (у зависности од услова терена). Изузетно дубина укопавања може бити и 0,5 m, мерено од горње ивице цеви до коте терена, под условом 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 1,0m са једне и са друге стране крајњих тачака попречног профила пута.

Траса гасовода се видљиво обележава ознакама са таблама опоменицама. Гасовод је у рову на дубини од 30 - 40 cm 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.

Зона заштите за секундарну (дистрибутивну) мрежу ниског притиска (до 4 бара) је 1m са обе стране.

Топловоди

Топловод израдити од црних, челичних бешавних предизолованих цеви са сензорима за детекцију влаге. Изолација цеви у каналима или шахтама које нису у саставу предизолованих цеви и арматура (само у случају реконструкције, и то онда када није могуће извршити замену предизолованим цевима) врши се стакленом вуном или другим материјалом гарантованих физичких и хемиских особина, које се не мењају под утицајем температуре и влаге, а у складу са захтевима и важећим техничким прописима.

При укрштању или паралелном вођењу са осталим инфраструктурним инсталацијама уважити захтеве власника инсталација.

- Растојање топловода од енергетског кабла не сме бити мања од 0.7m (35kV), односно 0.6 m за остале каблове, мерено од спољне ивице канала. У случајевима да се не могу постићи минимална растојања, примењују се додатне мере да утицај топловода на каблу не буде већи од 20°C. При укрштању топовод се води испод енергетског кабла
- Најмање дозвољено растојање топловода од подземних ТТ каблова је 0.8m.
- Растојање топловода од водовода и канализације мора бити минимум 1m, мерено од ивице цеви до ивице водовода. Приликом укрштања минимално растојање је 0.2 m.

Топловод између шахти не сме да мења успон или пад, не сме да има превојне тачке, односно промене по висини. Промена правца по висини и измена успона и пада може бити само у шахтама. Запорни органи са предизолацијом за одваздушавање и одмуљивање се пројектују и изводе искључиво у шахтама, сходно важећим прописима.

Топловод се поставља у земљаном рову на постељици сепарисаног песка (важи за предизоловане цеви на новим трасама мреже). Цевовод се до одређеног нивоа затрпава сепарисаним песком различите крупноће (мин 10+20cm) изнад горње површине. Попуна рова, тампонирање и израда горње површине терена-до нивоа нивелете подлеже прописима грађевинског пројекта и урбанистичких услова терена. Минимално одстојање цевовода од површине изграђеног терена је 60 cm.

На местима укрштања топоводне мреже са путем, као и у свим случајевима када услови терена или други услови то захтевају, мора се извршити посебан прорачун на чврстоћу цевовода, а сам топовод мора да буде заштићен заштитном цеву. Компензација топовода врши се компензационим лирама, самокомпензацијом или у изузетним случајевима аксијалним компензаторима. При укрштању или паралелном вођењу топоводних цеви са осталим инфраструктурним мрежама и објектима потребно је уважити захтеве власника инсталација.

Заштитна зона за топовод износи 1m са обе стране, мерено од спољних ивица цеви. У овој зони је забрањена изградња објеката супраструктуре.

Водоводна мрежа

Прикључне везе за објекте треба да задовоље потребне количине за санитарном и противпожарном водом. Шахта за водомер се поставља на 1,5m од регулационе линије ка објекту. 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. Избор грађевинског материјала од кога су начињене цеви, пад цевовода и остале техничке карактеристике, препушта се пројектанту на основу хидрауличког прорачуна али не мањег пресека од Ø100mm за јавну мрежу.

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

Монтажу цевовода извршити према пројекту са свим фазонским комадима и арматуром. Након монтаже извршити испитивање цевовода на пробни притисак. Пре пуштања у експлоатацију, извршити испирање и дезинфекцију цевовода. Шахте за смештај арматуре и фазонских комада урадити на за то потребним местима од бетона МВ 30, на основу статичког прорачуна.

Број и распоред противпожарних хидраната одредити на основу Закона о заштити од пожара и Правилника о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара.

Приликом паралелног вођења цевовода или његовог укрштања са постојећим објектима инфраструктурних мрежа треба поштовати међусобна хоризонтална и вертикална одстојања.

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

Канализациона мрежа

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

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.

Приликом паралелног вођења цевовода или његовог укрштања са постојећим објектима инфраструктурне мреже треба поштовати међусобна хоризонтална и вертикална одстојања.

Забрањено је упуштање употребљених вода у канализацију за атмосферске воде.

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.

1.8. ЗАШТИТА ПРИРОДНОГ И КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА, ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ, ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ

1.8.1. Заштита културног наслеђа

Опште мере заштите

1. Интегритет, нити споменичка својства културних добара, односно добара која уживају претходну заштиту не смеју бити угрожена.
2. Створити оптималне услове за чување и трајну заштиту и презентацију добара под заштитом.
3. На заштићеним добрима и њиховој заштићеној околини не смеју се изводити никакви радови, који могу променити њихов садржај, природу или изглед, без претходно прибављених услова и сагласности надлежног завода за заштиту споменика културе.

4. На археолошком локалитету – „Медијана-југ“, није дозвољена изградња објеката без претходно прибављених услова и сагласности надлежног завода за заштиту споменика културе.
5. Непокретна културна добра и добра која уживају претходну заштиту могу се користити у својој изворној, или другој одговарајућој намени, на начин који неће ни у чему угрозити њихова основна споменичка својства.
6. Непокретна културна добра и добра под претходном заштитом не смеју се користити у сврхе које нису у складу са њиховом природом, наменом и значајем, или на начин који може довести до њиховог оштећења.
7. Власник, корисник, или други субјект који по било ком основу располаже непокретним културним добром, или добром под претходном заштитом дужан је да га чува и одржава са пажњом тако да не дође до оштећења или уништења његових споменичких својстава. Није дозвољено да се руши, раскопава, преправља, презиђује, прерађује, или да се изводе било какви други радови који могу променити изглед и вредност културног добра без претходно прибављених посебних услова и сагласности надлежног Завода.
8. Завод за заштиту споменика културе посебним правним актом утврђује конкретне услове чувања, коришћења и одржавања, као и услове за предузимање конкретних мера заштите за свако поједино непокретно културно добро или добро под претходном заштитом. **Акт о мерама техничке заштите**, који прописује надлежи Завод, прибавља се пре израде локацијске дозволе. Пројектна документација (идејни и главни пројекат) **доставља се надлежном Заводу на сагласност**.
9. Интервенције у простору не смеју да угрозе заштићена непокретна културна добра и добра под претходном заштитом, већ да допринесу њиховој трајној заштити и пуној афирмацији њихових споменичких вредности.
10. Све интервенције предвиђене Планом, које се ма на који начин односе на заштићена непокретна културна добра и добра под претходном заштитом, могу се предузимати само под посебним конкретним условима које утврђује надлежни Завод за заштиту споменика културе.

Мере заштите непокретних културних добара, добара која уживају претходну заштиту и евидентираних културних добара

1. На евидентираним локалитетима предвиђају се археолошка истраживања, а у смислу заштите и презентације непокретног културног наслеђа.
2. Уколико се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и обавести надлежни завод за заштиту споменика културе и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.
3. Инвеститор објекта дужан је да обезбеди средства за истраживање, заштиту, чување, публикување и излагање добра које ужива претходну заштиту које се открије приликом изградње инвестиционог објекта - до предаје добра на чување овлашћеној установи заштите.
4. Остварити заштиту кроз документацију, као обавезни, примарни вид заштите, израдом потпуне детаљне стручне и техничке документације свих утврђених н.к.д. и евидентираних добара под претходном заштитом.
5. Планом детаљне регулације предвиђена су решења која истичу вредности заштићених непокретних културних добара и добара под претходном заштитом: пешаче стазе које воде до њих, уређени простори са зеленилом који омогућавају приступачност и презентацију добара.

6. Ревитализацијом и презентацијом, конзерваторско-рестаураторским радовима и другим одговарајућим методама, створиће се услови за потпуну и трајну заштиту непокретних културних добара и њихово укључивање у даље развојне токове.
7. Обавеза сопственика, корисника и других субјеката који располажу непокретним културним добрима, да сваком заштићеном објекту посвећују пуну пажњу прибављајући и спроводећи посебене услове и мере заштите од надлежног Завода за заштиту споменика културе Ниш, при ма каквим интервенцијама у складу са Законом.
8. Повећање габарита доградњама и сличним интервенцијама на непокретним културним добрима планирати се само у изузетним, оправданим случајевима и то у непосредној консултацији са Заводом за заштиту споменика културе Ниш.
9. Интервенција у простору, не смеју директно или индиректно да угрожавају споменичке вредности објеката.
10. Уређењем и изградњом успоставити хармонични просторни склад у амбијентима са споменичким вредностима, пројектовањем у контексту, ослањањем на споменичке вредности наслеђа у окружењу и другим методама које доприносе остваривању виших домета и унапређењу градитељског стваралаштва у обухваћеном простору.

Амбијентална целина зона заштите индустријског наслеђа, обухвата средишњи део комплекса Електронске индустрије (целина 5). Граница зоне заштите индустријског наслеђа дата је на графичком приказу П4) Заштита простора. Језгро комплекса чини група објеката изграђених у време интензивне индустријализације земље, непосредно после Другог светског рата, односно у време настанка саме компаније. То су:

- А. Управна зграда-централни објекат комплекса
- Б. Зграда О.О.У.Р. "Алатница"
- В. Зграда О.О.У.Р. "Машинска пластика"
- Г. Складиште сировина
- Д. Зграда О.О.У.Р. "Полупроводници".

Заштићена околина наведених објеката дефинисана је границом зоне заштите индустријског наслеђа.

А. УПРАВНА ЗГРАДА-централни објекат комплекса

Заштићена околина дефинисана је границом зоне заштите индустријског наслеђа.

Посебни услови: Дозвољава се ревитализација објекта, која укључује санацију конструктивних елемената и реконструкцију недостајућих или оштећених елемената екстеријера, уз очување аутентичности. Не дозвољава се обрада фасадних равни у техникама и материјалима који не одговарају изворном стању. Иако зграду користи више сопственика, у фази ревитализације појединих њених делова, фасадне равни посматрати јединствено.

Дозвољава се промена организације унутрашњег простора у складу са наменом. Не дозвољава се доградња објекта, односно проширење габарита у хоризонталном и вертикалном плану.

На главном улазу у Управну зграду, у њеном северном пасажу, постављена је спомен плоча са уклесаним и бојеним словима. Мермерна спомен плоча представља интегрални део објекта и потребно је предвидети њену рестаурацију у склопу редовног одржавања фасада саме зграде.

Б. Зграда О.О.У.Р. "Алатница"

Заштићена околина дефинисана је границом зоне заштите индустријског наслеђа.

Посебни услови: Дозвољава се ревитализација објекта, која укључује санацију конструктивних елемената и реконструкцију недостајућих или оштећених елемената екстеријера, уз очување аутентичности. Не дозвољава се обрада фасадних равни у техникама и материјалима који не одговарају изворном стању. Иако зграду користи више сопственика, у фази ревитализације појединих њених делова, фасадне равни посматрати јединствено.

Дозвољава се промена организације унутрашњег простора у складу са наменом. Не дозвољава се доградња објекта, односно проширење габарита у хоризонталном и вертикалном плану.

В. Зграда О.О.У.Р. "Машинска пластика"

Заштићена околина дефинисана је границом зоне заштите индустријског наслеђа.

Посебни услови: Дозвољава се ревитализација објекта, која укључује санацију конструктивних елемената и реконструкцију недостајућих или оштећених елемената екстеријера, уз очување аутентичности. Приликом адаптације објекта задржати оригинални конструктивни систем. Не дозвољава се обрада фасадних равни у техникама и материјалима који не одговарају изворном стању. Иако зграду користи више сопственика, у фази ревитализације појединих њених делова, фасадне равни посматрати јединствено.

Дозвољава се промена организације унутрашњег простора у складу са наменом. Не дозвољава се доградња објекта, односно проширење габарита у хоризонталном и вертикалном плану на централном делу објекта – производној хали. Дозвољава се доградња објекта, односно проширење габарита у вертикалном плану на бочним (спратним) деловима објекта.

Г. Складиште сировина

Заштићена околина дефинисана је границом зоне заштите индустријског наслеђа.

Посебни услови: Дозвољава се ревитализација објекта, која укључује санацију конструктивних елемената и реконструкцију недостајућих или оштећених елемената екстеријера, уз очување аутентичности. Не дозвољава се обрада фасадних равни у техникама и материјалима који не одговарају изворном стању. Иако зграду користи више сопственика, у фази ревитализације појединих њених делова, фасадне равни посматрати јединствено.

Дозвољава се промена организације унутрашњег простора у складу са наменом. Дозвољава се доградња објекта, односно проширење габарита у вертикалном плану.

Д. Зграда О.О.У.Р. "Полупроводници"

Заштићена околина дефинисана је границом зоне заштите индустријског наслеђа.

Посебни услови: Дозвољава се ревитализација објекта, која укључује санацију конструктивних елемената и реконструкцију недостајућих или оштећених елемената екстеријера, уз очување аутентичности. Не дозвољава се обрада фасадних равни у техникама и материјалима који не одговарају изворном стању. Иако зграду користи више сопственика, у фази ревитализације појединих њених делова, фасадне равни посматрати јединствено.

Дозвољава се промена организације унутрашњег простора у складу са наменом. Не дозвољава се доградња објекта, односно проширење габарита у хоризонталном и вертикалном плану.

1.8.2. Заштита природног наслеђа, животне средине, живота и здравља људи

Заштита и унапређење животне средине засниваће се на начелима превентивног деловања приликом привођења простора намени и изградње нових објеката када они, на било који начин, могу негативно деловати на околину.

Мере заштите животне средине утврђене су на основу планираних садржаја и последица и промена које активности могу проузроковати. У оквиру планираних активности, на простору обухваћеном планом, обезбедиће се спречавање свих облика загађивања и обезбедити квалитет средине према одговарајућим стандардима и прописаним нормама.

Ради заштите квалитета животне средине, односно воде, ваздуха, земљишта, као и заштите од буке и нејонизирајућих зрачења, решења планираних објеката и пратеће инфраструктуре усагласиће се са свим актуелним техничким прописима и законима. Ради сагледавања утицаја и промена које ће се испољити на овом простору, потребно је да се прате показатељи стања средине, као и да се обезбеди контрола свих захвата и активности у оквиру појединих комплекса.

Простор обухваћен планом треба да буде укључен у мрежу мониторинга-сталног праћења стања аерозагађења и буке како би се, у случају високих концентрација или прекорачења граничних вредности загађености и нивоа буке, предузимале адекватне мере заштите.

Сви корисници простора имају обавезу да узајамно усклађују своје развојне програме и да их прилагоде потребама и захтевима безбедности околине, а нарочито предузећа са повећаним ризиком, који морају да задовоље заштитна одстојања према садржајима који их окружују.

Течне отпадне материје које ће се јављати (заменења уља и остаци ових материја у употребљеној амбалажи) морају се збрињавати тако да се не нарушава непосредна околина, не изазове клизање возила и не загади земљиште, а кроз њега и подземне и површинске воде у близини овог комплекса.

Мере заштите код радионица планираног производног процеса подразумевају успостављање ефикасног система за управљање опасним материјама и отпадом, контролу токова уља и спречавање отицања уља у комуналну канализацију.

На овом простору примењиваће се мере заштите од негативних ефеката електроенергетске инфраструктуре применом важеће законске регулативе и захтева надлежних институција.

Између планираних целина у оквиру комплекса, дуж ограда, обезбедиће се зелене површине. Посебна пажња посветиће се уређењу зелених површина како са аспекта еколошких и других специфичности, тако и у односу на обезбеђивање потреба планираних намена.

У складу са планираном наменом простора у оквиру граница плана (индустријске, производне, сервисно-складишне и пословне комплексе) обезбедиће се спречавање свих облика загађивања и стварање квалитетних услова животне средине према прописаним стандардима.

Делатности које се планирају, треба да задовоље критеријуме који се односе на решавање отпадних вода, складиштење сировина у складу са санитарно-хигијенским захтевима. На просторима намењеним за пословање потребно је да се код инвестиционих улагања и изградње нових објеката, сагледају утицаји на квалитет животне средине и да се врши избор најпогоднијих техничко-технолошких решења и осигура спровођење предвиђених мера, односно да се обезбеди функционисање уређаја за заштиту средине.

За све пројекте који буду реализовани у границама обухвата плана утврђује се обавеза предузимања мера заштите животне средине, а за пројекте који могу имати утицаја на животну средину, у складу са Законом о процени утицаја на животну

средину ("Службени гласник РС", бр. 135/04 и 36/09), Правилником о садржини студије о процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", бр. 69/05) и Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", бр. 114/08), утврђује се обавеза покретања поступка процене утицаја на животну средину.

У складу са Законом о заштити од нејонизујућих зрачења ("Службени гласник РС", бр. 36/09) и Правилником о изворима нејонизујућих зрачења од посебног интереса, врстама извора, начину и периоду њиховог испитивања ("Службени гласник РС", бр. 104/09) потребно је извршити стручну оцену оптерећења животне средине постојећим изворима нејонизујућих зрачења и сагледати могућност постављања нових.

Ради заштите квалитета воде, ваздуха, земљишта као и заштита од буке, решења планираних објеката и пратеће инфраструктуре на простору плана усагласиће се са свим актуелним техничким прописима а нарочито са Законом о заштити животне средине ("Службени гласник РС", бр. 135/04, 36/09 и 72/09).

Заштита животне средине, живота и здравља људи постићи ће се:

Заштитом ваздуха

- задржавањем квалитетних зелених површина;
- конверзијом котларница које користе мазут и лож-уље и њиховим повезивањем на дистрибутивну гасоводну мрежу;
- повећањем енергетске ефикасности у секторима зградарства и индустрије смањиће се потребна количина топлоте за загревање објеката, а тиме и аерозагађење;
- уградњом уређаја за смањење емисија на индустријским погонима, котларницама и др.;
- подстицањем енергетске ефикасности у циљу рационалнијег коришћења енергије;
- коришћењем алтернативних енергетских извора.

Заштитом вода:

- пречишћавањем отпадних вода са штетним материјама пре њиховог упуштања у водотокове, изградњом одговарајућих постројења за предtretман, односно tretман отпадних вода.

Заштитом од буке и вибрација

- обезбеђењем заштитног зеленог појаса дуж граница комплекса Електронске индустрије.

Уклањањем комуналног отпада

У погледу побољшања хигијенских услова и заштите животне средине, потребно је обезбедити просторе за смештај контејнера за одлагање отпада. Прилазни путеви до места за држање посуда за чување и сакупљање отпада треба да буду двосмерни за саобраћај специјалних возила за одвоз отпада, максималног оптерећења до 10 t, ширине до 2,5 m и дужине до 12 m.

За сваки контејнер потребно је обезбедити 3m² глатке носиве подлоге у нивоу прилазног пута, са одвођењем атмосферских и оцедних вода, на растојању не већем од 2 m од прилазног пута за специјално возило. За типску канту, зависно од величине, потребно је обезбедити до 0,5 m² једнако опремљене површине.

Ови простори морају испуњавати све хигијенске услове у погледу редовног чишћења, одржавања, дезинфекције и неометаног приступа возилима и радницима комуналног предузећа задуженог за одношење смећа.

Целокупно подручја Плана налази се у обухвату 3. зоне санитарне заштите водоизворишта Медијана. У 3. зони не могу се градити или употребљавати објекти и постројења, користити земљиште или вршити друге делатности, ако то угрожава здравствену исправност воде на извористу, и то:

- 1) трајно подземно и надземно складиштење опасних материја и материја које се не смеју директно или индиректно уносити у воде;
- 2) производња, превоз и манипулисање опасним материјама и материјама које се не смеју директно или индиректно уносити у воде;
- 3) комерцијално складиштење нафте и нафтних деривата;
- 4) испуштање отпадне воде и воде која је служила за расхлађивање индустријских постројења;
- 5) изградња саобраћајница без канала за одвод атмосферских вода;
- 7) неконтролисано депоновање комуналног отпада, хаварисаних возила, старих гума и других материја и материјала из којих се могу ослободити загађујуће материје испирањем или цурењем;
- 10) површински и подповршински радови, минирање тла, продор у слој који застире подземну воду и одстрањивање слоја који застире водоносни слој, осим ако ти радови нису у функцији водоснабдевања;
- 11) одржавање ауто и мото трка.

1.9. УРБАНИСТИЧКЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

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

- објекти морају бити реализовани у складу са Законом о заштити од пожара ("Сл. гласник РС", бр. 111/09);
- објекти морају бити изведени у складу са Законом о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима ("Сл. гласник СРС", бр. 44/77, 45/85 и 18/89);
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара ("Службени лист СФРЈ", бр. 7/84);
- објектима мора бити обезбеђен приступ за ватрогасна возила у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређење платоа за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара ("Сл. лист СРЈ", бр. 8/95);
- предвидети хидрантску мрежу према Правилнику о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара ("Службени лист СФРЈ", бр. 30/91);
- реализовати објекте у складу са Одлуком о плану заштите од пожара општине Ниш ("Међуопштински сл. лист", бр. 18/83);
- објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона ("Службени лист СФРЈ", бр. 53 и 54/88 и 28/95) и Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења ("Службени лист СРЈ", 11/96);
- 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. број 37/95);

- објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за лифтове на електрични погон за вертикални превоз лица и терета ("Сл. лист СФРЈ", број 16/86 и 28/89);
- системе вентилације и климатизације предвидети у складу са Правилником о техничким нормативима за вентилацију и климатизацију ("Сл. лист СФРЈ", број 87/93),
- објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за системе за одвођење дима и топлоте насталих у пожару ("Сл. лист СФРЈ", број 45/85),
- обезбедити потребну отпорност на пожар конструкције објекта (зидова, међусpratне таванице, челичних елемената...) сходно СРПС У.Ј1 240;
- предвидети поделу објеката у пожарне сегменте и секторе, поједине просторије посебно пожарно издвојити (технички блок, вентилационе коморе, електроенергетски блок, машинске просторије лифта, посебне специфичне просторије, просторије са стабилним инсталацијама за гашење пожара, магацине, администрацију и сл.),
- реализовати објекте у складу са техничким препорукама СРПС ТП 21:2003,
- предвидети употребу материјала и опреме за коју се могу обезбедити извештаји и атестна документација домаћих акредитованих лабораторија и овлашћених институција за издавање атеста,
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за пројектовање и извођење завршних радова у грађевинарству ("Сл. лист СФРЈ", број 21/90),
- обезбедити сигурну евакуацију употребом негоривих материјала (СРПС У.Ј1.050) у обради ентеријера и конструкцијом одговарајуће отпорности на пожар, постављањем врата са одговарајућим смером и начином отварања;
- гараже реализовати у складу са Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозије ("Сл. лист СЦГ", број 31/2005),
- уколико се предвиђа гасификација комплекса, реализовати објекте у складу са Правилником о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница ("Сл. лист СФРЈ", број 10/90), уз предходно прибављање одобрења локације за трасу гасовода и место мерно регулационе станице од стране Управе за заштиту и спасавање, сходно чл. 28. и 29. Закона о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима ("Сл. гласник СРС", бр. 44/77, 45/84 и 18/89), Правилником о техничким нормативима за пројектовање и полагање дистрибутивног гасовода од полиетиленских цеви за радни притисак до 4 бара ("Сл. лист СРЈ", број 20/92) и Правилником о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације ("Сл. лист СРЈ", бр. 20/92 и 33/92).

1.10. ПОСЕБНИ УСЛОВИ У КОЈИМА СЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЧИНЕ ПРИСТУПАЧНИМ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ, У СКЛАДУ СА СТАНДАРДИМА ПРИСТУПАЧНОСТИ

За разраду и спровођења Плана обавезна је примена одредби Правилника о техничким стандардима приступачности ("Службени гласник РС", бр. 19/12).

Тротоари и пешачке стазе

Тротоари и пешачке стазе, пешачки прелази, места за паркирање и друге површине у оквиру улица и паркова по којима се крећу особе са инвалидитетом, у простору су међусобно повезани и прилагођени за оријентацију, и са нагибима који не могу бити већи од 5% (1:20), а изузетно 8,3% (1:12).

У коридору основних пешачких кретања не постављају се стубови, рекламни панои или друге препреке, а постојеће препреке се видно обележавају.

Висећи рекламни панои, као и доњи делови крошњи дрвећа, који се налазе непосредно уз пешачке коридоре, уздигнути су најмање 250 cm у односу на површину по којој се пешак креће.

Пешачки прелази

За савладавање висинске разлике између тротоара и коловоза могу се користити закошени ивичњаци, чији је највећи допуштени нагиб 10%, ширина најмање 120 cm, на укошеном делу ивичњака изведено тактилно поље упозорења у случају минималне висине од 3 cm, изведено је тактилно поље упозорења ширине најмање 40 cm, са ширином закошеног дела од најмање 45 cm и максималним нагибом закошеног дела од 20% (1:5).

Места за паркирање

Места за паркирање возила која користе особе са инвалидитетом у простору предвиђају се у близини улаза у објекте за јавно коришћење и других објеката и означавају се знаком приступачности (услови за изградњу и број паркинг места према Правилнику о техничким стандардима приступачности).

1.11. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

Сви планирани објекти морају да задовољавају прописе везане за енергетску ефикасност објеката предвиђене Правилником о енергетској ефикасности зграда („Службени гласник РС“, бр. 61/2011). Утврђивање испуњености услова енергетске ефикасности зграде врши се изградом 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, 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 управне и пословне зграде; зграде намењене образовању; зграде намењене здравству; зграде намењене угоститељству; 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.

Мере за постизање енергетске ефикасности постојећих зграда:

Приликом реконструкције чији је циљ постизање енергетске ефикасности постојећих зграда дозвољено је накнадно извођење спољне топлотне изолације зидова уколико се врши у складу са законом, при чему треба водити рачуна о очувању функционалне и обликовне целовитости зграде.

Уколико се зид који се санира налази на регулационој линији, дозвољава се да дебљина накнадне термоизолације са свим завршним слојевима буде унутар јавног простора (уколико за то постоје техничке могућности и не крше се одредбе других прописа), а када је зид који се санира на граници са суседном парцелом дозвољено је постављање накнадне спољне изолације дебљине до 15 cm уз сагласност тог суседа.

Дозвољено је накнадно формирање стакленика (уколико за то постоје техничке могућности) ако се елаборатом докаже побољшање енергетске ефикасности зграде.

Приликом енергетске санације постојећих зграда, еркери и други истурени делови као што су двоструке фасаде, стакленици, застакљене терасе и лође - стакленици, чија се грађевинска линија поклапа са регулационом линијом могу прелазити регулациону линију у складу са правилником и важећим прописима.

Сертификат о енергетским својствима зграда (енергетски пасош) морају имати све нове зграде, као и постојеће зграде које се реконструишу, адаптирају, санирају или енергетски санирају, у складу са Правилник о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда ("Службени гласник РС", бр. 69/2012), осим зграда које су Правилником изузете од обавезе енергетске сертификације.

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 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). Зграда или њена самостална употребна целина може имати само један енергетски пасош.

1.12. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ИСПРАВКЕ ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА

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.

Исправка граница суседних парцела се може вршити на основу пројекта препарцелације, на захтев власника, односно закупца катастарске парцеле, припајањем грађевинског земљишта у јавној својини постојећој парцели, ради формирања

катастарске парцеле која испуњава услове грађевинске парцеле, под условом да је таква промена у складу условима за образовање грађевинске парцеле датим у овом Плану.

Приликом утврђивања услова за исправку граница парцела мора се поштовати правило да катастарска парцела у јавној својини која се припаја суседној парцели не испуњава услове за посебну грађевинску парцелу, као и да је мање површине од парцеле којој се припаја.

Парцелација, препарцелација и исправка граница парцела врше се у складу са условима за образовање грађевинске парцеле који су дати у Плану за сваку зону посебно, у поглављу 2. Правила грађења.

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Постојећи објекти, чији су параметри индекс изграђености и заузетости парцеле, већи од утврђених вредности, задржавају постојеће параметре без могућности доградње.

За постојеће објекте чији су параметри (индекс изграђености и заузетости парцеле, спратност, итд.) мањи од утврђених вредности, могућа је доградња до испуњења задатих параметара према Правилима грађења за конкретну намену.

У случају замене објекта новим, поштују се урбанистички параметри дефинисани овим Планом. За објекте којима је максимална спратност дефинисана као спратност постојећих објеката, у случају замене објекта новим, поштује се спратност постојећих објеката.

До привођења простора планираној намени према Плану, на постојећим објектима могуће је вршити адаптацију, санацију, инвестиционо одржавање, текуће одржавање и рестаураторске, конзерваторске и радове на ревитализацији културних добара.

1. Средња школа

Врста и намена објеката који се могу градити и врста и намена објеката чија је изградња забрањена

На парцели се, поред постојећег објекта средње школе са фискултурном салом, могу градити отворени спортски терени.

Услови за формирање грађевинске парцеле

Комплекс средње школе дефинисан је регулационим линијама према површинама остале и друге јавне намене.

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

Положај објекта у односу на регулациону одређен је грађевинском линијом (графички приказ П2: Саобраћајно решење, површине јавне намене и грађевинске линије).

Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености грађевинске парцеле

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле износи 60%.

Највећи дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле износи 1,2.

Највећа дозвољена спратност објеката

Највећа дозвољена спратност објеката износи П+1. Могућа је изградња подземних етажа уколико не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.

Испади на објекту могу прелазити грађевинску линију највише 1,60m, а не смеју прећи регулациону линију. Подземне етаже могу прећи грађевинску, али не и регулациону линију.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

На грађевинској парцели намењеној за средње образовање, поред објекта средње школе који се задржава, могућа је изградња отворених спортских терена.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

Паркинг-простор за мирујући саобраћај обезбеђује се у оквиру парцеле према нормативу за: 1 паркинг место на једну учионицу.

Ограђивање парцеле

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

2. Здравствена станица

Врста и намена објеката који се могу градити и врста и намена објеката чија је изградња забрањена

Постојећи објекат здравствене станице се задржава.

Услови за формирање грађевинске парцеле

Грађевинска парцела за здравствену станицу одређена је регулационом линијом према површинама остале и друге јавне намене.

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

Положај објекта у односу на регулациону линију јавних саобраћајних површина и средње школе одређен је грађевинском линијом (графички приказ П2: Саобраћајно решење, површине јавне намене и грађевинске линије).

Испади на објекту могу прелазити грађевинску линију највише 1,60m, а не смеју прећи регулациону линију. Подземне етаже могу прећи грађевинску, али не и регулациону линију.

Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености грађевинске парцеле

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле износи 70%.

Највећи дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле износи 1,4.

Највећа дозвољена спратност објеката

Највећа дозвољена спратност објекта износи П+1. Могућа је изградња подземних етажа уколико не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Изградња других објеката на парцели за здравствену станицу није дозвољена.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

Парцела мора имати приступ возилом на јавну саобраћајну површину.

Паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле, изван површине јавног пута, према нормативу 30 паркинг места на 1000 m² корисне површине простора.

Ограђивање парцеле

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

3. Индустија и радна зона

Врста и намена објеката који се могу градити и врста и намена објеката чија је изградња забрањена

У овој зони дозволјене намене су: производња, складиштење, пословање, магацински простор, трговина, административне услуге, комерцијалне услуге,

занатство, угоститељство, сервиси, продаја половне робе, пумпне станице, инфраструктурни објекти.

Забрањена је изградња објеката у функцији становања и јавних служби.

Услови за формирање грађевинске парцеле

Минимална површина парцеле за нову изградњу износи:

- 800m², у подцелинама 1в, 4в, 4д, 7а, 7б;
- 1000m², у подцелини 6а;
- 1200m², у подцелини 5б;
- 1500m², у подцелинама 3б, 3в;
- 1900m², у подцелини 6б;
- 2000m², у подцелини 5а, 4б;
- 3000m², у подцелини 3а.

За постојеће комплексе у блоковима у којима се грађевинском линијом задржавају постојећи објекти, могуће је вршити парцелацију и препарцелацију, у складу са расположивим простором, техничким и технолошким потребама производње, тако да буде омогућен приступ комплекса јавној саобраћајници. Посебно је важно да поједини делови блока не остану неискоришћени, о чему ће се старати надлежна управа за планирање и изградњу.

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

Положај објекта у односу на регулациону линију саобраћајница одређен је грађевинском линијом (графички приказ П2: Саобраћајно решење, површине јавне намене и грађевинске линије).

Минимална удаљеност објеката од осталих граница грађевинске парцеле износи 3,50m.

Минимална ширина противпожарног пута око објеката износи 3,5 m за једносмерну комуникацију, односно 6 m за двосмерно кретање возила.

Габарит објекта може бити различитог облика (разуђен, угаони, атријумски и др.) и различите спратности, до прописаних параметара, с тим да се по ободу комплекса кроз све појединачне локације простор од 3,5-6m планира се за противпожарне интервенције и на том простору се не дозвољава било каква изградња или складирање материјала, осим паркирања аутомобила.

Испади на објекту не могу прелазити регулациону линију. Подземне и надземне етаже могу прећи грађевинску, али не и регулациону линију.

Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености грађевинске парцеле

Највећи дозвољени индекс заузетости износи: 70%.

Највећи дозвољени индекс изграђености износи: 2,1.

Највећа дозвољена спратност и висина објеката

Највећа дозвољена спратност објеката приказана је на графичком приказу П2) Саобраћајно решење, површине јавне намене и грађевинске линије у Р 1:1000 за сваку подцелину појединачно.

Могућа је изградња подземних етажа уколико не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.

Највећа дозвољена висина објеката износи 18m.

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Међусобна удаљеност објеката износи најмање трећину висине вишег објекта; удаљеност од другог објекта било које врсте изградње не може бити мања од 4m (не односи се на помоћне објекте).

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

На истој грађевинској парцели, осим индустријских, производних, складишних и пословних објеката могу се градити помоћни објекти (портирнице, гараже,

надстрешнице). Максимална спратност помоћних објеката износи П, максимална висина 5m. Дозвољава се постављање портирнице испред грађевинске линије означене на приказу П2: Саобраћајно решење, површине јавне намене и грађевинске линије.

Приликом постављања помоћних објеката, мора бити обезбеђен противпожарни пут око објеката у функцији индустрије, производње и складиштења у ширини од 3,5m.

Помоћни објекти улазе у састав прописаних параметара на парцели.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

Свака парцела мора имати приступ возилом на јавну саобраћајну површину.

Паркинг простор се обезбеђује на грађевинској парцели, изван површине јавног пута. Број потребних паркинг (гаражних) места се одређује на основу намене и врсте делатности према нормативу:

- индустрија, производња и складиштење - 1 ПМ на 200 m² корисног простора;
- банка, пословна, или административна установа - 1 ПМ на 70 m² корисног простора;
- пошта - 1 ПМ на 150 m² корисног простора;
- трговина на мало - 1 ПМ на 100 m² корисног простора;
- угоститељски објекат - 1 ПМ на користан простор за 8 столица.

Ограђивање парцеле

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом висине до 2,2m - транспарентном са парапетом до 0,6 m или пуном.

У целинама 1г, 2в, 2г, 5а, 5б, 5в, 6а, 6б, није дозвољено ограђивање парцела.

Правила за објекте у зони индустријског наслеђа дата су у поглављу 1.8.1. Заштита културног наслеђа.

4. Пословање

За намену пословање дефинишу се следећи параметри:

- Паркирање обезбедити у оквиру парцеле према нормативу: 1 ПМ на 70 m² корисног простора;
- Испади на објекту могу прелазити грађевинску линију највише 1,60m, на висини преко 4m;
- Највећа дозвољена спратност објекта износи до П+2;
- Грађевинску парцелу за пословање реализовати као јединствен комплекс.

Улазна парцела у Електронску индустрију планирана је функцији контроле улаза (портирница).

Процена максималне планиране бруто развијене грађевинске површине дата је у табели 3.

Целина	Подцелина	Постојеће (m ²)	Планирано (m ²)	Разлика (m ²)
1	1а	1380	1380	0
	1б	1628	1628	0
	1в	4559	8540	3981
	1г	5448	5032	-416
	1д	3984	3984	0
	Укупно	16999	20564	3565
2	2а	1450	1450	0

	2б	4230	6240	2010
	2в	3390	3390	0
	2г	5532	5532	0
	Укупно	14602	16612	2010
3	3а	4533	38343	33810
	3б	0	22600	22600
	3в	7000	15800	8800
	Укупно	11533	83263	71730
4	4а	46790	46790	0
	4б	3815	61994	58179
	4в	8220	28900	20680
	4г	23660	23660	0
	4д	7118	28710	21592
	Укупно	89603	190054	100451
5	5а	63532	68900	5368
	5б	6977	13055	6078
	5в	69842	69842	0
	Укупно	140351	151797	11446
6	6а	0	4650	4650
	6б	2778	5514	2736
	6в	26096	26096	0
	6г	17166	22166	5000
	Укупно	11361	23998	12637
7	7а	12386	54275	41889
	7б	3258	6000	2742
	Укупно	15644	60275	44631
8	0	0	0	0
	Укупно	300093	546563	246470

Табела 3. Процена максималне планиране бруто развијене грађевинске површине по целинама и подцелинама

3. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

3.1. ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ ЗА ДАЉУ УРБАНИСТИЧКУ РАЗРАДУ

Израда урбанистичког пројекта неопходна је за:

- за сваку нову изградњу или доградњу у оквиру индустрије и радне зоне;
- нову изградњу или доградњу у оквиру комплекса здравствене станице;
- нову изградњу или доградњу у оквиру комплекса средње школе, укључујући и отворене спортске терене;
- изградњу новопланираних слободностојећих трафо-станица 10/0,4 kV;
- парковску површину у целини 1г;
- пословање у целини 2б.

3.2. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ПО ЦЕЛИНАМА ИЛИ ЗОНАМА ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА, КОЈИ ЈЕ ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ

За издавање локацијске и грађевинске дозволе неопходно је обезбедити:

- За индустрију и радну зону и зону пословања: приступ јавном путу, прикључак на водовод, електро-мрежу, канализацију, обезбеђење предтретмана индустријских отпадних вода које садрже опасне материје, као и системе потребне за обављање конкретне делатности и спровођење мера заштите, што ће утврђивати надлежна служба за сваки појединачни случај.
- За јавне службе: приступ јавном путу, прикључак на водовод, канализацију, електро-мрежу, тт- мрежу и обезбеђено грејање објекта.

Г. ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Графички део Плана детаљне регулације састоји се из графичких приказа постојећег стања и графичких приказа планских решења.

Графички прикази постојећег стања су:

- A1) Подела обухвата Плана урбанистичке целине у Р 1:2500
- A2) Постојећа функционална организација са претежном наменом простора у Р 1:2500
- A3) Постојећа намена објеката у Р 1:2500

Графички прикази планских решења су:

- П1) Планирана намена површина у Р 1:2500
- П2) Саобраћајно решење, површине јавне намене и грађевинске линије у Р 1:1000
- ПЗ/1) Мреже и објекти инфраструктуре (електроенергетика и телекомуникације) и јавног зеленила у Р 1:2500
- ПЗ/2) Мреже и објекти инфраструктуре (гасификација и топлификација) и јавног зеленила у Р 1:2500
- ПЗ/3) Мреже и објекти инфраструктуре (водоснабдевање и канализација) и јавног зеленила у Р 1:2500
- П4) Заштита простора у Р 1:2500

Д. ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА

Документациони део Плана садржи:

1. Одлуке о изради;
 - 1а) Одлуку о изради Плана;
 - 1б) Одлуку о неприступању изради стратешке процене утицаја Плана на животну средину;
2. Извод из Плана генералне регулације подручја ГО Палилула - 2. фаза;
3. Прибављене услове за израду Плана;
4. Концепт плана;
5. Извештај о обављеној стручној контроли концепта плана; Извештај о обављеној стручној контроли нацрта плана; Оглас; Извештај о обављеном јавном увиду;
6. Критеријуме за одређивање могућих карактеристика значајних утицаја Плана на животну средину;
7. Мишљење ГО Палилула.

Ђ. ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

План је израђен у аналогном и дигиталном облику за: Управу за планирање и изградњу града Ниша, Архив града Ниша, ЈП Дирекцију за изградњу града Ниша, Министарство грађевинарства и урбанизма и ЈП Завод за урбанизам Ниш, а Републичком геодетском заводу се доставља прилог регулационо-нивелационог решења улица и јавних површина са елементима за обележавање на геодетској подлози.

План ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу града Ниша", а објављује се и у електронском облику и доступан је увиду јавности, осим прилога који се односе на посебне мере, услове и захтеве за прилагођавање потребама одбране земље, као и подацима о подручјима и зонама објеката од посебног значаја и интереса за одбрану земље.

БРОЈ: _____

НИШ, 2014. год.

СКУПШТИНА ГРАДА НИША

Председник

Проф. др Миле Илић

**ОБРАЗЛОЖЕЊЕ
ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
КОМПЛЕКСА ЕЛЕКТРОНСКЕ ИНДУСТРИЈЕ НИШ**

Изрази Плана детаљне регулације комплекса Електронске индустрије Ниш приступило се на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације комплекса Електронске индустрије Ниш ("Службени лист града Ниша", бр. 101/12).

Носилац израде Плана детаљне регулације је Градска управа града Ниша - Управа за планирање и изградњу.

Израда Плана поверена је ЈП Завод за урбанизам Ниш. План детаљне регулације обухвата подручје површине 59,49 ha.

Разлог израде Плана је разрада подручја комплекса Електронске индустрије, ради утврђивања услова просторног уређења, регулације и изградње у границама обухвата Плана. Планом се утврђује детаљна намена површина по зонама и целинама, површине јавне и остале намене; коридори и капацитети за саобраћајну, енергетску и комуналну 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 одређена је на основу природних и стечених услова и дефинише правила изградње и коришћења земљишта.

План детаљне регулације утврђује услове за уређење простора и изградњу кроз издавање информације о локацији и локацијске дозволе за делове подручја у обухвату Плана за које није предвиђена даља урбанистичка разрада. Планом су дефинисане зоне и целине за даљу урбанистичку разраду.

Решења и правила Плана 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 Електронске индустрије Ниш, донета од стране Скупштине града Ниша ("Службени лист града Ниша", бр. 101/12);
- Стручна контрола концепта Плана на Комисији за планове града Ниша: 12.07.2013. године;
- Стручна контрола и утврђивање нацрта плана на Комисији за планове града Ниша: 20.11.2013. године;
- Оглас: 20.1.2014. ("Народне новине");
- Трајање јавног увида: 22.1.2014. – 20.2.2014. године;
- Сумирање јавног увида и утврђивање предлога Плана: 5.3.2014. године.

Упоредо са израдом Плана, извршена је анализа 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 о неприступању изради стратешке процене утицаја Плана детаљне регулације комплекса Електронске индустрије у Нишу на животну средину (Службени лист града Ниша, бр. 72/13).

ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

Д и р е к т о р ,

Љубиша Митић, дипл.инж.грађ.

**УПРАВА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И
ИЗГРАДЊУ**

Н а ч е л н и к ,

Родољуб Михајловић, дипл. инж.грађ.