

РЕГУЛАЦИОНИ ПЛАН КОМПЛЕКСА "НАНА" У РЗ "СЕВЕР" У НИШУ

Доноси се Регулациони план комплекса "НАНА" у РЗ "Север" у Нишу, (у даљем тексту: Регулациони план).

Регулационим планом стварају се услови за реализацију концепције Генералног плана Ниша 1995-2010.г. ("Службени лист града Ниша", бр. 13/95 и 2/2002; у даљем тексту: Генерални план) и ДУП-а саобраћајница I фазе РЗ "СЕВЕР", омогућава се привођење простора намени и остварује доходовни аспект коришћења градског грађевинског земљишта.

Регулациони план се заснива на комплексним анализама стања и проценама могућности и рентабилности прикључивања суседног простора (урбанистички већ разрађиваног за другог корисника, који је од реализације одустао), постојећем складишном комплексу.

Елаборат Регулационог плана чине:

А. РЕГУЛАЦИОНИ ПЛАН

свеска I - ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА

свеска II - ГРАФИЧКИ ПРИКАЗИ ПЛАНА

Б. ДОКУМЕНТАЦИЈА РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА

(у чијем су саставу и:

-ТЕКСТУАЛНИ ДЕО АНАЛИЗЕ СТАЊА

- ГРАФИЧКИ ПРИКАЗИ АНАЛИЗЕ СТАЊА)

Текст Регулационог плана (свеска I) садржи поглавља:

1. ОПШТЕ ОДРЕДБЕ
2. ОСНОВНА КОНЦЕПЦИЈА РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА
3. РЕГУЛАЦИЈА МРЕЖА У РЕГУЛАЦИОНОМ ПЛАНУ
4. РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА
5. ПАРЦЕЛАЦИЈА
6. ПРАВИЛА КОРИШЋЕЊА И ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА У КОМПЛЕКСУ
7. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ
8. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА
9. ПОПИС ГРАФИЧКИХ ПРИКАЗА РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА
10. ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ.

610.

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 27. новембра 2002 године, донела је

1. ОПШТЕ ОДРЕДБЕ

1.1. ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ И ЗАДАЦИ РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА

Циљ израде Регулационог плана је да се омогући боље, брже и јефтиније снабдевање града прехранбеним и колонијалним артиклима, а у просторном погледу да се омогући експлоатација земљишта у складу са планираним наменама.

Задачи Регулационог плана су:

- омогућавање рационалне експлоатације градског грађевинског земљишта;
- укључивање актуелне правне и планске регулативе;
- прецизно дефинисање јавне намене у предметном комплексу и на налеглим површинама;
- дефинисање намена и организације простора у складу са технолошким процесом veleпродаје и малопродаје, за потребе конкретнoг инвеститора;
- планирање врсте и размештаја комуналне опреме у простору у складу са конкретном наменом;
- формирање зелених површина са заштитном и декоративном функцијом.

1.2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ И ДОНОШЕЊЕ РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА

Правни основ за израду Регулационог плана чине:

- Закон о планирању и уређењу простора и насеља ("Сл. гласник РС", бр. 44/95; 16/97; 46/98);
 - Закон о просторном плану и Просторни план Републике Србије ("Сл. гласник РС", бр. 13/96);
 - Правилник о садржини и изради урбанистичког плана ("Сл. гласник РС", бр. 13/99);
 - Закон о заштити од пожара ("Сл. гласник РС", бр. 37/88);
 - Статут града Ниша ("Сл. лист града Ниша", бр. 14/2000);
 - Одлука о изради Регулационог плана комплекса "НАНА" коју је донела Скупштина града Ниша 17.06.2002. године ("Службени лист града Ниша", број 32/2002)
- Плански основ чине:
- Генерални план Ниша 1995-2010. г. ("Службени лист града Ниша", бр. 13/95 и 2/2002);
 - Измене и допуне ДУП-а саобраћајница I фазе РЗ СЕВЕР.

1.2.1. Извод из Генералног плана Ниша

Подручје Регулационог плана налази се у зони намењеној за сервисе и складишта и у саставу је, Генералним планом предвиђене,

просторне јединице 053-15 (Графички приказ бр. 1: "Извод из ГП-а").

1.2.2. Извод из "Измена и допуна ДУП-а саобраћајница I фазе РЗ СЕВЕР "

Овим планом је установљена саобраћајна мрежа која формира касете за смештај складишних и радних комплекса. Дистрибуција земљишта унутар касета врши се према актуелним потребама града и интересовању инвеститора.

У складу са решењима основног ДУП-а, јужно од предметног комплекса, трасирана је саобраћајница Радне зоне и изграђене су фекална и атмосферска канализација које опслужују целу Радну зону. Изменама и допунама је саобраћајница укинута али решења канализације нису мењана, тако да јавне инсталације пролазе кроз новоформирани комплекс "НАНА".

1.3. ОПИС ГРАНИЦЕ РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА

Подручје обухваћено Регулационим планом налази се на територији Општине Ниш, у Радној зони "Север", и граничи се :

- са севера - делимично интразонском саобраћајницом, а делимично границом подручја Детаљног урбанистичког плана комплекса грађевинско-рударског ДП "Зелени врх" и границом подручја Детаљног урбанистичког плана складишта трговинског предузећа "Уником";
- са запада - делимично попречном, приступном саобраћајницом, а делимично границом подручја Детаљног урбанистичког плана комплекса грађевинско-рударског ДП "Зелени врх";
- са југа - измењеном границом између подручја "Измена и допуна ДУП-а саобраћајница I фазе РЗ СЕВЕР" и "ДУП-а РТЦ-а, слободне и царинске зоне, међународне индустријске зоне и локо робне станице Ниш у РЗ СЕВЕР" (тј планираном ранжирном станицом РТЦ-а); (поглавље 10, алинеје 1. и 2. овог текста);
- са истока - границом подручја Регулационог плана комплекса малих и средњих предузећа у РЗ "Север "

Пресечне тачке границе подручја Регулационог плана обележене су бројевима 1-22 и дефинисане су координатама у и х на графичком приказу бр. 2: "Катастарска подлога са границом подручја Плана".

Границом регулационог плана обухвата се подручје од 3,17 ха (обухваћене к.п. представљене на графичком приказу бр 2: "Катастарска подлога са границом подручја плана" К.О. Ниш - Црвени Крст), које припада МК "Бука Динић".

1.4. СТАТУС ЗЕМЉИШТА У ГРАНИЦАМА РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА, СТЕЧЕНЕ

УРБАНИСТИЧКЕ ОБАВЕЗЕ И ПЛАНСКИ РЕЖИМ КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА

Подручје Регулационог плана има статус градског грађевинског земљишта. Земљиште је делимично изграђено (постојећи део комплекса је изграђен а простор којим се проширује је неизграђен), у државној је својини а корисник је ДОО "НАНА".

Основна стечена урбанистичка обавеза, произишла из доделе земљишта са правима коришћења према концепцији радне зоне "Север" предузећу ДОО "Нана", испуњава се утврђивањем намене за мега-маркет.

Стеченом урбанистичком обавезом сматрају се и грађевинске дозволе издате за објекте супраструктуре и инфраструктуре на првобитном комплексу, као и урбанистичко-технички услови урађени за потребе добијања привремене урбанистичке дозволе за објекте предвиђене на простору којим се постојећи комплекс проширује. Планерски приступ је: УВАЖАВАЊЕ.

У складу са режимом коришћења утврђеним за целу радну зону, комплекс је претходно опремљен за тржиште. У оквиру Регулационог плана, на земљиште се примењују следећи режими коришћења и градње :

1. код инфраструктурног коридора -режим јавне намене;

2. код осталог простора -режим експлоатације на тржишним основама (трговина и складирање).

2. ОСНОВНА КОНЦЕПЦИЈА РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА

2.1. ПОСТОЈЕЋЕ ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ И ФИЗИЧКЕ СТРУКТУРЕ, КАО ОСНОВ ПЛАНЕРСКИХ АКТИВНОСТИ

Анализе стања, стечених обавеза и планских потреба за простором, у основи су процене могућности планског развоја и утврђених решења за уређење, коришћење и заштиту подручја за које се Регулациони план доноси (документација, свеска 4: Анализа стања).

Подручје Регулационог плана организовано је као једна просторно-функционална целина и обухвата мањи простор, изграђен за велетрговину (према урбанистичкој планској документацији) и већи, неизграђени простор (обрадиво земљиште). Постигнути степен искоришћености је 6% а укупно је уређено око 30% подручја плана (Документација, графички приказ бр. 5: "Намена површина и режими коришћења земљишта са диспозицијом објеката"). Постојеће физичке структуре су у експлоатационом периоду и у добром грађевинском стању а уклапају се у технолошки процес.

Окружење плана је сасвим дефинисано у погледу саобраћајног и инфраструктурног опремања.

2.2. ОСНОВНА КОНЦЕПЦИЈА ОРГАНИЗАЦИЈЕ И УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

Концепција решења Регулационог плана базирана је на природним и створеним условима, као и на технолошким процесима који у овом простору треба да се одвијају. Регулационим планом утврђени су услови под којима се његово подручје просторно и функционално дефинише и одређена су правила изградње и коришћења земљишта. Решења регулације проистичу из општег интереса (правила Регулационог плана фиксирају инфраструктурна решења којима се утврђује јавни интерес и ако се реализују у приватном сектору). Због специфичности намене, неки графички прикази плана садрже и могућу физичку структуру за реализацију (на њима су, осим интерних саобраћајница и мрежа комуналних система и инсталација, и објекти супраструктуре са конкретном наменом).

Основна концепција се исказује кроз НАМЕНУ ПОВРШИНА (графички приказ бр 3: "Намена површина и режими коришћења земљишта и објеката), резултате утврђивањем ОРГАНИЗАЦИЈЕ ПРОСТОРА, а потврђује билансима површина.

2.2.1. Намена површина

У комплексу се дефинишу површине за:

1. управне функције (управно-пословна зона);
2. производњу и складирање (складишна зона);
3. трговину (зона трговине). Велетрговина се обавља преко пословног објекта, а трговина на мало у објекту мега-маркета;
4. саобраћај колски (мирујући и активан) и пешачки (зона саобраћаја);
5. интерно снабдевање енергентима, котларницу, аутосервис (зона помоћних функција);
6. објекте и мреже инфраструктуре;
7. зеленило (зона зеленила);
8. заштиту људи и материјалних услова у посебним условима (зона заштите).

(Графички приказ бр 3: "Намена површина и режими коришћења земљишта и објеката").

2.2.2. Организација простора

Организација простора дефинисана је (на основу стечених урбанистичких обавеза и заступљеног технолошког процеса) саобраћајном регулативом, а сагледава се кроз карактеристике простора по функцији, карактеру потребних интервенција и по физичким критеријумима.

По ФУНКЦИЈИ се утврђује категорија: складишно-продајни комплекс (учешће пословног 100%). Формиране су две просторно-функционалне целине:

1. велетрговина (26,60% површине комплекса)

2. трговина на мало (73,40% површине комплекса).

Обе просторно-функционалне целине садрже простор за све намене наведене у поглављу 2.2.1.

Према КАРАКТЕРУ ПОТРЕБНИХ ИНТЕРВЕНЦИЈА утврђују се категорије:

- Код високоградње:

а. Задржавање постојеће градње (изведене према УП "Нана" у постојећем комплексу) (бензинска пумпа, надстрешнице);

б. Доградња (постојећег магацина велепродаје са јужне стране. Приземље дограђеног дела ће бити пасаж кроз који

пролази инфраструктурни коридор а на спрату ће бити магацински простор);

в. Нова изградња (делимично у постојећем комплексу, и на целом новом делу комплекса).

- Код саобраћајних површина и инфраструктурног коридора:

а. Задржавање постојеће градње (паркинг велепродаје и део саобраћајница)

в. Нова изградња (делимично у постојећем делу комплекса - магацин велепродаје, котларница, део мега-маркета - и на целом новом делу комплекса - мега-маркет са магацинима, управном зградом, аутосервисом, склоништем);

г. Реконструкција (саобраћајног система који је реализован према ДУП-у саобраћајница у РЗ "Север" а опслужује радну зону, и формирање инфраструктурног коридора);

Архитектура и конструкција ФИЗИЧКИХ СТРУКТУРА морају да буду примерене савременим трендовима грађења објеката ове намене.

2.3. БИЛАНСИ ПОВРШИНА

T.2.3.-1

Bilans površina Regulacionog plana

Број грађевин. парцеле	Ред. бр.	Намена простора	Површина под објектима (м²)			% намене		% подручја плана
			I етапа	II етапа	укупно			
1		ПОДРУЧЈЕ ПЛАНА	23210,61	8295,44	31700,00	-		100
	1.	Изграђене површине	21946,61	7739,44	29686,05		100	93,65
	1.1.	Објекти високоградње	2860,89	7739,44	10600,33	100	35,71	33,44
	1.1.1.	Управна зграда	345,58	552,43	898,01	8,48	3,03	2,83
	1.1.2.	Мегамаркет	0	5890,54	5890,54	56,14	20,05	18,77
	1.1.3.	Магацин мегамаркета	0	886,00	886,00	8,36	2,98	2,80
	1.1.4.	Магацин велетрговине	1500,00	-	1500,00	14,15	5,05	4,73
	1.1.5.	Магацин пића	510,51	-	510,51	4,82	1,72	1,61
	1.1.6.	Магацин палета	279,38	-	279,38	2,64	0,94	0,88
	1.1.7.	Котларница	123,42	-	123,42	1,16	0,42	0,39
	1.1.8.	Ауто-сервис	0	342,25	342,25	3,23	1,15	1,08
	1.1.9.	Портирнице	8,00	8,00	16,00	0,16	0,06	0,06
	1.1.10.	Бензинска пумпа	10,00		10,00	0,10	0,03	0,03
	1.1.11.	Ограда	84,00	-	84,00	0,78	0,28	0,26
	1.2.	Манипулативне и саобраћајне површине	19085,72	-	19085,72	100	64,29	60,21
	1.2.1.	Колско-пешачки прилази	3644,50	-	3644,50	19,10	12,28	11,50
	1.2.2.	Манипулативне површине под настрешницама и у пасажу	1946,22	-	1946,22	10,20	6,56	6,14
	1.2.3.	Инфраструктурни коридор	1800,00	-	1800,00	9,43	6,06	5,68
	1.2.4.	Плато за паркирање теретних возила	1500,00	-	1500,00	7,86	5,05	4,73

1.2.5.	Паркинг путничких возила (за велетрговину)	195,00	-	195,00	1,02	0,66	0,62
1.2.6.	Паркинг путничких возила(за мегамаркет)	9506,00	-	9506,00	49,81	32,02	29,99
1.2.7.	Рампе	494,00	-	494,00	2,59	1,66	1,56
2.	Слободне и зелене површине	1457,95	556,00	2013,95	-	-	6,35

Део простора под настрешницама и у пасажу урачунат је код инфраструктурног коридора.

3. РЕГУЛАЦИЈА МРЕЖА У РЕГУЛАЦИОНОМ ПЛАНУ

3.1. РЕГУЛАЦИЈА МРЕЖЕ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА

3.1.1. Елементи саобраћајног решења из Генералног плана и ДУП-а саобраћајница I фазе РЗ СЕВЕР

Подручје Регулационог плана тангирају две саобраћајнице: интразонска и попречна приступна. Обе су већ асфалтиране. "Изменама и допунама ДУП-а саобраћајница I фазе РЗ СЕВЕР" утврђена је њихова регулациона ширина са садржајем (графички приказ бр. 4: "Мрежа саобраћајница").

Подужна, ИНТРАЗОНСКА саобраћајница је једна од најважнијих у радној зони, сабирна у њеним оквирима. Са ње се обезбеђује прилаз мега-маркету, а њена јужна регулациона линија поклапа се са северном границом новоформиране грађевинске парцеле. Попречна, за овај простор ПРИСТУПНА саобраћајница, је слепа, двосмерна, са обостраним тротоарима и окретницом. Са ње се задржава прилаз објектима велетрговине, а њена источна регулациона линија поклапа се са западном границом новоформиране урбанистичке тј. грађевинске парцеле (графички приказ бр. 6: "Парцелација").

3.1.2. Интерно саобраћајно решење

Интерну саобраћајну мрежу чине две засебне целине: за саобраћај отвореног типа уз мега-маркет и саобраћај затвореног типа уз велетрговину (Графички приказ бр. 4: "Мрежа саобраћајница"). Обе садрже пешачке и колске површине (манипулативне површине и паркинге). Димензионисање саобраћајних површина у комплексу извршено је по принципу безбедног и рационалног функционисања, тј. према меродавним рачунским брзинама и нормативима.

Саобраћајне површине у комплексу су дефинисане регулационим елементима, профилима, аналитичко - геодетским и нивелационим елементима.

Део комплекса за трговину на мало везан је на јужну траку интразонске саобраћајнице улазном и излазном рампом (ширине 6,0м. и дужине по 38м, са падом од 6,25%), за прилаз потрошача до мегамаркета и паркинга (са 268 паркирних места).

Део комплекса за велетрговину везан је на источну траку попречне, приступне саобраћајнице улазним делом кружне, интерне саобраћајнице,

широким 9,20м. и излазним ширине 7,00м. У зони утовара-истовара, интерна саобраћајница се рачва на зауставну и пролазне траке, које су истовремено и инфраструктурни коридор (тј јавна површина за јавне инсталације са обезбеђеним приступом преко источне и западне капије). У југоисточном углу, интерна саобраћајница се завршава платоом-паркингом за теретна возила која чекају на истовар а између улаза и излаза је 13 паркирних места за путничка возила. Са попречне саобраћајнице предвиђени су економски прилази за велепродају и малопродају и дистрибутерски прилази до велепродаје, (графички приказ бр. 4: "Мрежа саобраћајница").

Коловозна конструкција интерне саобраћајнице је од асфалт-бетона на улазно-излазном делу, а од цемент-бетона на манипулативном делу. Манипулативне површине оивичене су стандардним бетонским ивичњацима.

Комплетан саобраћај се реализује у I етапи.

3.2. РЕГУЛАЦИЈА ИНФРАСТРУКТУРНИХ МРЕЖА И МРЕЖА ЗЕЛЕНИЛА

(Графички приказ бр. 8: "Водоводна и канализациона мрежа").

Обезбеђење воде за санитарне и противпожарне потребе извршено је прикључивањем комплекса на постојећи цевовод пречника 150 мм у попречној приступној саобраћајници. За задовољавање потреба за водом нових објеката извршиће се проширење водоводне мреже у комплексу.

У јужном делу комплекса, у интерној саобраћајници, некада трасираној за потребе радне зоне, изграђене су фекална канализација пречника 300 мм и атмосферска канализација пречника 600 мм, које опслужују целу радну зону "Север". Потреба инвеститора да се северном делу интерне саобраћајнице (у коме је фекална канализација) промени намена из саобраћајне у складишну (тј. да се изгради објект магацина за мега маркет), проузроковала је да се у I етапи реализације плана изврши измештање дела фекалне канализације у дужини од 125 метара. Нова траса измештене фекална канализације је јужније од атмосферске канализације, али остаје у интерној саобраћајници, у формираном инфраструктурном коридору унутар комплекса. Све отпадне воде из објеката водиће се у ову фекалну канализацију а атмосферске воде са свих површина у изведену атмосферску канализацију (графички приказ бр. 8: "Водоводна и канализациона мрежа").

Обезбеђење електричне енергије за нове објекте вршиће се из постојеће трафостанице 10/0,4 кV "Р.З. Север 2" (из које се снабдевају и постојећи објекти у комплексу) полагањем нових прикључних каблова 0,4 кV, а према условима "Електродистрибуције" Ниш. (Графички приказ бр. 7: "Електроенергетска, ТТ и гасоводна мрежа").

Инсталацију осветљења комплекса извести као двофункционалну, и то : радну - за потребе одвијања радног процеса у комплексу у ноћним условима, и осветљење паркинга за потребе мега маркета.

За потребе екстерног и интерног комуницирања корисника у комплексу извршено је прикључивање на претплатничку телефонску мрежу АТЦ "Комрен". За потребе обезбеђења нових телефонских прикључака инвеститор се мора обратити предузећу "Телеком-Србија". Проширење мреже (екстерне и интерне) вршити кабловски.

Обезбеђење топлотне енергије вршиће се из сопствене котларнице, која ће као енергент користити мазут и гас. За потребе довођења гаса изградиће се прикључни гасовод од мерно-регулационе станице "Р.З. Север", лоциране у суседном комплексу.

У комплексу је одређен простор за одлагање отпада, и то комуналног у канте а технолошког (амбалаже) у контејнере, у свему у складу са важећим санитарно-хигијенским прописима.

Зелене површине у комплексу су травњаци и одговарајуће врсте средњег и високог зеленила, а имају декоративну и заштитну улогу (графички приказ бр. 9: "Заштита простора и озелењавање").

4. РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА

4.1. РЕГУЛАЦИЈА ПРЕМА ФУНКЦИЈИ (регулација просторно - функционалних целина)

Регулација укупног простора као и сваке просторно-функционалне целине понаособ, дефинисана је осовинским линијама саобраћајница, регулационим и грађевинским линијама, аналитичко-геодетским елементима (координатама осовинских тачака, висинском регулацијом и нивелацијом).

Регулационе линије су везане на осовинске линије дефинисањем хоризонталних одстојања (карта бр. 5: "Регулација и нивелација").

Референтна линија за дефинисање хоризонталне регулације је западна фасада постојећег магацина велепродаје.

Односи постигнути у просторно-функционалним целинама приказани су у табели Т 4.3.-1. и на графичком приказу бр. 3: "Намена површина и режими коришћења земљишта и објеката".

4.2. УРБАНИСТИЧКА МРЕЖА ЛИНИЈА

Дефинише се положај осовина и регулационих линија саобраћајница као и грађевинских линија (графички прикази бр. 4: "Мрежа саобраћајница са профилима" и бр. 5: "Регулација и нивелација"). Утврђују се ширина појаса регулације и максимални нагиби код саобраћајница (табела Т 4.2.-1.).

Т 4.2.-1.

Вертикална и хоризонтална регулација саобраћајница

Врста објекта	Ширина појаса регулације (м)	Максимални нагиб (%)
- интерна саобраћајница-инфраструктурни коридор	9,20	3 - 0,26 - 3,5
- излаз из велетрговине	7	0,2
- приступне рампе	6,0	6,25
- прилаз мегамаркету	7	1,6
- прилази за паркирање	3	0,5
- излаз из мегамаркета	12	1,6

4.3. УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Т 4.3.-1

Урбанистички показатељи

бр простор-функцио целине	Намена просторно-функцион. целине	П (ха)	П под обј м²	БРГП м²	Коефицијент изграђености	Максимум степена искоришћености (%)
1	- велетрговина	0,84.82	2801	5766	0,64	33,02

2	- трговина на мало	2,32.55	7584	11083	0,48	32,61
	-цео комплекс	3,17.37	10385	16849	0,53	32,72

4.4. НИВЕЛАЦИОНА РЕШЕЊА

Нивелационо решење просторно-функционалне јединице бр 1 (простор велетрговине) прати већ постигнуту нивелацију, поштујући попречну приступну саобраћајницу и потребу да се због инфраструктурног коридора оствари континуална саобраћајна веза са комплексима источно од предметног. (графички приказ бр. 5: "Нивелација, регулација и грађевинске линије").

Нивелационо решење просторно-функционалне јединице бр 2 (трговина на мало), прилагођено је структури терена, нивелацији интразонске саобраћајнице и саобраћајном решењу у комплексу. На регулационој линији интразонске саобраћајнице у комплексу је предвиђена денивелација која се на улазу и излазу превазилази рампама.

5. ПАРЦЕЛАЦИЈА

5.1 УТВРЂИВАЊЕ КОМПАТИБИЛНОСТИ ПОТРЕБА КОРИСНИКА И ПЛАНОВА ВИШЕГ РЕДА

Подручје Регулационог плана је у саставу грађевинског подручја утврђеног Генералним планом Ниша и намењеног за доходовну експлоатацију (тј за складишта и радно-производне комплексе), и за слободно тржиште.

Намена за мегамаркет са пратећим простором, компатибилна је тежњи града да обезбеди доходовну димензију свог земљишта, као и са наменом и тумачењима из Генералног плана.

Концепција планова вишег реда је да се у оквиру касета радне зоне "Север" (тј. блокова дефинисаних саобраћајном регулативом) може вршити укрупњавање или уситњавање комплекса (тј. будућих грађевинских парцела). Потреба корисника постојећег комплекса "Нана" је у том погледу компатбилна са плановима вишег реда.

5.2. ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

У складу са планираним наменама, од катастарских парцела (целих и делова) обухваћених границом Регулационог плана, препарцелацијом се добија једна грађевинска парцела. Урбанистички број новоформиране грађевинске парцеле је бр. 1.

Овај поступак истовремено значи и укрупњавање спајањем комплекса раније планираних за предузећа "Нана" и "Ништрговина".

Катастарски број обухваћених катастарских парцела, аналитичко-геодетски елементи за

препарцелацију и обележавање површина од јавног интереса и нумерички подаци положаја грађевинских линија у овом плану, дати су на картама бр. 5: "Нивелација, регулација и грађевинске линије" и бр. 6: "Парцелација".

6. ПРАВИЛА КОРИШЋЕЊА И ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА У КОМПЛЕКСУ

Заступљени су **типови изградње** објеката у низу као и слободностојећих објеката.

Положај објекта условљен је технолошким процесом и величином простора.

Спратност је утврђена упоглављима 6.1. и 6.2. планског текста и на графичком прилогу бр. 5: "Нивелација, регулација и грађевинске линије". Одступање за ± 1 спрат, под условом да се поштују ограничења предузећа "Аеродром-Ниш", не сматра се изменом плана.

Максимална висина венца и слемена објеката високоградње према условима предузећа "Аеродром-Ниш".

Кота приземља за објекте високоградње утврдиће се архитектонским пројектима.

Грађевински елементи на нивоу приземља не могу прећи грађевинску линију. Уколико пословни објекат заузме мању површину од претходне, остатак до грађевинске линије може бити под стрехом или надстрешницом.

Грађевинске линије подземних етажа не смеју прећи грађевинску линију приземља.

Ограда је заштитна и декоративна: платна од плетене жице на парпету од армираног бетона, између стубова од фуговане опеке; задржава се висина постојеће ограде;

Одводњавање површинских вода утврђено је нивелационим решењем, и врши се у риголе.

Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјал, боје и други елементи утврђују се архитектонским пројектом.

Услови се прецизирају за просторне целине (по објектима)

6.1. ПРАВИЛА И УСЛОВИ КОРИШЋЕЊА И ИЗГРАДЊЕ У ПРОСТОРНО - ФУНКЦИОНАЛНОЈ ЦЕЛИНИ БР 1. (простор велетрговине)

1. Управна зграда, постојећа, спратности С+П+2; укупна бруто развијена грађевинска површина: 1200м²;

2. дограђена магацинска хала велетрговине за колонијалну робу; спратност: П+1; дограђени део у приземљу има само пасаж; бруто развијена грађевинска површина: постојећег објекта 3000м² а дограђеног мах 1170 м², од чега магацинском делу на спрату припадају 582 м²; кров: двоводни; кровни покривач: према архитектонском пројекту;

3. планирани магацини за пиће и за палете, спратности П; укупна бруто развијена грађевинска површина: мах 790м²;

4. двоводне надстрешнице:

- изнад истоварно-манипулативног простора и инфраструктурног коридора радне зоне, ширине око 20,00м; површина: мах 600м² на висини од мах 9,00м; покривач: надстрешнице: лим;

- изнад инфраструктурног коридора радне зоне, (који је на овом делу истовремено и истоварно-манипулативни простор), ширине око 9,50м; површина: мах 300м² на висини од мах 9,00м; покривач надстрешнице: лим;

- изнад утоварно-манипулативног простора између постојећег магацина велетрговине и планираног објекта мегамаркета, ширине 28,00м; површина: 1355,00м² на висини од мах 9,00м; покривач надстрешнице: лим;

5. планирана котларница спратности П и површине мах 124 м²

6. две постојеће портирнице, спратности П, уз улаз и излаз из комплекса, укупне површина 8м²; задржавају све постојеће карактеристике;

7. интерна бензинска пумпа спратности П, површине 10м² ; задржава све постојеће карактеристике.

6.2.ПРАВИЛА И УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ У ПРОСТОРНО-ФУНКЦИОНАЛНОЈ ЦЕЛИНИ БР. 2. (простор трговине на мало)

1. Планирана управна зграда, спратности П+2; укупна бруто развијена грађевинска површина: 1657м²; фасаде, кров и кровни покривач према архитектонском пројекту;

2. планирани магацини мегамаркета (између инфраструктурног коридора и објекта мегамаркета); спратност: П; максимална ширина: 10,00м; површина: мах 886,00м²; фасаде, кров и кровни покривач, према архитектонском пројекту;

3. планирани мегамаркет, спратности П, П+1 и П+2; укупна бруто развијена грађевинска површина: мах 7865,77м²; конструкција: метални рамови; кровна површина двоводна; фасаде и покривање према архитектонском пројекту;

4. планирани ауто-сервис са склоништем у подземној етажи, спратности По+П; укупна бруто развијена грађевинска површина: мах 685м²; димензије, фасаде, кров и кровни покривач, као и положај у оквиру затворене грађевинске линије, према архитектонском пројекту;

5. две планиране портирнице спратности П уз улаз и излаз у простор трговине на мало; укупна површина: 8м²; фасаде, кров и кровни покривач, према архитектонском пројекту;

6. ограда у свему као постојећа.

7. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ

7.1. ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ И КУЛТУРНИХ ВРЕДНОСТИ

На подручју Регулационог плана ни у ближем окружењу, нема заштићених природних добара, нити непокретних културних добара.

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

7.2.1. Глобалне мере заштите и унапређења животне средине

Просторно-плански услови заштите и унапређења животне средине, уграђени су у укупни концепт планских решења (графички прикази бр. 10: "Заштита простора и озелењавање", бр. 8: "Водоводна и канализациона мрежа", бр. 4: "Мрежа саобраћајница" и бр. 3: Намена површина и режим коришћења земљишта и објеката").

Заштита ПОДЗЕМНИХ ВОДА врши се комплетирањем канализационе мреже.

Ради заштите ВАЗДУХА предвиђена су на зеленим површинама стабла која умањују штетно дејство издувних гасова.

Заштита ЗЕМЉИШТА врши се оптималним размештајем намена, комплетирањем канализационе мреже и формирањем зелених површина.

Заштита од БУКЕ уграђена је у решење намене површина и заштите.

Заштита од ЧВРСТИХ ОТПАДАКА постиже се прописаним одлагањем комуналног отпада.

За КОМУНАЛНУ ХИГИЈЕНУ планира се комплетирање канализационог система и асфалтирање улица.

За заштиту од АКЦИДЕНАТА препоручују се превентивне мере и мере заштите у свим процесима рада као и код складиштења претовара и транспорта. Акциденти се спречавају и прикључењем свих планираних објеката на мрежу техничке инфраструктуре, као и применом противпожарних прописа.

7.2.2. Заштита од елементарних непогода и ратних разарања

Приликом дефинисања концепције планских решења Регулационог плана (размештаја објеката, конципирања система саобраћаја и инфраструктуре), примењени су општи принципи заштите од елементарних непогода, природних катастрофа и ратних разарања.

7.2.2.1. Заштита од елементарних непогода

Ради заштите од елементарних непогода, при изради техничке документације, реализацији планираних намена, уређењу простора и изградњи објеката, морају се обезбедити услови за заштиту од земљотреса (према "Правилнику о техничким карактеристикама за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима, - "Сл. лист СФРЈ", бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90) и за заштиту од пожара (према Закону о заштити од пожара, - "Сл. гласник СР Србије", бр. 37/88). Мора се омогућити приступ интервентних

возила новопланираним површинама и објектима (према Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара", - "Сл. лист СРЈ", број 8/95).

7.2.2.2. Заштита запослених и материјалних добара од ратних разарања

У погледу заштите запослених и материјалних добара од ратних разарања, подручје Регулационог плана налази се у зони I₂ рејона угрожености (склоништа основне заштите отпорности до 100 кПа). У ратним условима складиште ће радити у једној смени, па ће за раднике оптерећеније смене бити изграђено склониште испод ауто-сервиса, у свему према техничким нормативима за изградњу склоништа.

Заштита је обезбеђена према Закону о одбрани - "Сл. гласник РС", бр. 45/91 и 58/91; Закону о одбрани - "Сл. лист СРЈ", бр. 43/94, 11/95, 28/96 и 44/99; Одлуци о утврђивању степена угрожености насељених места у општини Ниш, бр. 82-64/92-10/7 од 31.3.1993; Уредби о објектима од посебног значаја за одбрану Републике Србије "Сл. гласник РС", 18/92, и Уредби о организовању и функционисању цивилне заштите - "Сл. гласник РС", бр. 21/92.

8. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА

8.1. УПУТСТВА ЗА ИЗДАВАЊЕ УРБАНИСТИЧКЕ ДОЗВОЛЕ

Урбанистичка дозвола издаје се у складу са одредбама Закона о планирању и уређењу простора и насеља ("Службени гласник РС", бр.44/95 и 16/97) 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 према планским решењима овог Регулационог плана.

8.2.ЕТАПЕ РЕАЛИЗАЦИЈЕ И ПРИОРИТЕТИ

Урбанистичка парцела 1 се реализује у две етапе, везане за технолошки процес инвестиције (Графички приказ бр. 10: "Етапе реализације").

Прва етапа реализације обухвата изградњу објеката и уређење површина којима се комплетира простор велетрговине, као и изградњу паркинга који ће опслуживати мегамаркет.

Друга етапа реализације обухвата изградњу објеката и уређење површина којима се комплетира простор мега-маркета.

Апсолутни приоритет има дислоцирање фекалне канализације и формирање инфраструктурног коридора.

9. ПОПИС ГРАФИЧКИХ ПРИКАЗА РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА

- | | |
|---|------------|
| 1. ИЗВОД ИЗ ГП-а | 1 : 10 000 |
| 2. КАТАСТАРСКА ПОДЛОГА СА ГРАНИЦОМ ПОДРУЧЈА ПЛАНА | 1 : 1000 |
| 3. НАМЕНА ПОВРШИНА И РЕЖИМ КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА И ОБЈЕКТА | 1 : 1000 |
| 4. МРЕЖА САОБРАЋАЈНИЦА | 1 : 1000 |
| 5. НИВЕЛАЦИЈА, РЕГУЛАЦИЈА И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ | 1 : 1000 |
| 6. ПАРЦЕЛАЦИЈА | 1 : 1000 |
| 7. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА,ТЕЛЕФОНСКА И ГАСОВОДНА МРЕЖА | 1 : 1000 |
| 8. ВОДОВОДНА И КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА | 1 : 1000 |
| 9. ЗАШТИТА ПРОСТОРА И ОЗЕЛЕЊАВАЊЕ | 1 : 1000 |
| 10.ЕТАПЕ РЕАЛИЗАЦИЈЕ | 1 : 1000 |

10. ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Доношењем овог Регулационог плана престају да важе:

- део границе (утврђен "Изменама и допунама ДУП-а саобраћајница I фазе РЗ СЕВЕР" и "ДУП-ом РТЦ-а, слободне и царинске зоне, међународне индустријске зоне и локо-робне станице Ниш у РЗ СЕВЕР") у дужини од око 112м, од тачке бр. 14а (са координатама у=7570013,64 и х=4800092,58) до тачке бр. 16 (са координатама у=7569914,40 и х= 4800141,50; графички приказ бр.2: "Катастарска подлога са границом подручја плана");

- сва решења из наведених планова за површину од око 553м², ограничену линијом која пролази кроз наведене тачке 14а и 16 и тачку 15 (са координатама у=7569907,42 и х =4800132,39) која су у супротности са решењима овог Регулационог плана;

- Детаљни урбанистички план комплекса ДД "Ништрговина" у РЗ "Север" у Нишу ("Сл.лист града Ниша", бр19/93);

- Урбанистички пројекат производно-складишног простора приватног предузећа "Нана" у РЗ "Север" у Нишу ("Сл.лист града Ниша",бр 18/97 и 37/2001).

Елаборат Регулационог плана (свеска I: Текст регулационог плана и свеска II: Графички приказ регулационог плана) оверен је потписом председника и печатом Скупштине града Ниша и урађен је у седам примерка од којих се по два налазе у Секретаријату за урбанизам и комуналне делатности Ниша, ЈП Дирекција за изградњу града Ниша, ЈП Завод за урбанизам Ниш и један у Министарству урбанизма и грађевина Републике Србије. Свеске III и IV:

Документација регулационог плана, представљају пратећи део плана.

О спровођењу Плана стараће се Секретаријат за урбанизам и комуналне делатности градске управе.

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

Горан Ћирић, с.р.

Број: 06-371/2002-7/2
У Нишу, 27. новембар 2002. године

СКУПШТИНА ГРАДА НИША

Председник