

РЕГУЛАЦИОНИ ПЛАН ЗОНЕ СКЛАДИШТА И СЕРВИСА "ДОЊЕ МЕЂУРОВО 2" У НИШУ

Регулационим планом комплекса зоне складишта и сервиса "Доње Међурово 2" у Нишу (у даљем тексту: План) којим се утврђује простор површине 6,27 ха, уређује се намена грађевинског земљишта, издваја земљиште за јавне потребе и утврђују правила парцелације и изградње.

Елаборат Плана се састоји од три основне свеске:

- I Текстуални део (Свеска 1);**
- II Графички прикази (Свеска 2);**
- III Документација Плана (Свеска 3);**

(Свеска 1. и Свеска 2. чине Регулациони план и предмет су доношења и примене)

I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА

1. Циљеви израде плана концепција уређења и изградње комплекса
2. Правни и плански основ за израду и доношење Плана
3. Границе Плана
4. Режим коришћења земљишта
5. Подела на посебне зоне и блокове
6. Намена површине
7. Регулација мреже саобраћајних површина
8. Регулација мреже инфраструктурних система
9. Регулација зелених и рекреативних површина
10. Правила парцелације
11. Правила изградње објеката на парцелама
12. Очување природних и културних вредности
13. Мере за заштиту и унапређење животне средине и мере за заштиту од елементарних непогода и ратних разарања
14. Смернице за спровођење плана.

1. ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА, КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА И ИЗГРАДЊЕ КОМПЛЕКСА

1.1. ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Овим Регулационим планом одређује се:

- намена грађевинског земљишта,
- разграничавају се јавне површине од површина за друге намене, пре свега за складишта и сервисе, као и за становање (које се на овом простору спонтано формирало),
- утврђује се мрежа саобраћајница и комуналне инфраструктуре,

517.

На основу члана 35. став 3. Закона о планирању и уређењу простора и насеља ("Службени гласник РС", бр. 44/95, 16/97 и 46/98) и члана 19. тачка 1. Статута града Ниша ("Службени лист града Ниша", бр. 14/2000 и 39/2000),

Скупштина града Ниша, на седници од 4. октобра 2002. године донела је

- одређују нивелациона решења и аналитичко - геодетски елементи за обележавање површина,
- дефинишу елементи парцелације и изградње за планиране намене,
- планирање еколошки чистих технологија (у зони сервиса и складишта), и
- режим уклањања помоћних и стамбених објеката лошег бонитета.

1.2. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА И ИЗГРАДЊЕ КОМПЛЕКСА

Концепција уређења и изградње комплекса је проистекла из важећег Генералног урбанистичког плана Ниша 1995 - 2010.год., закључака надлежних општинских органа, а пре свега потреба становника и услова за реализацију истих на локалитету који се разрађује Планом.

- Овим Планом треба извршити преиспитивање капацитета целина: (складишта и сервиса), занатства, пословања, трговине, а све у циљу рационалнијег коришћења грађевинског земљишта, чиме би се заокружила урбана физиономија овог простора кроз:
- формирање погодног модула парцела за складишта, сервисе или производњу од око 25 ари са могућношћу укрупњавања или уситњавања и просторног обликовања.
 - побољшање квалитета грађевинског фонда,
 - јаснију функционалну организацију уличне мреже,
 - регулисање паркирања према урбанистичким нормативима,
 - уређење слободних и зелених површина,

2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ И ДОНОШЕЊЕ ПЛАНА

2.1. ПРАВНИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

Правни основ за израду и доношење Плана садржан је у:

- Одредбама Закона о планирању и уређењу простора и насеља ("Службени гласник РС", бр. 44/95, 16/97, 46/98);
- Правилника о садржини и изради урбанистичког плана ("Службени гласник РС", бр. 33/99);
- Одлуци о изради Плана стамбене зоне складишта и сервиса "Доње Међурово 2" у Нишу, ("Службени лист града Ниша", бр. 3/2002) од 15.01.2002. године.

2.2. ПЛАНСКИ ОСНОВ

Плански основ за израду и доношење предметног плана садржан је у:

Генералном урбанистичком плану Ниша 1995 - 2010. год. ("Службени лист града Ниша", бр. 13/95 и 2/2002), којим се подручје обухваћено Планом налази у површини намењеној за складишта и сервисе.

Плански захтеви из ГУП-а који се морају задовољити Планом су:

- величина комплекса мора бити усаглашена са технолошким условима и потребама конкретне намене.
- свака појединачна површина (мин. 1.200 м², мах. 2.500 м²) у комплексу малих и средњих предузећа у целини мора имати одговарајућу везу са приступним саобраћајницама.
- проценат изграђености комплекса је 40-60% у зависности од намене делатности и појединих грађевинских парцела и предвиђене технологије.
- коефицијент изграђености 1,0 - 1,2.
- површина за зеленило у комплексу 20%.

3. ГРАНИЦЕ ПЛАНА

План обухвата подручје површине 6,27 ха јужно од постојеће саобраћајнице - Топлички партизански одред, западно од регионалног пута Р - 214 (стари аутопут Београд-Скопље), северно од зоне сервиса и складишта РЗ "Доње Међурово" и источно од железничке пруге Ниш - Скопље - Атина.

3.1. ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА

Подручје које се разрађује Планом захвата следеће катастарске парцеле К.О. Доње Међурово: 6/19, 6/18, 6/17, 6/13, 6/26, 6/10, 11/23, 11/72, 11/73, 11/79, 11/75, 6/20, 6/9, 6/8, 11/79, 11/76, 11/87, 11/88, 11/92, 11/91, 11/90, 11/89, 11/22, 11/80, 11/99, 11/100, 11/101 - 104, 11/21, 11/78, 11/61, 11/77, 6/7, 6/6, 11/111 - 118, 11/93 - 98, 11/20, 6/5, 11/19, 11/121 - 122, 11/105 - 108, 11/119, 11/120, 11/142, 6/2, 6/27, 6/28, 11/3, 11/4, 6/29, 6/3, 6/4, 11/6, 11/9 - 18, 11/61 - 65, 11/59, 11/54, 11/55 и 11/24.

Бројеви катастарских парцела уписани су на геодетској подлози у Р 1:1 000.

НАПОМЕНА: У случају неусаглашености између пописа катастарских парцела и графичког прилога, важе подаци из графичког прилога, тј. ажурне геодетске подлоге у Р 1:2 500.

4. РЕЖИМ КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА

Земљиште обухваћено границама Плана представља градско грађевинско земљиште углавном бесправно изграђено и неприведено

намени Генералним урбанистичким планом Ниша 1995 - 2010. год., а корисници земљишта су Скупштина града Ниша и приватна лица.

Неизграђено	3,34 ха	53
УКУПНО:	6,25 ха	100%

4.1. АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Простор који се Планом разрађује је делом изграђен (59 објеката), односно 47% и по објектима - стамбени (44 објеката), искључиво пословни (2 објекта) и помоћни (13 објеката), а од тога су 32 стамбена објекта новоизграђена (што је 73% од укупног броја стамбених објеката).

Табела 4.1. Однос изграђеног и неизграђеног земљишта

Грађевинско земљиште	П (постојеће)	%
Изграђено	2,91 ха	47

5. ПОДЕЛА НА ПОСЕБНЕ ЗОНЕ И БЛОКОВЕ

Мрежом постојећих и новопланираних саобраћајница комплекс је издељен на мање површине - зоне које су у графичким прилозима означене са А, Б и В.

Зоне се састоје од блокова које имају ознаке А1, А2; Б1, Б2, Б3; В1, В2.

Табела 5.1. Подела на зоне, блокове и групације

ЗОНА	ГРАНИЦЕ	БЛОК	ДОМИНАНТНА НАМЕНА
А	На истоку: пут Ниш-Лесковац На југу: граница РП-а зоне сервиса и складишта "Доње Међурово" На западу: постојећа улица На северу: новопланирана улица	А1	Складишно-производна са мешовитом функцијом
		А2	
В	На истоку: пут Ниш-Лесковац и зона В На западу: жел.пруга Ниш-Скопље и зона В На северу: ул. Топличких партизанских одреда На југу: РП зоне сервиса и складишта у радној зони "Доње Међурово, као и зона А	Б1	Пословни простор за складишта и сервисе са ограниченом наменом
		Б2	
		Б3	
В	На истоку: постојећа улица На западу: постојећа улица На северу: улица Топличких партизанских одреда На југу: постојећа улица	В1	Пословна зона за услужне делатности у постојећем становању
		В2	

Табела 5.2. Биланс површина за цео Р.П.

НАМЕНА	ПОВРШИНА (ха)
Зона складишта сервиса, и производње са мешовитом функцијом	0,95 (16%)
Пословни простор за складишта и сервисе са ограниченом наменом	2,41 (38%)
Пословна зона за услужне делатности у постојећем становању	1,71 (27%)
Терцијалне делатности (ТС) и саобраћај	1,20 (19%)

6. НАМЕНА ПОВРШИНА

Простор, који је предмет израде, одређен је ГУП-ом Ниша 1995 - 2010. год. ("Сл. лист града Ниша", бр. 19/95 и 2/2002), за зону сервиса и складишта, а Регулационим планом намењена је за производњу и складирање у оквиру мањих и средњих предузећа, и то тако да је:

- део простора, западно и јужно од приступних постојећих саобраћајница, намењен је складишно - производној функцији са ограниченом наменом,

- део простора, јужно од новопланиране саобраћајнице као и део простора западно од пута Ниш - Лесковац, намењен је за складирање, сервисе и производњу мешовитих функција,

- источно од пруге Ниш - Скопље, западно од пута Ниш - Лесковац, део за јавне површине (коловоз, тротоар), противпожарни пут, паркинг простор, а пре свега, веза комплекса "Доње Међурово 2" и комплекса зоне сервиса и складишта у Радној зони "Доње Међурово".

Оваква функционална подела омогућава и фазну изградњу.

Учешће појединачних површина по намени у укупној површини од 6,27 ха обухваћеној овим Регулационим планом је следеће:

- површина комплекса 6,27 ха
- површина планирана за изградњу складишно-сервисних и производних површина мешовитих функција 0,95 ха
- површина планирана за складишно-сервисне функције са ограниченом наменом 2,41 ха
- површина планирана за услужне делатности у зони постојећег становања 1,71 ха
- површина саобраћајница (коловоз, тротоари, паркинг)..... 1,19 ха
- површине планиране за остале намене: гасна станица, трафостаница 0,0055 ха
- површина под објектима (бруто) - планирана..... 1,60 ха
- постојећа..... 0,43 ха
- површина бруто развијена грађ. - планирана..... 3,80 ха
- постојећа 0,86 ха
- број новопланираних парцела за складишта, сервисе и производњу 14 ари
- просечна величина парцела... 0,18 ари
- спратност објеката: П, П+1 и П+1+Пк мах. висина објекта до највише тачке је .. 12,0 м

7. РЕГУЛАЦИЈА МРЕЖЕ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА

7.1. Функционални ранг саобраћајница и њихови елементи регулације

Ово стамбено насеље тангира саобраћајница вишег реда. Улица Топличких Партизанских Одред је градска саобраћајница којом се одвија и јавни градски саобраћај. Унутар

насеља саобраћајну мрежу формирају сабирне и приступне улице.

7.2. Техничке карактеристике саобраћајница

Попречни профили саобраћајница у насељу као и садржај задовољавају минималне услове који одговарају њиховом рангу. Постојеће саобраћајнице су проширене на минималну ширину, потребну за несметано кретање меродавних возила, како путничких тако и комуналних. Планиран је двосмерни саобраћај.

Новопланиране саобраћајнице су такође димензионисане тако да обезбеђују несметано кретање меродавних возила. Планиран је једносмерни саобраћај.

Ширине саобраћајница су задовољавајуће и са аспекта заштите спасавања људи и материјалних добара у случају елементарних непогода, техничко технолошких несрећа и у случају рата.

Радијуси хоризонталних кривина су у границама дозвољеног.

Застори на коловозима и тротоарима су од савремених материјала - асфалта и бетона.

Оивичење је бетонским ивичњацима.

Сви укрштаји градске магистрале, постојећих и планираних саобраћајница међусобно и са осталим улицама су у нивоу и биће регулисани вертикалном и хоризонталном сигнализацијом.

7.3. Посебне обавезе улица према јавном саобраћају, бициклистичком саобраћају и кретању пешака

Јавни градски превоз путника не планира се на саобраћајницама у насељу.

Пешачка кретања се одвијају на посебним површинама.

7.4. Посебне обавезе према кретању хендикепираних лица

За кретање хендикепираних лица обезбеђују се услови који су прописани Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Сл. гласник РС", бр. 18/97).

7.5. Регулација мирујућег саобраћаја

Паркирање возила у оквиру стамбених и стамбено пословних парцела обавља се у гаражама у објекту или на посебним површинама на парцелама.

У сабирним и приступним улицама није дозвољено паркирање на коловозу или делимично на коловозу, већ само на посебно издвојеној површини - паркингу.

Власници вишепородичних објеката обезбеђују на грађевинској парцели једно паркинг - гаражно место за један стан, а половина укупног

броја је у гаражама у габатиру стамбеног објекта или ван њега.

Паркирање возила регулисаће се одговарајућом хоризонталном и вертикалном сигнализацијом.

7.6. Нивелациона решења

Коте нивелета темена осовинских тачака градских и насељских саобраћајница су одређене у апсолутним вредностима и исте су одређене на преломима нивелета.

Апсолутне вредности коте нивелета, подужни нагиби и дужине на којима су нагиби дефинисани приказани су на одговарајућем графичком прилогу.

8. РЕГУЛАЦИЈА МРЕЖЕ ИНФРАСТРУКТУРНИХ СИСТЕМА

8.1. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА

Снабдевање електричном енергијом вршиће се трафостанице 35/10 kV "Хладњача".

Потребна снага комплекса зависно од намене појединачних комплекса креће се од 1,5 MW до 3,0 MW. Ради преношења наведене снаге и процењене снаге од 1,5 MW до 6,5 MW за потребе комплекса РЗ "Доње Међурово", од ТС 35/10 kV "Хладњача" положити два кабла 10 kV, на које ће се прикључивати трафостанице 10/0,4 kV у оба комплекса.

Потребан трафостаница од 630 kVA креће се од 3 до 6. Трафостанице су типски слободностојећи објекти са косим кровом за снаге од 1x630 kVA до 2x100 kVA. Број и положај трафостаница дефинисаће се када се зна намена свих појединачних комплекса у блоку и суседних блокова.

Трасе кабловских водова 10 kV су у тротоарском делу планираних саобраћајница. зависно од броја и положаја трафостаница у блоковима 10 kV-ни каблови се могу полагати и кроз комплексе у блоковима.

Мрежа 0,4 kV је кабловска. Расплет мреже 0,4 kV дефинисаће се при дефинисању положаја производних, сервисних и складишних објеката.

Мрежа осветљења саобраћајница извешће се кабловским водовима, са стубовима висине до 12,0 метара и светиљкама са заштитним карактеристикама и снагом сијалице зависно од светлотехничког прорачуна. При прорачуну водити рачуна о засењивању на регионалном путу. Осветљење унутар појединачних комплекса дефинисаће се пројектима уређења комплекса.

Планиране кабловске водове штитити од механичког оштећења при прелазу саобраћајница и унутар блокова полагањем у цеви или кабловнице.

За постојеће далеководе ДВ 35 kV дефинишу се заштитне зоне по 8,0 м од осовине.

У заштитној зони потребно је да :

- Сигурносна висина проводника далековода на местима приступачним за возила да буде најмање 7,0 м на + 40° С према снимљеном стању. На простору паркиралишта и

прилазу саобраћајница потребно је да изолација вода буде механички и електрично појачана. У заштитној зони дозвољава се паркиралиште за путничка и мања теретна возила.

- Интерне саобраћајнице и паркиралишта морају бити удаљене најмање 5,0 м од најближег дела стуба.

- Стубове треба посебно оградити да не би дошло до оштећења од возила и поставити табле да је забрањено приближавање и пењање на стуб.

- На простору зеленила дозвољава се садња ниског растиња.

8.2. ТЕЛЕФОНСКА МРЕЖА

Обезбеђење потребног броја телефонских прикључака извршиће се полагањем претплатничког кабла одговарајућег капацитета (минимално 150x4, за потребе комплекса РЗ "Доње Међурово" и РЗ "Доње Међурово 1"), од истуреног комутационог степена "Чокот".

Траса претплатничког кабла, од ИКС "Чокот", иде кроз насеље Чокот на исток и потом пољским путем до железничке пруге Ниш-Скопље и прилазним путем за "Хладњачу" до комплекса РЗ "Доње међурово", где се врши његово гранање, и ка комплексу РЗ "Доње Међурово 1", где се врши даљи развод и прикључивање корисника.

8.3. МРЕЖА ГАСНИХ ИНСТАЛАЦИЈА

Обезбеђење природног гаса извршиће се из мерно-регулационе станице за широку потрошњу "Чокот". Прикључни гасовод ће се положити од МРС "ЧОКОТ", пољским путем. потом испод железничке пруге Ниш-Скопље и приступним путем за "Хладњачу", до комплекса радне зоне "Доње Међурово" и потом до комплекса радне зоне "Доње Међурово 1", где ће се вршити развод до сваког корисника.

8.4. ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА

Простор у оквиру захвата РП-а није опремљен инфраструктурним објектима водовода и канализације. Изграђен је једино, у западном делу простора, паралелно железничкој прузи Ниш-Скопље, азбест-цементни цевовод пречника Ø 200 мм, за потребе снабдевања водом комплекса "Хладњача".

На основу Гуп-а планира се довод воде за целокупно подручје складишног простора Доње Међурово са магистралног цевовода Селова-Ниш. До изградње магистралног цевовода потрошачи са простора разраде плана морају се ослонити на друге изворе водоснабдевања.

Комплекс "Хладњача" до данас није изграђен у целости, а ни постојећа фаза не ради пуним капацитетом, тако да се намеће решење прикључка на цевовод Ø 200 мм.

Капацитет изграђеног цевовода износи 50.0 л/с, при брзини течења од 1.5 м/с. Приликом израде инвестиционо-техничке документације мреже за водоснабдевање простора "Доње Међурово 2" мора се извршити провера количине

воде која преостаје након умањења за потребе комплекса "Хладњаче" и потребе зоне сервиса и складишта у делу радне зоне "Доње Међурово". Овим решењем обезбедиће се снабдевање корисника санитарно исправном водом, док се за потребе одржавања и прања платоа и манипулативних површина користи вода из ауто-цистерни.

Сакупљање и одвођење отпадних вода одвијаће се сепаратним системом мрежом затворених канала.

Источном границом комплекса, паралелно старом ауто-путу (сада регионалном путу) Ниш-Скопље, полажу се колектор атмосферских вода на променљивом растојању од границе путног земљишта од 1.6 до 4.5 м, и колектор употребљених вода на осовинском растојању од 3.0 м у односу на атмосферски. Оба колектора сакупљају и одводе отпадне воде са налегних површина од насеља Горица преко Бубња, новог насеља Ледена Стена, зоне сервиса и складишта Доње Међурово и даље до улива у левообални "Нишавски" колектор, тј. улива у реку Нишаву. Колектори ће бити детаљно обрађени посебном планском документацијом, док се овим планом дефинише само траса у делу захвата разраде плана.

Секундарна мрежа затворених канала за евакуацију употребљених и атмосферских вода са простора у оквиру захвата РП-а дефинисана је на графичком прилогу, у оквиру постојећих и новопланираних саобраћајница, са уливом делом у "Новоселски" колектор а делом у колекторе паралелне ауто-путу Ниш-Скопље.

8.5. ОПШТИ УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Све инфраструктурне мреже налазиће се у регулационом појасу саобраћајнице са распоредом који је дефинисан планом сваке инфраструктурне мреже. Промена положаја инфраструктурних мрежа у регулационом профилу саобраћајнице се не сматра изменом плана и дозвољена је кроз израду урбанистичко-техничких услова за урбанистичку дозволу, уз поштовање важећих техничких услова о дозвољеним растојањима код паралелног полагања и укрштања инфраструктурних водова.

9. РЕГУЛАЦИЈА ЗЕЛЕНИХ И РЕКРЕАТИВНИХ ПОВРШИНА

Зеленило окућница индивидуалних стамбених објеката је у надлежности власника објеката али је препорука да се део дворишта према улици уреди декоративним врстама а да се за економски део користи део иза објеката у дубини дворишта.

У новопланираним улицама где год је то могуће, због ширине профила и планиране инфраструктурне мреже, формирати дрвореде.

По ободу грађевинских парцела за складишта, сервисе и производњу, које се граниче са зоном постојећег породичног становања, обавезно предвидети тампон слој зеленила. Врста и величина садница биће одређена према намени на тим парцелама.

10. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

Подручје Регулационог плана је у саставу грађевинског подручја утврђеног Генералним урбанистичким планом Ниша 1995 - 2010 и садржи изграђено (индивидуалним стамбеним објектима) и неизграђено грађевинско земљиште, намењено за изградњу објеката за сервисе, складишта и производњу.

а) јавне површине које служе општој употреби (саобраћајнице, трафостанице, противпожарни пут, зеленило);

б) грађевинске парцеле намењене за изградњу и редовну употребу објеката за сервисе, складишта, производњу и услужне делатности у зони становања (постојећег).

У блоковима за услужне делатности са постојећим индивидуалним становањем (зона В), могућа су три основна односа према постојећој парцелацији:

а) парцеле се у потпуности задржавају у постојећем облику и површини,

б) планира се корекција постојећих граница и облика парцела,

в) потребна је нова парцелација.

У групацијама за складишта и сервисе са ограниченом наменом (зона Б) и складишта, сервисе и производњу са мешовитим наменама (зона А), дефинисане су нове грађевинске парцеле које обухватају простор испод објеката, укључујући и припадајућу околину објеката.

Правила парцелације садржана у Плану заснивају се на општим правилима струке уз неопходан степен уважавања месних прилика и затеченог стања. Ова правила одређују облик и површину парцела и услове које парцела мора да испуни да би имала то својство.

Границе грађевинских парцела одређених Планом углавном се поклапају са постојећим границама. Новопланиране границе се сматрају потенцијалним.

У случају да се власник земљишта не слаже са потенцијалним границама предложеним Планом, може поднети захтев за препарцелацију његове парцеле према својим потребама.

Грађевинска парцела се може делити до минимума утврђеног применом правила о парцелацији, што се може утврдити и урбанистичком дозволом, ако су испуњени услови за примену општих правила парцелације, регулације и намене из Регулационог плана.

Грађевинска парцела се може укрупнити до максимума утврђеног применом правила парцелације према планираној или постојећој

изграђености, односно планираној или постојећој намени грађевинске парцеле, што се може утврдити и урбанистичком дозволом, ако су испуњени услови за примену општих правила парцелације, регулације и намене одређених овим Планом.

При изради Плана парцелације, морају се поштовати сви услови прописани Регулационим планом за предметну локацију, односно блок: коефицијент изграђености, проценат изграђености, положај помоћних објеката, грађевинска линија и сл.

11.ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛАМА

На подручју Плана разликују се следећи типови урбане структуре:

- 1) Изградња нових објеката,
- 2) Објекти под режимом доградње,
- 3) Објекти под режимом реконструкције.

11.1. ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ НОВИХ ОБЈЕКТА

Ова правила изградње важе у 2 случаја:

- 1) Када се нов објекат гради на празној - неизграђеној локацији,
- 2) Када се нов објекат гради на локацији на којој ће се претходно порушити постојећи објекти.

У оба случаја су:

- Објекат поставити на приказаној грађевинској линији;
- Регулациона линија за сваку парцелу је спољна ивица тротоара;
- Висина објекта пословног простора је мах. спратности до П+1+Пк (односно мах. висина је до 9,0 м);
- Складиште као и производни објекат су висине према врсти складирања и технологији производње мах. до 9,0 м (до највише тачке на крову);
- Паркинг простор (за појединачне локације одређен је према нормативу 100-120 м², површине 1 п.м. или 5 службеника 1 п.м.);
- Кота пода просторије за склониште је 30 цм изнад нивоа подземних вода;
- Величина, запремина и размера зграде мора да задовољи следећа правила:
 - проценат изграђености 40-60%;
 - коефицијент изграђености 1,0 - 1,2;
- Габарит објекта може бити разуђен, угаони, атријумски и различите спратности, до одређеног максимума (мах. 9,0 м), с тим да се по ободу комплекса, кроз све појединачне локације простор од 8,50 м минимум планира се за противпожарне интервенције и на том простору се не дозвољава било каква градња или складирање материјала;
- Портирница у саставу објекта или као посебни објекат;

- Габарити објеката дефинисаће се израдом урбанистичко - техничких услова, али према утврђеној грађевинској линији;
- Обавезна је израда противпожарног зида за сваки објекат грађен на међи (као слободностојећи или двојни);
- У заштитном коридору далековода 35 кV ширине 16 м¹ (по 8 м осовонски) није дозвољена изградња објеката високоградње;
- Ограда парцела према улици је метална са вертикалним металним профилима;
- Улазна капија је клизећа по хоризонталној шини или отварање капије унутар комплекса;
- Обавезна је израда капије на грађевинској линији између парцела на заједничком делу одређеном за противпожарну интервенцију;
- Архитектонско обликовање пословних објеката - спољни изглед објекта, примењени материјали, облик крова, примењене боје и избор свих осталих елемената препуштају се инвеститору, односно пројектанту, уз следеће препоруке.

ПАРАМЕТРИ ЗА РЕЖИМ ИЗГРАДЊЕ НОВИХ ОБЈЕКТА

Проценат изграђености	40%
Коефицијент изграђености	0,4 - 0,7
Спратност објекта (мах.)	П+2
Висина објекта (мах.)	12,0 м

НАПОМЕНА: Приликом издавања урбанистичко-техничких услова, наведени параметри и површина хоризонталног габарита се могу умањити али не и увећати у односу на Планом планиране параметре.

11.2. ОСТАЛА ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ

а) На парцелама је дозвољена комбинација: задржавање постојећих и изградња нових објеката уз услов:

1. Све интервенције на парцели (доградња, надградња и изградња новог објекта) морају се изводити у оквиру простора планираног за изградњу.

2. Површина постојећих и дограђених делова објекта може бити 20% мах. дозвољене површине планиране за изградњу.

б) Услови смештаја возила за потребе власника складишта и сервиса као и постојећих породичних стамбених објеката обезбеђује се на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута.

в) Обезбеђење суседних објеката - у току извођења радова (и при експлоатацији) водити

рачуна о техничким и еколошким условима на суседним парцелама и о безбедности објеката изграђених на њима (при копању темељних зидова, одводњавању површинске воде, гаражирању возила, изношењу шута и смећа и др.)

Ако се нови објекат изводи непосредно уз суседни, инвеститор је дужан да преузме све мере да се објекат не оштети.

Уколико су темељи нове зграде дубљи од темеља суседне зграде, морају се предузети све мере да се објекат не оштети.

Ако се на суседној згради појаве пукотине, инвеститор је дужан да надокнади изазвану штету.

г) Дозвољена намена објеката - регулисаним планом предметни простор се дефинише као зона сервиса и складишта. У оквиру постојећег становања могуће је формирати пословне садржаје комбиноване са становањем уколико у физичком и еколошком смислу не угрожавају околину тако и функцију суседних парцела (занатске радионице и друге радионице мањег обима које својим радом не утичу негативно на стамбено суседство).

Површина простора које се у оквиру стамбеног објекта користи као пословни, не може бити већа од трећине бруто стамбене површине објекта, а то може бити:

- продаја прехранбене робе - брзе хране,
- продаја хемијске робе, текстилне позамантерије, техничке робе, грађевинског материјала,
- магацински простор,
- занатске делатности,
- сервиси за поправку електро уређаја, ТВ апарата и компјутера,
- пројектни бирои, адвокатске канцеларије,
- тихе и чисте делатности: кројач, фризер, бутик, пиљара и сл.,
- разне агенције, представништва,
- специјалистичке ординације.

11.3. ОБЈЕКТИ ПОД РЕЖИМОМ ДОГРАДЊЕ

Који се објекти на подручју Плана могу доградити одлучује надлежни орган управе у поступку издавања урбанистичке дозволе.

Доградња постојећих објеката може се утврдити под следећим условима:

- ако се објекат налази на грађевинској парцели и Планом није предвиђен за рушење;
- ако се предвиђеном доградњом могу постићи потребна одстојања од изграђених објеката на предметној и суседним парцелама;
- ако се доградњом не повређује простор између регулационе и грађевинске линије као и простор предвиђен за трасе новопланираних саобраћајница;
- ако постоји могућност прикључивања на све комуналне инсталације.

У случају доградње инвеститор је дужан да одпоштује:

1. Грађевинску линију

2. Дозвољену површину за градњу планирану Планом

3. Планирану намену површина

4. Прописану спратност

5. Прописану висину објекта

6. Прописан коефицијент изграђености земљишта

7. Прописан проценат изграђености земљишта.

НАПОМЕНА: при прорачунавању коефицијента изграђености и процента изграђености за предметну парцелу, узети у у обзир површину дограђеног објекта који се задржавају.

Уколико је на предметној парцели Планом предвиђена изградња новог објекта одређене површине хоризонталног габарита, (а инвеститор то не жели), инвеститору је омогућено да постојеће објекте задржи (не гради нов), догради и надгради, при чему површина постојећих објеката, дограђеног и надграђеног објекта може бити мања или једнака планираној Планом, али никако већа од ње.

11.4. ОБЈЕКТИ ПОД РЕЖИМОМ РЕКОНСТРУКЦИЈЕ

Реконструисати се могу сви објекти изграђени на подручју зоне складишта и сервиса "Доње Међурово 2" који су прихваћени Планом (и могу да се усагласе са наменом), под следећим условима:

- ако се објекат који се реконструише налази на грађевинској парцели оформљеној или која се може формирати на основу одредби из Плана;

- ако је објекат лоциран на парцели на грађевинској линији и ако је прописно удаљен од објеката на суседним парцелама, да надзиђивањем објекта не угрожава коришћење постојећих објеката;

- ако објекат није изграђен до висине планиране Регулационим планом;

- ако је објекат конструктивно подобан за реконструкцију;

- ако се може обезбедити прикључак свих потребних комуналних инсталација.

О могућностима и условима за реконструкцију одлучује надлежни орган управе у поступку издавања урбанистичке дозволе.

У случају реконструкције објеката инвеститор је дужан да одпоштује:

1. Грађевинску линију
2. Површину објекта планирану Регулационим планом
3. Ограничен простор планиран за изградњу
4. Намену површина
5. Максималну прописану спратност
6. Максималну прописану висину објеката
7. Максимално прописан коефицијент изграђености земље

8. Максимално прописан проценат искоришћености земљишта

9. Дозвољени степен интервенције: дозвољено отварање прозора на свим слободним фасадама а на фасади према суседу поштовати правило:

- на одстојању мањем од 3,00 м од суседа дозвољено је отварање прозора на пословним просторијама са високим парапетом;
- на одстојању већем од 3,0 м од суседне парцеле, дозвољено је отварање прозора на објектима пословним и стамбеним - постојећим (са или без парапета).

Општи услови хоризонталне урбанистичке регулације:

1) Положај објекта у односу на грађевинску линију приказан је за сваку парцелу у графичком прилогу у Р 1: 500

2) Међусобна удаљеност пословних објеката (у зонама А и Б) износи мин. 1 Н (висине објекта).

На изграђеним породичним објектима (у зони В) са или без пословног, чија међусобна удаљеност износи мање од 3,0 м, у случају реконструкције, на суседним странама се не могу отворити отвори. Удаљеност породичног стамбеног објекта од суседних објекта (када има директну везу са јавном саобраћајницом преко приватног пролаза), утврђује се урбанистичком дозволом према врсти изградње.

3) За изграђене породичне објекте чије је растојање од границе грађевинске парцеле мање од прописаних вредности, у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.

4) Растојање грађевинске од регулационе линије приказано је у графичком прилогу у Р 1 : 500 у зони где је планирана изградња нових објеката.

У зони изграђених објеката растојање између регулационе и грађевинске линије се утврђује на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%).

За стамбени објекат који има везу са саобраћајницом преко приватног пролаза, растојање између грађевинске и регулационе линије се утврђује урбанистичком дозволом.

5) Исподи на објекту не могу прелазити грађевинску, односно регулациону линију више од 1,20 м и то на делу објекта вишем од 2,50 м хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску линију, односно регулациону.

Општи услови вертикалне урбанистичке регулације:

1. Спратност објеката се креће од П до П+2.

Сваки новопланирани објекат може имати подрумске или сутеренске просторије уколико не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.

2. Висина објеката преставља растојање од нулте коте до коте слемена (за објекте са косим кровом) и не може прећи 12,0 м.

3. Кота приземља се одређује на следећи начин:

- кота приземља нових објеката не може бити нижа од коте нивелете јавног пута,
- кота приземља може бити највише 1,2 м виша од нулте коте,
- за објекте који имају индиректну везу са јавним путем преко приватног прилаза, кота се утврђује урбанистичком дозволом и применом одговарајућих претходно наведених ставова
- за објекте који у приземљу имају нестамбену намену, кота приземља може бити максимално 0,20 м виша од коте тротоара (денивелација до 1,20 м савладава се унутар објекта).

12. ОЧУВАЊЕ ПРИРОДНИХ И КУЛТУРНИХ ВРЕДНОСТИ

На подручју обухваћеном границама Регулационог плана, не налазе се проглашене и евидентирани природне и културне вредности.

13. МЕРЕ ЗА ЗАШТИТУ И УНАПРЕЂЕЊЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И МЕРЕ ЗА ЗАШТИТУ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И РАТНИХ РАЗАРАЊА

У оквиру граница Плана не налазе се, нити се Планом планирају, садржаји који негативно утичу на квалитет воде, ваздуха и тла, као и на стварање прекомерне буке.

При изради нових објеката обавезна је примена свих прописа, смерница и стручних искустава за заштиту људи и материјалних добара.

У спровођењу Плана, приликом израде Урбанистичких дозвола, обавезна је примена уредбе о организовању и функционисању цивилне заштите ("Службени гласник РС", бр. 21/92).

У циљу заштите животне средине, људи, материјалних добара од ратних разарања елементарних и других непогода и опасности у рату и миру и опасности а обзиром на врсту планираних садржаја реализације комплекса мора бити реализована уз примену одговарајућих превентивних просторних и грађевинских мера заштите.

Како се ради о специфичном простору радне зоне сервиса и складишта као и производних функција, (уз постојеће индивидуално становање) обавеза инвеститора је и израда Анализе утицаја објеката односно радова на животну средину према Закону о заштити животне средине ("Сл. гласник Р. Србије", бр. 66/91, 83/92, 44/95 и 53/95), односно за неке намене према Правилнику Анализе утицаја објеката одосно радова на животну

средину ("Сл. гласник Р. Србије", бр. 61/92), довољна је само и предходна Анализа утицаја.

Планом се предвиђа унапређење површина зеленила и уређење нових.

Евакуација одпадака решава се сагласно са условима Градске чистоће планирањем потребне количине судова, контејнера и времена њиховог пражњења.

Ради заштите од потреса објекти који се граде у оквиру комплекса морају бити реализовани и категорисани су према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмолошким подручјима ("Сл. лист СФРЈ", бр. 31/81; 49/82; 21/88; 52/90).

Ради заштите од пожара обезбеђена је могућност за рад интервентних возила (ватрогасна возила, хитна помоћ, милицијска кола), планирањем ширине саобраћајница: за двосмерни саобраћај 7,0 м; за једносмерна 3,5 м, са потребним радијусом 7,0 м и обезбеђивањем удаљености саобраћајница омогућена је интервенција до планираних објеката са платоа за гашење од 5,5 м. са ових саобраћајница омогућена интервенција до планираних објеката, јер удаљеност истих не прелази макс. дужину од 60 м., а према Правилнику о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара ("Сл. лист СФРЈ", бр. 7/84).

Такође је планирано да се око објеката (ако су слободностојећи), простор у ширини од 8,5 м. у оквиру појединачних локација, одреди за помоћни прилаз интервентних возила. Није дозвољена изградња, нити складирање сировина или готових производа на том простору.

Објекти морају имати одговарајућу спољну и унутрашњу хидрантску мрежу, чији се проток и притисак у мрежи пројектује према Правилнику о техничким нормативима за унутрашњу и спољну хидрантску мрежу за гашење пожара ("Сл. лист СРЈ", бр. 8/95).

Објекти морају бити реализовани и у складу са Правилником за електро инсталације ниског напона ("Сл. лист СРЈ", бр. 28/95) и Правилником за заштиту објеката од атмосферског пражњења ("Сл. лист СРЈ", бр. 11/96) са приступачним отворима за ватрогасну интервенцију на најмање два фасадна зида, а за објекте у низу (двојне) гранични зид вишег објекта не сме имати отворе и мора бити отпоран према пожару најмање 2 h.

У вези цивилне заштите и угрожености као обиму заштите у Општини Ниш утврђени су степени угрожености. Комплекс Радне зоне "Доње Међурово" налази се у IV реону I степена угрожености.

Поштујући Закон о одбрани ("Сл. гласник РС", бр. 45/91) Уредба о критеријумима за утврђивање података значајних за одбрану земље који се морају чувати као државна или службена тајна на утврђивању задатака и послова од посебног значаја за одбрану земље које треба штитити приликом посебних мера безбедности ("Сл. лист СФРЈ", бр. 16/97 и бр.

46/98) у оквиру овог плана предвиђа се двонаменско склониште у оквиру објеката.

Положај и капацитет се утврђује посебним урбанистичко-техничким условима.

14. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА

14.1. УПУТСТВА ЗА ИЗДАВАЊЕ УРБАНИСТИЧКЕ ДОЗВОЛЕ

Овој Регулациони план представља урбанистичко-правни основ за израду урбанистичко - техничких услова и издавање урбанистичке дозволе по захтеву легитимних корисника земљишта.

Урбанистичка дозвола издаје се у складу са одредбама Закона о планирању и уређењу простора и насеља ("Сл. гласник РС", бр. 44/95, 16/97 и 46/98) и Правилником о начину издавања урбанистичке дозволе и урбанистичке сагласности и обрасцу урбанистичке дозволе ("Службени гласник РС", бр. 24/97) на основу урбанистичко - техничких услова утврђених на основу планских решења овог Регулационог плана.

Осим општих принципа и параметара Законом, Правилником и Регулационим планом, дефинисаних приликом припреме урбанистичко-техничких услова и урбанистичке дозволе утврђује се следећи, додатни, критеријуми:

- Поступак формирања или корекције парцеле, могуће је извршити и формирати нову парцелу спајањем више парцела за потребе инвеститора ради боље технологије рада, издавањем урбанистичко-техничких услова и урбанистичких дозвола. Такође предвиђа се могућност да се накнадно (у поступку издавања урбанистичке дозволе), по захтеву власника земљишта, а у складу са правилима парцелације, прелиминарна грађевинска парцела подели на две или више нових парцела, односно, да се измене границе између парцела одређених планом парцелације, уз сагласност власника - корисника тих парцела и доказа о власништву, односно корисништву.

14.2. ПРИОРИТЕТИ У СПРОВОЂЕЊУ ПЛАНА

Приоритет овог Регулационог плана је формирање парцела и изградња објеката за складишта, сервисе или производњу на њима, реализација јавних површина (саобраћајница) и колектор за одвођење атмосферских и фекалних вода.

II ГРАФИЧКИ ПРИКАЗИ

Графички приказ Регулационог плана се налази у другој свесци елабората и садржи прилоге који су компатибилни са текстуалним одредбама плана:

Лист 1. Извод из ГУП-а Ниша са границом подручја разраде	1:10 000
Лист 2. Диспозиција подручја плана.....	1:5 000
Лист 3. Геодетска подлога са границом подручја плана.....	1:2 500
Лист 4. План намене површина	1:1 000
Лист 5. План саобраћајнице, регулације и нивелације	1:500
Лист 6. План парцелације.....	1:500
Лист 7. План инфраструктурних мрежа - прегледна карта	1:5 000
Лист 7а. - водовод и канализација	1:1 000
Лист 7б. - електро и ТТ мрежа	1:1 000
Лист 8. План озелењавања.....	1:1 000

III ДОКУМЕНТАЦИЈА РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА

Документација плана (свеска 3) чини обавезни део и налази се у прилогу Регулационог плана.

ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Регулациони план (Свеска 1: Текст регулационог плана и свеска 2: Графички приказ регулационог плана) оверен је потписом председника и печатом Скупштине града Ниша и урађен је у седам примерака: два примерка за Секретаријат за урбанизам и комуналне делатности Градске управе, два примерка за Завод за урбанизам Ниш, два примерка за Дирекцију за изградњу града Ниша и један примерак за Министарство урбанизма и грађевина.

Орган надлежан за спровођење регулационог плана је Градска управа - Секретаријат за урбанизам и комуналне делатности.

Регулациони план ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу града Ниша".

Број: 06-317/2002-13/1

У Нишу, 4. октобар 2002 године

СКУПШТИНА ГРАДА НИША

Председник
Горан Ћирић, с.р.