

На основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 47/2003) и члана 19. тачка 1. Статута града Ниша ( "Службени лист града Ниша, бр.14/2000 и 34/2000),

Скупштина града Ниша, на седници од 10.06.2004. године, донела је

## **ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ КОМПЛЕКСА ДИН "Ф А Б Р И К А Д У В А Н А" АД НИШ**

### **I**

Планом детаљне регулације комплекса ДИН "Фабрика дувана" АД Ниш (у даљем тексту: План) ближе се разрађују поставке Генералног плана Ниша 1995 - 2010 ( "Службени лист града Ниша, бр.13/95 и 2/2002) ради утврђивања услова просторног уређења, регулације и грађења у границама обухвата Плана детаљне регулације.

План детаљне регулације обухвата подручје површине од 28,55 ха. Граница планског подручја дефинисана је на графичком прилогу Д2 "Аерофотограметрија са границом захвата, 1:1000", и описно: са североистока - Булевар Николе Тесле, са северозапада - градска саобраћајница која повезује Булевар 12. фебруар и Булевар Николе Тесле, са југоистока - комплекс посебне намене и са југозапада - Булевар 12. фебруар.

У случају неподударности меродавна је ситуација са графичког приказа Д2.

### **II**

Саставни делови Плана детаљне регулације су:

- 1) Правила уређења
- 2) Правила грађења
- 3) Графички део
- 4) Документациони део

## 1.0. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

### 1.1. Опис и објашњење графичког дела

Подручје обухваћено Планом дефинише се као индустријска зона. Основне принципе планске интервенције представља реконструкција и изградња објеката и инфраструктурних мрежа.

Предвиђене су две фазе реализације комплекса: А и Б. Фазу А чине намене са објектима и инфраструктуром унутар постојећих граница комплекса, које су приказане на графичком приказу П5 "Намена површина - приказ зона и новопланираних објеката 1:1000", док фазу Б чини проширење комплекса индустрије, приказано на истом приказу.

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

#### 1.1.1. Постојеће стање изграђености и намена површина

Подручје Плана детаљне регулације обухвата јединствен урбанистички блок површине од 28,55 ха.

Ободна улична мрежа је углавном изграђена, односно, изграђене су: са југозапада Булевар 12. фебруара ранга градске магистрале и са североистока Булевар Николе Тесле ранга примарне градске саобраћајнице.

Што се тиче објеката, унутар комплекса је изграђено 36 објекта у површини од 53.874,71 м<sup>2</sup>.

Објекти који тренутно сачињавају комплекс су дати у табели 1.

**Табела 1. Попис постојећих објеката**

р.бр.	објекат	напомена	спратност	површина (м <sup>2</sup> )
1a	портирница	главни улаз	П	206,75
1b	портирница	није у употреби	П	58,63
1c	портирница	дистрибутивна зона	П	59,63
1f	портирница	за уклањање	П	20,00
2.	управна зграда	администрација и синдикат	П+2	319,49
3.	административна зграда	-	П+1	446,03
4.	столарска радионица	-	П	311,52
5.	обданиште	-	П+2	413,10
6.	административна зграда	-	П+1	1.082,74

7.	стара фабрика	објекат под заштитом	П+3	2.927,66
8.	магацин готове робе	објекат под заштитом	П+2	1.125,11
8a.	радионица са гаражом	за уклањање	П	680,00
9.	магацин ферментисаног дувана	објекат под заштитом	П+3	1.350,97
10.	административна зграда	-	П+2	1.082,74
11.	ресторан	-	П	642,38
12.	перионица	-	П	362,12
13.	цвећара	-	П	204,58
14.	резервоари мазута	-	-	50,26
15a.	котларница	-	П	832,10
15b.	акумулаторска станица	за уклањање	П	191,56
16.	зграда	недефинисана намена	П+2+Пк	324,47
17.	трансформатор	-	П	254,66
18.	димњак котларнице	-	П	24,51
19.	централни магацин дувана	-	П+1	6.738,93
19a.	компресор	-	П	416,25
20.	производна зграда	-	П+2	15.480,00
21.	привремено складиште репроматеријала	-	П+2	1.072,67
22.	складиште запаљивог материјала	површина у партеру са настрешницама и контејнерима	-	1.439,49
23.	институт за развој и истраживање	-	П+2	1.973,63
24a.	складишна хала	недовршена	П+1	11.369,60
24b.	бетонска конструкција	-	-	-
25.	интерна бензинска пумпа	-	П	138,18
26.	депо за оруђа пп заштите	за уклањање	П	136,94
27.	објекат	за уклањање	П	10,58
28.	мерно регулациона станица за гас	-	П	89,03
38.	бетонска настрешница за паркинг	недовршена, потребна пренамена	-	2.011,40
			укупно:	53.847,03

Постојећи степен заузетости (з) износи 24%, а индекс изграђености (и) 3,47. Објекат 7 (стара фабрика) је оштећен током НАТО агресије у авионском нападу, тако да је читаво средње крило срушено. Поменути објекат ужива претходну заштиту као споменик културе. Објекат 8а има постојећу намену радионице и гараже које се не користе, и Планом је предвиђен за уклањање. Такође се предвиђа за уклањање и објекат портирнице са ознаком 1f. Објекат 24а је у фази изградње, изграђена је монтажна бетонска конструкција и озидани су зидови, док је објекат 24b изграђен у делу костура, односно носеће конструкције. Објекат 16 је објекат средњег бонитета, који тренутно нема никакву намену. Поменути објекат је под претходном заштитом. Инвеститор је заинтересован за комерцијалну намену типа хотела и сл. Објекат 38 је започет као монтажна бетонска конструкција - настрешница за паркирање. Поменутом објекту је потребно дефинисати намену као магацин за сосару.

**Табела 2. Параметарски показатељи постојећег стања (Фаза А)**

1	Површина подручја	23,12 ха
2	УКУПНО под објектима	53.847,71 м <sup>2</sup>
3	Комуникације ( саобраћајнице)	3,46 ха
4	Зеленило и слободне површине	14,30 ха

#### 1.1.1.1. Објекти који се задржавају

Унутар комплекса се задржавају објекти број: 1а, 1е, 2, 3, 4, 5, 6, 10, 11, 12, 13, 14, 22, 23, 24b, 25, 28.

**Табела 3. Приказ површина**

БРГП	објекти (м <sup>2</sup> )	број објеката
укупно м <sup>2</sup>	28.798,34	17

#### 1.1.1.2. Објекти предвиђени за реконструкцију

Унутар комплекса се реконструишу објекти број: 1b, 1с, 7, 8, 9, 15а, 16, 17, 18, 19, 19а, 20, 21, 24а, 38.

**Табела 4. Приказ површина**

БРГП	објекти (м <sup>2</sup> )	број објеката
укупно м <sup>2</sup>	59.178,44	15

### 1.1.1.3. Објекти предвиђени за уклањање

Унутар комплекса се предвиђају за уклањање објекти број: 1f, 8a, 15b, 26, 27.

**Табела 5. Приказ површина**

БРГП	објекти (м <sup>2</sup> )	број објеката
укупно м <sup>2</sup>	1.039,08	5

### 1.1.2. Планирана намена површина

Овим Планом се максимално уважава постојећи карактер предметног простора и диспозиција постојећих намена.

У простору Плана издваја се као јавна површина саобраћајница која повезује Булевар Николе Тесле са Булеваром 12. фебруар. Површине за друге намене обухватају простор на коме се налазе производни, административни и складишни објекти чији су нормативи и стандарди условљени Генералним планом Ниша ("Сл. лист града Ниша", бр. 13/95 и 2/2002).

Површина комплекса се дели на површине А и Б, које представљају две фазе реализације:

А - прва фаза и чине је три целине у границама постојећег комплекса (А1, А2 и А3);

Б - друга фаза која представља проширење индустрије ван постојећих граница комплекса.

Са аспекта безбедности, комплекс је подељен на:

- област високе безбедности
- област ниже безбедности
- област ван зоне безбедности.

Област високе безбедности се налази на подручју зона А2 и А3, односно обезбеђује производну и складишну зону; има контролисан улаз преко капије 1d где је сконцентрисан камионски саобраћај. Примена нове контроле улаза, бележење времена и откривање уљеза представљаће део побољшања система безбедности и сигурности.

Област ниже безбедности се налази на подручју зона А1 и мали део зоне А3, односно обезбеђује део без производних области, тј. администрацију и област стоваришта где ће се сакупљати готова роба. Приступ зони ниже безбедности се остварује преко постојеће главне капије (1a) за посетиоце и преко пешачке капије (1b).

Објекти обданишта и здравствене станице, паркинг простор и железнички колосеци, као и проширење индустријског комплекса су ван зона безбедности.

Интерна (ближа) подела намена у фази А изгледа:

- К - контрола улаза (А1, А3)
- АД - администрација (А1)
- О - опште намене (А1)
- З - подручје под претходном заштитом (А1)

- ПР - производња (А2)
- Е - енергетски блок (А2)
- И - институт (А2)
- С - складишне функције (А3)
- Б - бензинска пумпа (А3)
- УП - подручје које ће се разрађивати урбанистичким пројектом (А1, А3)
- КО - локације за архитектонско-урбанистички конкурс
- П - паркинг простор (А1, А3)

Учешће појединачних намена у укупној површини Плана од 28,55 ха:

- **Границе:** комплекс је омеђен улицама: Булевар Николе Тесле, Булевар 12. фебруар, градска саобраћајница која повезује Булевар 12. фебруар и Булевар Николе Тесле, и комплексом посебне намене
- **Намена по ГП-у Ниша:** радна зона - индустрија
- **Планирани карактер комплекса:** индустрија
- **Опис интервенција:** реконструкција и изградња нових објеката
- **Намена:** индустријски комплекс
- **Број објеката:**.....36
- **Изграђена површина (под објектима):** .....5,44 ха
- **Комуникације и слободне површине:**.....23,11 ха
- **Степен заузетости:**.....20 %
- **Степен изграђености:**.....0,33
- **Укупна развијена површина објеката - бруто:** ..... 95.420,91 м<sup>2</sup>

## 1.2. Општи урбанистички услови

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

а) Генералном плану Ниша 1995-2010. ("Службени лист града Ниша", бр. 13/95 и 2/2002) којим је за подручје обухваћено планом предвиђена основна намена: радна зона - индустрија.

### 1.2.1. Извод из Генералног плана

Поред реконструкције, прилагођавања новој технологији, уређења и заштите код постојећих реализованих радних зона, за потребе развоја и дислокације неадекватно размештених капацитета предвиђа се обезбеђење и опремање нових простора радних зона за индустрију, складишта и сервисе, и проширење постојећих капацитета у производном и просторном смислу.

Проширење капацитета треба да буде праћено увођењем нових, рационалнијих технологија, уз боље коришћење постојећег простора.

Нове радне зоне треба да имају потпуну еколошку заштиту, а у постојећим комплексима треба да буде обезбеђена потребна допунска заштита.

Паркирање и гаражирање возила, у оквиру нове градње треба да буде планирано са нормативом: једно паркинг место на 5 запослених у радним зонама, уколико не постоји јавни градски превоз.

### **1.3. Подела земљишта обухваћеног Планом детаљне регулације на јавно и остало грађевинско земљиште**

Земљиште обухваћено предметним планом представља грађевинско земљиште.

#### **1.3.1. Подлоге за израду Плана**

План детаљне регулације је рађен на следећим подлогама:

- Аерофотограмetriја (дигитална) 1:1000
- Катастарски план (аналоган) 1:500

(ДЛ 03, ДЛ 05, ДЛ 06, ДЛ 94, ДЛ 95, ДЛ 101, Републички геодетски завод, 1959.г )

#### **1.3.2. Јавно грађевинско земљиште**

Предметно подручје обухвата следеће катастарске парцеле:  
КО Ниш - Црвени крст и то:

59/3	59/5	60/6	5850/37	5850/41	5850/64
5850/67	5850/68	5850/70	5860/4	5991/13	5992/13
5993/2	5993/8	5993/9	5993/13	5993/15	5995/4
6003/24	6003/49	6009/3	6011/2	6011/3	6012/1
6013/1	6015/5	6016/3	6016/5	6017/24	6028/3
6030/12	6042/13				

У случају неподударности овога списка са графичким прилогом број Д1 :  
"Катастарска подлога, 1:1000", важи прилог.

#### **1.3.3. Остало грађевинско земљиште**

Предметно подручје обухвата следеће катастарске парцеле:  
КО Ниш - Црвени крст и то:

59/1	59/2	59/3	59/4	59/5	59/5
59/6	60/2	60/4	5850/38	5850/66	5850/69
5860/3	5860/7	5993/3	5993/11	5993/19	5993/20
5993/21	5993/22	5995/1	5998/6	5998/7	5999/10
5999/12	5999/13	5999/14	5999/16	5999/17	6007/4
6008/7	6008/13	6009/1	6010/1	6010/2	6011/1
6011/5	6012/3	6013/2	6015/1	6016/1	6016/2
6017/11	6017/15	6017/16	6017/19	6017/23	6018/9

6018/10	6018/11	6018/12	6018/13	6018/14	6018/20
6018/23	6028/4	6030/2	6030/3	6030/4	6030/6
6030/7	6030/8	6030/9	6030/11	6031/4	6031/5
6033/2	6033/12	6034/6	6040/1	6042/5	6042/6
6042/7					

У случају неподударности овога списка са графичким прилогом број Д1 :  
"Катастарска подлога, 1:1000", важи прилог.

#### **1.4. Целине и зоне одређене Планом детаљне регулације**

План је подељен на две фазе реализације:

- фаза А
  - фаза Б;
- које су даље подељене на три зоне:
- зона А1 – административна зона
  - зона А2 – производна зона
  - зона А3 – складишна зона

#### **1.5. Урбанистички услови за јавне површине и јавне објекте**

Као јавна површина се издваја новопроектлована саобраћајница која повезује Булевар 12. фебруар и Булевар Николе Тесле.

Услови за јавну површину дати су у тачки 1.6.1 - саобраћајне површине.

#### **1.6. Одредбе о постројењима и инфраструктурним објектима и мрежама по зонама - целинама**

##### **1.6.1. Саобраћајне површине**

У саобраћајном погледу предметни плански документ је ослоњен по ободима на две саобраћајнице примарне градске мреже и то : Булевара 12. фебруар и Булевара Никола Тесла које су ранга градске магистрале.

Све саобраћајнице унутар захвата плана су приступне улице индустријског типа изузев Новопланиране саобраћајнице у северном делу која је ранга градске саобраћајнице.

##### **1.6.1.1. Путеви, улице и приступи**

Са западне стране комплекс тангира Булевар 12. фебруар, са источне Булевар Никола Тесла а са северне стране комплекс тангира Новопланирана саобраћајница која повезује ова два булевара. Ова саобраћајница се налази у захвату



Плана али је на јавном грађевинском земљишту за разлику од интерне саобраћајнице која се простире уз јужну границу плана.

Приступи комплексу остварују се са источне стране преко Булевара Никола Тесла а са западне стране преко Булевара 12. фебруар.

Западни прилаз је предвиђен као колско - пешачки прилаз за раднике у администрацији као и посетиоце комплекса.

У оквиру источног прилаза предвиђају се три улазно -излазна пункта и то:

1. Прилаз за дистрибуцију готових производа
2. Прилаз за довоз репроматеријала и опслуживање производње
3. Колско пешачки прилаз намењен за раднике у производњи

Постојећој саобраћајници која се налази у северном делу комплекса укида се излаз на Булевар Николе Тесле тако да се ова саобраћајница завршава интерном бензинском пумпом а са западне стране укључује се на Новопланирану саобраћајницу.

Везе између улица истог ранга као и различитог остварују се преко површинских раскрсница са одговарајућом хоризонталном, вертикалном и светлосном сигнализацијом.

#### **1.6.1.2. Услови саобраћаја и саобраћајних површина**

Ширина саобраћајница унутар комплекса је углавном 7.00м

Саобраћајница у дистрибутивном делу је двосмерна, на краћој деоници је ширине 7.00м са проширењима за мимоилажење теретних возила и завршава се окретницом.

Саобраћајница за довоз репроматеријала је двосмерна са ширином од 7.00м и омогућава приступ магацинима и производном делу.

Новопланирана градска саобраћајница у северном делу захвата плана је са 2 коловозне траке ширине 6.50м и разделном од 1.50 м. Са јужне стране профил садржи заштитни зелени појас ширине 1.00м и бицикличку стазу ширине 2.25м као и тротоар ширине 3.00м.

Коловозну конструкцију новопроектованих или предвиђених за реконструкцију саобраћајних површина обавезно утврдити на основу димензионисања у односу на важеће прописе, при чему предвидети коловозни застор од асфалт-бетона.

Нивелационо решење новопланираних саобраћајница условљено је постојећим ободним саобраћајницама .

Попречне нагибе коловозних површина ускладити са прописима и омогућити несметано одводњавање.

Елементи ситуационог плана саобраћајница дефинисани су и приказани на графичком приказу П9 "Приказ саобраћајница - елементи регулације и геодетско-аналитички елементи, 1:1000".

#### **1.6.1.3. Пешачки и бициклички саобраћај**

Пешачки саобраћај је предвиђен на пешачким стазама . Са источног улаза пешачки саобраћај ће се одвијати преко паркинг простора намењеног за раднике у производњи са којег стазом имају приступ својим радним местима. У административном делу имамо пешачку комуникацију са паркинг простора као и преко улаза уз јужну границу комплекса. Централни колско-пешачки улаз и саобраћајница биће намењени посетиоцима комплекса.

Бициклистички саобраћај ће се одвијати на бициклистичким стазама у оквиру ободних саобраћајница док се у оквиру плана не предвиђају посебне површине за кретање бициклиста.

#### 1.6.1.4. Услови за стационарни саобраћај

При дефинисању површина за стационирање путничких возила препоручују се следећи нормативи у зависности од намене планираних објеката:

-за индустрију (производњу) 1ПМ на 120м<sup>2</sup> бруто етажне површине

-за администрацију 1ПМ на 70м<sup>2</sup> бруто површине

-за складишта и магацине 1ПМ на 4 запослена радника

Број места за стационирање теретних возила корисник обезбеђује на парцели према својој потреби.

Паркирање се не предвиђа на јавним површинама већ унутар комплекса. На планираним паркинг површинама предвидети асфалтни застор или застор од префабрикованих елемената бетон-трава (БТ плоче). Димензије паркинг места на отвореним паркиралиштима су 2.50х5.00м.

**Табела 6. Преглед капацитета за паркирање у простору Плана**

Потребни капацитети за паркирање ПМ		Укупно	Остварени ПМ		Укупно	Постигнути капацитети + суфицит/ - дефицит %
Администрација	Производња	-	Администрација	Производња	-	-
257	400	657	159	269	428	-35

Напомена: КАПАЦИТЕТИ СЕ ОДНОСЕ НА СВЕ ОБЈЕКТЕ У ОКВИРУ ПЛАНА.

#### 1.6.1.6. Услови за подсистем јавног превоза путника

За реализацију програма јавног градског саобраћаја (ЈГС) и његовог функционисања у постојећем стању, у околном и непосредном окружењу простора Плана, потребно је обезбедити следеће основне услове за одвијање ЈГС-а:

- стајалишта јавног градског превоза
- аутобуске линије

#### **1.6.1.7. Стајалишта јавног градског превоза**

Границом захвата Плана дефинисана су два стајалишна места: у правцу левог и десног кретања на Булевару 12. фебруар.

Потребне димензије пролазног стајалишног места износе 30,0 x 3,0м.

#### **1.6.1.8. Аутобуске линије**

Одвијање јавног градског превоза путника планира се ободним саобраћајницама као и функционисање јавног градског превоза у постојећем стању.

Границом локације пролазе 2 постојећа аутобуска подсистема које као такве треба задржати: дуж Булеvara 12. фебруар линије 3 (Палилулска рампа - Ратко Јовић) и 9 (Трг Краља Александра - Б. Бјеговић).

Оваквим аутобуским везама је омогућен масовни превоз и повезивање релације индустријска зона - стамбена (градска) зона.

#### **1.6.1.9. Обезбеђење противпожарних услова**

У погледу испуњености противпожарних прописа потребно је напоменути да је приступ противпожарног возила омогућен свим објектима. Такође је испоштован и пропис о неопходности формирања проточности, односно кружног саобраћајног тока око скоро сваког објекта. Противпожарни путеви и платои су дефинисани на графичком прилогу бр.9 "Приказ саобраћајница - елементи регулације и и геодетско-аналитички елементи, 1:1000".

#### **1.6.1.10. Услови за несметано кретање инвалидних лица**

У предметном комплексу омогућити неометано и континуално кретање инвалидних лица у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Службени гласник Републике Србије", бр.18/97).

Тротоари и пешачке стазе, пешачки прелази су у простору повезани и са нагибима од максимално 1:20. Највиши попречни нагиб уличних тротоара и пешачких стаза управно на правац кретања износи 2%.

Пешачки прелаз је постављен под правим углом према тротоару.

За савладавање висинске разлике између тротоара и коловоза могу се користити закошени ивичњаци, са ширином закошеног дела од најмање 45цм и максималним нагибом закошеног дела од 20% (1:5).

За савладавање висинске разлике између пешачке површине и прилаза до објекта обавезне су рампе за пешаке и инвалидска колица, за висинску разлику до 76cm; односно спољне степенице, степениште и подизне рампе, за висинску разлику већу од 76cm. Улаз у зграду прилагодити коришћењу лицима са посебним потребама у простору.

## **1.6.2. Инфраструктурне мреже**

### **1.6.2.1. Електроенергетска мрежа**

Снабдевање комплекса електричном енергијом врши се из трафостанице 35/10 kV "Црвени Крст" са два кабла 10 kV који улазе у постројење 10 kV-ти у комплексу фабрике . Постојење 10 kV-ти је снаге 6,8 MVA и задовољава потребе I фазе, али не постоји одговарајућа сигурност у снабдевању електричном енергијом због непостојања двостраног напајања. Фабрика дувана има од стране Електропривреде Србије одобрено максимално оптерећење од 3,55 MW. Процењена максимално оптерећење I-фазе износиће 4,98 MW. Међутим, како у трафостаници 35/10 kV "Црвени Крст" не постоје технички услови за прикључење нове ангазоване снаге, то је потребно обезбедити снабевање, односно повезивање трафостанице 10/0.4 kV "Дуванска индустрија" на трафостаницу 110/10 kV "Ниш 10 - Јастребац" , када се стекну одговарајући услови у истој (капацитет далековода 110kV и снага трафоа 110 kV). Траса прикључних каблова из правца трафостанице 110/10 kV до трафостанице 10/0.4 kV "Дуванска индустрија" полагаће се слободно у ров до енергетског тунела , а потом кроз енергетски тунел.

Разводна мрежа 0,4 kV до обеката је положена делом кроз енергетске тунеле и кабловнице, а делом слободно у ров. За прикључивање нових обеката полагати нове каблове кроз енергетске канале и кабловнице.

Постојећа инсталација осветљења је изведена кабловска и са светилкама које задовољавају светлотехничке захтеве. Проширење инсталације осветљења извести исто кабловским водовима и са стубовима и светилкама као код постојеће мреже.

Из разлога да ЕПС у датом периоду не може задовољити захтеве Фабрике дувана за повећањем ангазоване снаге планирати одговарајуће системе резервног напајања.

### **1.6.2.2. Телефонска мрежа**

Комплекс Фабрике дувана је прикључен на АТЦ "Центар" из шахте бр. 117 кабловским водом 100 x 4 положеним у тротоару све до објекта "Цвећаре" где је увучен у енергетски тунел из кога излази наспрам паркинга Института и улази у објекат "Нова фабрика", где је инсталирана дигитална кућна телефонска централа чији је максимални капацитет 2.000 локала.

Изградњом истуреног комутационог степена (ИКС) "Градско поље" у комплексу Војске, извршиће се превезивање комплекса Фабрике дувана на овај истурени степен, полагањем кабла одговарајућег капацитета од објекта ИКС "Градско поље" југозападним тротоаром Булевара Николе Тесле до тунела у јужној интерној саобраћајници до телефонске концентрације (код дигиталне кућне телефонске централе). Разводна телефонска мрежа у комплексу је изведена у енергетским тунелима и кабловницама.

### 1.6.2.3. Топлификациона мрежа

За потребе обезбеђења топлотне енергије ( грејања објеката) и технолошке паре за потребе производње изграђена је котларница са три котла ( капацитета 10 + 2 x 15 тона паре на час). Котларница као енергент користи мазут.

У делу енергетског блока постављена је мерно-регулациона станица за природни гас капацитета  $Q_{\max} = 4000 \text{ Nm}^3/\text{h}$ , која је повезана са котларницом (топланом). Прикључни гасовод је везан на примарну градску гасоводну мрежу у Булевару 12 фебруар.

Међутим, котларница се мора реконструисати (извршити конвезија) за коришћење природног гаса.

Мазут остаје као резервни енергент за потребе котларнице те се и резервоари за мазут задржавају у делу енергетског блока.

Цевоводи за топлотну енергију (топловоди) и технолошку пару положени су кроз енергетске канале.

### 1.6.2.4. Водоводна мрежа

Комплекс фабрике дувана повезан је на градску водоводну мрежу на 5 (пет) прикључних места на цевовод пречника 300 мм у Булевару 12 фебруар, и то са два прикључна цевовода пречника 200 мм, са три прикључна цевовода пречника 100 мм и једним цевоводом пречника 38 мм. Садашња количина потрошње воде у комплексу износи 93,8 l/s, а максимална могућа количина воде која се може преузети наведеним прикључним цевоводима износи око 176 l/s.

Процењено је да за објекте у првој фази изградње у комплексу потребне количине воде ће износити 114,15 l/s, што значи да постојећи прикључци омогућују испоруку потребне количине воде за комплекс. Притисак у наведеним цевоводима се креће од 2,2 до 4,5 бара, а материјал различит, те је временом неопходна реконструкција и осавремењавање система водоводне мреже.

Око комплекса фабрике изграђен је водоводни прстен : Булевар 12 фебруар (пречник 300 мм) - Новопроектвана магистрална саобраћајница (пречник 300 мм)- Булевар Николе Тесле (пречник 400 мм)- југоисточна интерна саобраћајница у комплексу фабрике (пречник 200 мм - тунелски) који треба да се повеже на магистрални водоводни прстен пречника 1000 мм "Извориште Медиана- Виник - Бубањ" преко Булевара Николе Тесле. На овај начин се обезбеђују потребне количине воде за све потребе и сигурност у снабдевању водом.

За потребе противпожарне заштите објеката у комплексу изградиће се одговарајућа хидрантска мрежа, прстенастог типа која ће се из постојећег резервоара за противпожарну резерву и пумпном станицом у објекту столарске радионице, са којом се подиже притисак у овој мрежи на 5-7 бара.

Водоводна мрежа у комплексу изграђена је делимично кроз техничке канале и највећим делом слободно у земљу.

### **1.6.2.5. Канализациона мрежа**

Канализациона мрежа у комплексу Фабрике дувана је организована као "општег" типа, која прихвата употребљене и атмосферске воде, и део као фекална канализација која прихвата само употребљене воде. Одвођење отпадних из комплекса фабрике врши се преко постојећег колектора димензија 70/105 у Булевару 12 фебруар. Капацитет овог колектора је мали да прихвати све воде из простора који гравитирају ка њему, те је из тих разлога започета изградња новог колектора у Новопроектованој магистралној саобраћајници и у Булевару 12 фебруар. Неопходан је завршетак овог колектора и превезивање канализационе мреже из комплекса фабрике на нови колектор у Булевару 12 фебруар. У комплексу је неопходно проширење, реконструкција и осавремењавање система канализационе мреже.

### **1.6.3. Слободне површине**

#### **1.6.3.1. Услови за организацију слободних и зелених површина**

У комплексу ДИН "Фабрике дувана" А.Д. Ниш, зелене површине представљају саставни део градског система зеленила. Спољно уређење, односно уређење зелених површина зависи од карактера производног процеса, унутрашњег саобраћаја, оптерећености подземним инсталацијама, лоцирања технолошке опреме на отвореном простору, високим нивоом производне буке, од степена штетности емитованог загађења на околину, функционалних и противпожарних захтева, као и микроклиматских природних услова (конфигурација терена и доминантни ветрови).

Пошто је значај зеленила непроцењив, јер је природна равнотежа потпуно нарушена, а запослени трећину свог времена проводе у предузећу, неопходно је, уређењу овог простора поклонити знатну пажњу.

Знајући да је функција и улога зеленила непроцењива, јер зеленило ствара:

- повољне микроклимате (штити од повећане радијације, великих металних и бетонских површина);
- смањење прашине у току производње;
- заштиту од топлотне радијације, гасова, дима и др.;
- слободне просторе за краћи одмор, освежење и спорт;
- противпожарну препреку;
- оазу мира и делује психички и емоционално повољно на раднике после заморног посла;
- урбанистичку композицију индустријског комплекса,

неопходно је детаљно уређење слободних површина комплекса Дуванске индустрије.

Концепција пејзажног решења је условљена карактером и наменом овог простора, као и наслеђеним решењем, а посебну пажњу треба обратити на зелене површине које се налазе дуж путева пешачког кретања радика.

У зони складишта и у саобраћајној зони, стварају се заштитни засади који изолују прашину, буку и друге штетне материје.

При пројектовању високог растиња водило се рачуна о безбедности унутрашњег саобраћаја, те оно није предвиђено на раскрсницама и изласцима из хала, на унутрашњим кривинама путева и пешачких прелаза преко коловоза, а уједно омогућило и добру видљивост и контролу портирима - чуварима комплекса.

При избору врста водило се рачуна да су најмање захтевне у односу на услове средине.

Пошто је комплекс са емисијом штетних гасова, аерозагађивача, предност је дата листопадном дрвећу и то искључиво врстама које имају мањаво лишће.

Како је присуство горљивих материја високо, садња четинара је избегнута, нарочито бора.

Заштита зеленила комплекса Фабрике дувана у Нишу обухвата неколико категорија:

- парковско зеленило,
- дрвореди (уз паркинг просторе и саобраћајнице),
- заштитно зеленило (у, и изван Фабрике дувана).

Парковско зеленило обрадиће се аутохтоном вегетацијом листопадних и четинарских заједница састављеним од високе, средње и ниске вегетације, са врстама као што су: бреза, јавор, јасен, врба, јела, кедар и сл. (*Betula verucosa*, *Acer campestre*, *Fraxinus excelsior*, *Salix alba* for. *pendula*, *Abies concolor*, *Cedrus deodara* ), а за ефекте "флека" и партерног решења, употребиће се: дуњарица, полегла клека, бисерак, деуција, снежна грудва, ватрени грм, туја, божиковина и др. (*Cotoneaster horizontalis*, *Juniperus horizontalis*, *Symphoricarpus racemosus*, *Deucia crenata*, *Viburnum lantana*, *Pyracantha coccinea*, *Thuja occidentalis* for. *Globosa*, *Ilex aquifolium*).

Дрвореди би били урађени од отпорнијих врста а улично зеленило око саобраћајница било би углавном од жбунастих врста са понеким "солитером" и већим делом под травним покривачем.

У високом проценту биле би жбунасте врсте које подносе резивање (бордурно зеленило), као што су: шимшир, форзиција Балканска, Европска курика (*Buxus sempervirens*, *Forsythia europea*, *Evonymus europea*).

На паркинг простору биле би отпорније врсте: јасен, јавор, софора (*Fraxinus excelsior*, *Acer dasycarpum*, *Sophora japonica*).

Заштитно зеленило биће густо пошумљено врстама као што су: буква, црвени храст, кисели руј, маклур, источна туја и др. (*Fagus silvatica*, *Quercus rubra*, *Rhus typhina*, *Maclura aurantiaca*, *Thuja orientalis*) која ће штитити од јаких ветрова, снежних намета и буке од саобраћаја.

Важан сегмент у комплексу Фабрике дувана је и травњак. Присуство разгранате мреже подземних и надземних инсталација усложњава радове на озелењавању, те искључује на појединим местима могућност садње дрвећа и шибља.

Мора се нагласити да зеленила у комплексу нема никад на претек, и зато се морају створити услови за његово стручно формирање и одржавање приликом завршетка грађевинских радова, а пре предаје фабрике у погон.

## 1.7. Амбијенталне целине од културно - историјског или урбанистичког значаја

Објект старе фабрике је према одлуци Скупштине града Ниша од 1987. године проглашен заштићеним спомеником културе. Под претходном заштитом је и

објекат означен бројем 16. На предметном подручју се не очекују археолошки налази.

**Табела 7. Приказ објеката под претходном заштитом**

ознака објекта	локација - зона	постојећа намена	планирана намена
7	A1	стара фабрика (не користи се)	администрација
8	A1	магацин репро материјала (не користи се)	архив + музеј
9	A1	магацин ферментисаног дувана (не користи се)	администрација + изложбени салон
16	A1	зграда (напуштена)	административно комерцијалне функције

#### 1.8. Локације прописане за даљу планску разраду (урбанистички пројекат, урбанистичко - архитектонски конкурс)

Предвиђена је израда Урбанистичког пројекта на три локације унутар комплекса. Прву локацију представља локација УП00, односно фаза Б основне намене проширења индустрије. Друга локација је обележена са УП01 се налази у административној зони, а основна намена јој је административно - комерцијалне функције. Трећа локација обележена са УП02 се налази у складишној зони, а основна намена јој је проширење складишних функција.

У циљу најоптималнијег решења потребно је да се организује јавни анонимни архитектонски конкурс за ревитализацију објеката старе фабрике(КО02), као и за објекат административно - комерцијалних функција (КО01).

**Табела 8. Приказ локација за урбанистичке пројекте**

ознака подручја	локација - зона	намена	површина (м <sup>2</sup> )
УП01	A1	административно комерцијалне функције	7.611,79
УП02	A3	складишне функције	16.397,26
УП00	Б	проширење индустрије	54.300,00



**Табела 9. Приказ локација за архитектонско - урбанистичке конкурсе**

ознака подручја	локација - зона	намена	површина (м <sup>2</sup> )
КО01	А1	административно комерцијалне функције	7.611,79
КО02	А1	администрација	14.931,11

### 1.8.1. Посебни услови за урбанистичке пројекте

#### УП00

Површина износи 54.300,00 м<sup>2</sup> у граници приказаној на графичком прилогу П5 "Намена површина - приказ зона и новопланираних објеката 1:1000.

Овим планом нису дефинисани посебни услови изградње као ни планирани капацитети, већ ће се исти прецизирати након усвајања програмског и пројектног задатка.

Изради Урбанистичког пројекта приступити након дефинисања програмског и пројектног задатка уз учешће и сагласност ДИН "Фабрике дувана" АД Ниш (у својству корисника) и надлежних институција.

Приликом формулисања пројектног задатка, обавезно дефинисати следеће:

1. површине за грађење као и планиране капацитете са посебним условима за изградњу;
2. слободне и зелене површине са посебним условима за њихово уређење;
3. површине за стационирање возила са нормативима у складу са ГП-ом;
4. посветити пажњу заштити животне средине;

#### УП01

Површина износи 7.611,79 м<sup>2</sup> у граници приказаној на графичком прилогу П5 "Намена површина - приказ зона и новопланираних објеката 1:1000.

Овим планом су дефинисани општи услови изградње без прецизно датих капацитета, што значи да ће се исти прецизирати након усвајања програмског и пројектног задатка.

Изради Урбанистичког пројекта приступити након дефинисања програмског и пројектног задатка уз учешће и сагласност Завода за заштиту споменика културе Ниш, ДИН "Фабрике дувана" АД Ниш (у својству корисника) и надлежних институција.

Посебно учешће у изради пројектног задатка треба да има Завод за заштиту споменика културе Ниш с обзиром на значај овог објекта као заштићеног културног добра.

Приликом формулисања пројектног задатка, обавезно дефинисати следеће:

1. површине за грађење као и планиране капацитете са посебним условима за изградњу;
2. организацију јавног анонимног урбанистичко - архитектонског конкурса како би се дошло до најоптималнијег решења.
3. слободне и зелене површине са посебним условима за њихово уређење;
4. површине за стационирање возила са нормативима у складу са ГП-ом;
5. посветити пажњу заштити животне средине;
6. за све планиране интервенције потребно је прибавити сагласност Завода за заштиту споменика културе Ниш с обзиром на амбијенталну и културну вредност постојећег објекта.

## **УП02**

Површина износи 16.397,26 м<sup>2</sup> у граници приказаној на графичком прилогу П5 "Намена површина - приказ зона и новопланираних објеката 1:1000.

Овим планом нису дефинисани посебни услови изградње као ни планирани капацитети, већ ће се исти прецизирати након усвајања програмског и пројектног задатка.

Изради Урбанистичког пројекта приступити након дефинисања програмског и пројектног задатка уз учешће и сагласност ДИН "Фабрике дувана" АД Ниш (у својству корисника) и надлежних институција.

Приликом формулисања пројектног задатка, обавезно дефинисати следеће:

1. површине за грађење као и планиране капацитете са посебним условима за изградњу;
2. слободне и зелене површине са посебним условима за њихово уређење;
3. површине за стационирање возила са нормативима у складу са ГП-ом;
4. посветити пажњу заштити животне средине.

## **1.9. Услови заштите**

### **1.9.1. Заштита животне средине од различитих видова загађења**

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

Мере за смањење загађености животне средине утврђују се путем примене законске регулативе из области заштите животне средине.

Приликом изградње планираних садржаја неопходно је поштовати следеће мере са аспекта заштите и унапређења животне средине:

- Извршити нивелисање, насипање, препокривање и одводњавање свих површина око објеката чије озелењавање није планирано и изградити

довољан број канала и ригола за сакупљање површинских и атмосферских вода са простора стамбеног блока који се требају прикључити на колектор кишне канализације.

- Извршити засенчење паркинга.
- Поручити објекте лошег бонитета на предметној локацији.
- Извршити садњу квалитетног високог зеленила дуж ободних улица, ради апсорпције буке.
- Омогућити неометано кретање хендикепираних лица.
- Изградити засебан простор за смештај контејнера за скупљање чврстог отпада.
- Све саобраћајнице, пешачке стазе и паркиралишта прописно осветлити и опремити одговарајућом сигнализацијом.
- Проценат изграђености у комплексу ограничити на максимум 70%. Паркинзи и манипулативни простор су минимум 10%, зеленило минимум 20%.
- Дистрибуцију објеката на парцелама урадити тако да се обезбеди приступ са свих страна, уз планирање довољног броја интерних саобраћајница.
- На одсисима централне и локалне вентилације, у објектима из којих се очекује повећана емисија аерозагађења, планирати уређаје који ће редуковати емисионе вредности полутаната, тако да њихова концентрација у спољњој средини не прелази граничне вредности емисије.
- Заштитне зоне испунити зеленилом дугог вегетационог периода.
- Планирати довољан број канала и ригола за одвођење кишних вода са површинама које се неће одводњавати.

## **1.9.2. Заштита живота и здравља људи**

### **1.9.2.1. Евакуација и складиштење отпада**

Технологија евакуације комуналног отпада, примењена на овом простору је у судовима - контејнерима запремине 1100 литара - габаритних димензија 1,37x1,45x1,70м на локацијама које ће бити прецизиране у пројекту уређења слободних површина. Ове локације треба да су:

- максимално удаљене од улаза за припадајући објекат 25м а минимално 5м,
- подлога за гурање контејнера мора бити од чврстог материјала ( бетон-асфалт) без иједног степеника и са највећим дозвољеним успоном од 3% при чему је максимално гурање контејнера 15м,
- судови визуелно скривени зеленилом или у боксовима заштићени од атмосферских падавина.

На комплексу индустријске зоне не сме се трајно одлагати или складиштити отпад који има карактеристике штетних или опасних материја према важећем Правилнику, као ни органске отпадне материје из прехране.

### **1.9.2.2. Заштита ваздуха и заштита од буке**

Потребно је ускладити стандарде за квалитет ваздуха са европским стандардима. Посебним пројектом обезбедити услове за методолошко и технолошко унапређење система мониторинга квалитета животне средине у складу са европском праксом и стандардима.

### **1.9.3. Заштита од пожара**

Заштиту од пожара за предметне садржаје извести тако да се превентивно обезбеди немогућност ширења пожара, а у складу са Законом о заштити од пожара ("Службени гласник РС", бр. 37/88).

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

Објекти морају имати одговарајућу спољну и унутрашњу хидрантску мрежу, која се по протоку и притиску воде у мрежи планира и пројектује према Правилнику о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара ("Службени лист СФРЈ", бр. 33/91). Објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила, сходно Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве ("Службени лист СРЈ", бр. 8/95), по коме најудаљенија тачка објекта није даља од 25 м од саобраћајнице.

### **1.9.4. Заштита од елементарних и других већих непогода**

#### **1.9.4.1. Заштита од елементарних непогода**

Простор обухваћен Планом изложен је опасностима од елементарних и других већих непогода. У постојећем комплексу које представља индустријско постројење постоји опасност од удеса. Степен угрожености није изузетно велики, али је довољан да може изазвати знатне последице, угрозити здравље и животе људи и проузроковати штету на материјалним добрима и у природној средини.

У циљу заштите људи, материјалних и других добара од елементарних и других непогода и опасности, укупна реализација у предметном простору мора бити условљена применом одговарајућих превентивних просторних и грађевинских мера заштите.

С обзиром на значај и функцију простора заштита комплекса од угрожености елементарним непогодама мора бити највишег, првог ранга.

Мере заштите од елементарних непогода обухватају превентивне мере којима се спречавају непогоде или ублажава њихово дејство, мере које се подразумевају у случају непосредне опасности од елементарне непогоде, мере заштите кад наступе непогоде, као и мере ублажавања и отклањања непосредних последица насталих дејством непогода или удеса.

Објекти морају бити реализовани у складу са Правилником за електроинсталације ниског напона ("Службени лист СФРЈ", бр. 28/95 и Правилником за заштиту објеката од атмосферског пражњења ("Службени лист СРЈ", бр. 11/96).

#### 1.9.4.2. Заштита од земљотреса

Подручје Плана, као и подручје града Ниша, спада у зону VIII степена MCS. Урбанистичким мерама заштите инфра и супраструктуре одређује се и условљава заштита од VIII степена MCS. На поменутом подручју није било катастрофалних потреса, али се исто тако не искључује могућност јачих удара.

Основну меру заштите од земљотреса представља примена принципа асеизмичког пројектовања објеката, односно примена сигурносних стандарда и техничких прописа о градњи на сеизмичким подручјима.

Ради заштите од потреса, објекти који се граде у оквиру предметног комплекса, морају бити реализовани и категорисани према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима ("Службени лист СФРЈ", бр. 31/71, 52/90).

#### 1.9.5. Заштита од уништавања

Битан критеријум за уређење простора за потребе одбране и заштите је обавеза усклађивања принципа уређења простора са становишта оптималног мирнодопског развоја са принципом уређења простора за обезбеђивање ефикасне одбране и заштите.

Мере заштите од интереса за одбрану земље, треба да буду уграђене у сва просторна решења (намена површина, техничка решења инфраструктуре, распоред слободних и зелених површина и сл.) као превентивне мере које утичу на смањење повредивости појединих објеката и целог комплекса у посебним ситуацијама.

Заштита становништва и материјалних добара од ратних разарања обезбеђује се на подручју Плана према Закону о одбрани ("Службени гласник РС", бр. 45/91 и 58/91), Закону о одбрани ("Службени 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 ("Службени гласник РС", бр. 18/92) и Уредби о организовању и функционисању цивилне заштите ("Службени гласник РС", бр. 21/92).

По Правилнику о техничким нормативима за склоништа ("Службени лист СФРЈ", бр.55/83), за склоништа организације удруженог рада или другу организацију, при раду у више смена, за 2/3 броја радника у највећој смени у време рада, потребно је склониште или више мањих склоништа капацитета од укупно 967 лица.

У комплексу постоји више објеката склоништа укупног капацитета од око 450 лица, те се према потребним капацитетима планира изградња склоништа капацитета за још око 500 лица, које би се нашло испод новопланираних објеката.

Објекти морају бити изведени у складу са Правилником, а инвеститор се обавезује да регулише законску обавезу изградње склоништа сходно члану 74. Закона о одбрани ("Службени гласник РС", бр. 45/91).

### 1.10. Ограничења за извођење одређене врсте радова

### 1.10.1. Степен обавезности

У структури површина могу се толерисати само минимална одступања, до којих може доћи у разрази због разлике у нивоу детаљности. У погледу планираних БРГП нове изградње могу се толерисати одступања  $\pm 10\%$  под условима да се не угрозе стандарди коришћења и укупне организације и обликовања простора.

Планиране показатеље урбаног стандарда требало би у целини, уз минимална одступања очувати.

**Табела 10. Биланси површина  
(приказ параметара на подручју целог плана)**

бр.	Намена површина	Површина (ха)	Учешће (%)
1	површина плана	28,55	100
а	површине под објектима	5,44	19
б	површине под паркингом	1,00	4
в	саобраћајне и комуникационе површине	4,16	15
г	слободне и зелене површине	17,95	62

2	Развијена површина објеката	95.420,91	100
а	брuto развијена површина административних објеката	28.857,75	30
б	брuto развијена површина производних објеката	48.574,461	50
в	брuto развијена површина складишних објеката	17.988,70	20

3	Укупан број објеката	36	100
а	објекти администрације	13	36
б	производни објекти	15	42
в	складишни објекти	8	22

4	Изведени урбанистички параметри	на подручју целог Плана
а	степен изграђености - брутo	0,33
б	степен изграђености - нетo	0,45
в	степен заузетости земљишта - брутo	20%
г	стапен заузетости земљишта - нетo	24%

## 2.0. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

### 2.1. Врста и намена објеката

#### 2.1.1. Грађење под условима одређеним Планом детаљне регулације

##### 2.1.1.1. Општа правила

1. Објекти затечени испред грађевинске линије у тренутку израде плана не могу се реконструисати или надзиђивати до коначног привођења намени и регулацији дефинисаној у плану.
2. Сваки објект мора бити постављен предњом фасадом на планирану грађевинску линију, односно може бити повучен испред грађевинске линије из функционалних или естетских разлога.
3. Висина објекта је растојање од коте нивелете улице до коте слемена код косих, односно коте венца код равних кровова.
4. Паркирање возила за потребе корисника, као и запослених обезбеђује се у самом комплексу изван површине јавног пута.

Табела 11. Приказ модела реконструкције комплекса са површинама

ознака модела	модел реконструкције	БРГП постојеће (м <sup>2</sup> )	БРГП ново (м <sup>2</sup> )	БРГП укупно (м <sup>2</sup> )
И	изградња	-	750,00	750,00
С	санација	4.511,95	-	4.511,95
Р	рушење	1.039,08	-	1.039,08
О	обнова	39.210,13	-	39.210,13

##### 2.1.1.2. Правила за новопланиране и реконструисане објекте

#### 1. Производни објекти

У производној згради тренутно је смештен процес производње цигарета, који ће и да остане као намена у оквиру Плана. Потребно је урадити модернизацију и побољшање процеса производње и опреме укључујући побољшања на згради, модернизацију постројења, одељења Припреме и додатна нова опрема за израду и паковање.

Додатне области производне зграде укључујући канцеларије, радионице, пушионе, гардеробе, ресторан и сл. биће модернизоване у складу са захтевима DIN стандарда за производњу и животну средину, заштиту здравља, сигурности и безбедности.

## **2. Нова топла веза**

Дуван ће стизати у припрему из постојећег магацина дувана. Из израде и паковања, готова роба ће се превозити преко ове везе до складишта репроматеријала и готове робе. Она ће омогућити повезивање и са зградом Института за развој и истраживање у којој се налазе лабораторије контроле квалитета и канцеларије производње, практично све у једном објекту. Потребно је водити рачуна о конструкцији овог ходника и уклопити је у постојеће објекте које она повезује.

## **3. Складиште репроматеријала и готове робе**

Зграда је тренутно незавршена бетонска конструкција која садржи две зграде правоугаоног облика (24a и 24b). Потребно је завршити конструкцију, обложити исту, завршити кровопокривачке радове, као и механичке и електроинсталације и урадити ентеријерске завршне радове.

### **2.1.2. Забрањена изградња**

Није дозвољена изградња објеката, а посебно:

- било каква промена у простору која би могла да наруши стање животне средине,
- изградња која би могла да наруши или угрози објекат или функцију на суседној парцели - зони комплекса у функционалном, еколошком или естетском смислу,
- зграде намењене становању осим хотелског типа,
- грађевине и уређаји који могу штетно утицати на здравље становника, ако на посебан начин нису регулисане мере заштите,
- складишта отпадног материјала, старих возила и сл.,
- грађевине и намене које могу да ометају обављање јавног саобраћаја и приступ другим грађевинама и наменама,
- монтажни објекти привременог карактера.



## 2.2. Услови за образовање грађевинске парцеле

Катастарске парцеле које се воде под корисништвом ДИН "Фабрике дувана" АД Ниш, формирају јединствену грађевинску парцелу и чине индустријски комплекс. Планом се комплексу у постојећим границама, додаје проширење које је предвиђено као друга фаза реализације.

**Табела 12. Преглед грађевинских и катастарских парцела по адресама**

део	грађевинска парцела	катастарска парцела
комплекс - фаза А	I	59/1,59/2,59/3,59/4,59/5,59/6,60/2,60/4, 5993/19,5993/20,5993/21,5993/22, 5999/10,5999/12,5999/13,5999/14, 6008/7,6008/13,6017/11,6017/15,6017/16, 6017/19,6018/9,6018/10,6018/11,6018/12, 6018/13,6018/14,6018/20,6018/23,6031/4, 6031/5,6033/2,6033/12,6034/6,6040/1, 6042/5,6040/6
комплекс - фаза Б	II	5850/38,5850/66,5850/69,5860/3, 5860/7,5993/3,5993/11,5995/1,5998/6, 5998/7,5999/16,5999/17,6007/4,6009/1, 6010/1,6010/2,6011/1,6011/5,6012/3, 6013/2,6015/1,6016/1,6016/2,6017/23, 6028/4,6030/2,6030/6,6030/8,6030/9, 6030/11,6042/7
нова саобраћајница (јавна површина)	III	59/3,59/5,60/6,5850/37,5850/41,5850/64, 5850/67,5850/68,5850/70,5860/4,5991/13, 5992/13,5993/2,5993/8,5993/9,5993/13, 5993/15,5995/4,6003/24,6003/49,6009/3, 6011/2,6011/3,6012/1,6013/1,6015/5, 6016/3,6016/5,6017/24,6028/3,6030/12, 6042/13

### 2.2.1. Правила за ограђивање парцела

1. У оквиру плана предвиђа се ограђивање комплекса високом оградом до 2,0м. Ограда треба да буде транспарентна.
2. На улазима у комплекс се постављају капије - портирнице којих има укупно четири и које представљају контролу улаза.

## 2.3. Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

### 2.3.1. Постављање зграда у односу на улице, путеве и јавне површине

Постављање зграда у односу на улице, путеве и јавне површине дефинисано је у графичком прилогу П7 "Регулационо - нивелационо решење - хоризонтална и вертикална регулација, 1:1000 " и то :

**1. регулационом линијом**

**2. грађевинском линијом**

1. Регулационом линијом одваја се јавна површина од земљишта предвиђеног за изградњу других намена.

Када је планом одређено да се објекти поставе на регулационој линији, тада се грађевинска линија поклапа са регулационом линијом.

Регулационе линије планираних интерних саобраћајница дате су графичким прилогом и проистичу из просторних условљености и потреба за оптималним коришћењем простора.

2. Грађевинском линијом дефинише се положај објекта у односу на регулациону линију.

Грађевинска линија може се поклапати са регулационом, или одступати од ње, у складу са графичким прилогом.

Грађевинска линија дефинише се као: грађевинска линија приземља, грађевинска линија спрата и грађевинска линија подземних етажа (уколико постоје одступања између њих).

У комплексу, при изградњи нових објеката обавезно је поштовање грађевинске линије као линије до које је дозвољена изградња објекта. Новопланирани објекти постављају на дате грађевинске линије уз поштовање услова да подземна грађевинска линија не сме прећи грађевинску линију објекта (приземља).

### **2.3.2. Постављање зграда у односу на границе парцела**

Зграде могу бити постављене у:

- континуираном реду (зграда додирује обе разделне границе парцеле)
- полуконтинуираном реду (зграда додирује само једну разделну границу)
- слободностојеће у односу на границе.

Објекти 19, 20, 23 и 24 су повезани топлим везама, као и објекти 7, 8 и 9.

Остали објекти су слободностојећи.

## 2.4. Највећи дозвољени индекси заузетости и индекси изграђености грађевинске парцеле

### 2.4.1. Степен заузетости земљишта (з)

Степен заузетости земљишта (з) исказан као проценат, јесте количник површине хоризонталне пројекције надземног габарита објекта на парцели и површине парцеле.

Максимално дозвољени степен заузетости земљишта у зони изградње је 70%.

Табела 13. Приказ планираног степена заузетости земљишта (з) по грађевинским парцелама

Локација	површина (м <sup>2</sup> )	површина под објектом (м <sup>2</sup> )*	степен заузетости (%)	напомена
зона А1	55.400	9.576	17	администрација
зона А2	74.200	28.252	38	производња
зона А3	101.400	16.572	16	складиште
фаза Б	54.300	-	-	проширење
укупно	285.500	54.400	20	-

Напомена : ВРЕДНОСТИ СЕ ОДНОСЕ НА ПРЕТПОСТАВЉЕНЕ ОПТИМАЛНЕ ПОВРШИНЕ ОСНОВА ОБЈЕКТА.

### 2.4.2. Индекс изграђености (и)

Индекс изграђености (и) за постојеће објекте је количник БРГП свих објеката на парцели (блоку) и површине парцеле (блока). Максимална БРГП планираних објеката на парцели је производ планираног индекса изграђености и површине парцеле.

Овај нумерички показатељ за предметне зоне има прописани максимум на 1,2.

**Табела 14. Приказ планираног индекса изграђености (и) по грађевинским парцелама**

Локација	површина	БРГП*	степен изграђености	напомена
зона А1	55.400	28.858	0,52	администрација
зона А2	74.200	48.574	0,65	производња
зона А3	101.400	17.989	0,18	складиште
фаза Б	54.300	-	-	проширење
укупно	285.500	95.421	0,33	-

Напомена: ВРЕДНОСТИ СЕ ОДНОСЕ ЗА ПРЕТПОСТАВЉЕНЕ СПРАТНОСТИ И ОПТИМАЛНЕ ПОВРШИНЕ ОСНОВА ОБЈЕКТА.

### 2.5. Највећа дозвољена спратност и висина објеката

На подручју Плана, у постојећем стању, заступљена је спратност од П до П+3.

Предвиђена максимална спратност новопланираних зграда је:

- у административној зони П+4
- у производној зони П+4
- у складишној зони П+3

Наведене спратности се односе на све објекте и представљају максималну висинску изградњу и односе се само на надземне етажe.

Не планира се надзиђивање постојећих објеката.

### 2.6. Најмања дозвољена спратност и висина објеката

Предвиђена минимална спратност новопланираних зграда је:

- у административној зони П
- у производној зони П
- у складишној зони П

Наведене спратности се односе на све објекте и представљају минималну висинску изградњу и односе се само на надземне етаже.

## **2.7. Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката**

Удаљеност новопланираних објеката у блоку треба да износи половину висине зграде, уколико је објекат слободностојећи.

## **2.8. Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила**

Објекти унутар комплекса, имају приступ са интерних саобраћајница које воде до сваког објекта, а новопланирани објекти се налазе на дефинисаној грађевинској линији.

## **2.9. Услови прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру**

### **2.9.1. Општи услови изградње инфраструктуре**

#### **2.9.2.1 Електроенергетска мрежа**

Прикључивање комплекса ,тј. трафостанице 10/0.4 kV на трафостаницу вишег напонског нивоа извршити према условима "Електродистрибуције Ниш".

Прикључивање објеката на електроенергетску мрежу извршиће се кабловским водовима 0,4 kV из постојеће трафо-станице 10/0,4 kV.

Полагање каблова 10 kV и 0,4 kV вршити у енергетским каналима и слободно у ров.

Димензије рова за полагање електроенергетских водова (10 kV и 0,4 kV) су : ширина 0,4-0,6 м и дубине 0,8-1,0 м. У исти ров дозвољено је полагање каблова 10 kV , каблова 0,4 kV и каблова спољњег осветљења.

#### **2.9.2.2. Телефонска мрежа**

За повезивање објекта истуреног комутационог степена (ИКС) "Градско поље " са АТЦ "Центар" положиће се оптички кабл кроз енергетски тунел у јужној интерној саобраћајници. прилогу.

Код изградње претплатничке мреже , тј разводне мреже каблове полагати кроз кабловнице. од телефонске концентрације и кућне телефонске централе до корисника.

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

#### **2.9.2.3. Топлификациона мрежа**

За прикључивање објекта Мерно - регулационе станице "Дуванска индустрија" на примарну градску гасоводну мрежу изградиће се ваздушни прикључни гасовод притиска до 12 бара, према условима овлашћеног дистрибутера природног гаса.

Ради коришћења природног гаса као енергента извршити и грађевинско прилагођавање објекта котларнице , изградњом одговарајућих отвора за проветравање на објекту.

Топловоди и цевоводи за техничке гасове користити енергетске тунеле и канале.

#### **2.9.2.4. Водоводна мрежа**

Радни притисак је обезбеђен до свих точећих места до надморске висине од 230 мм за I-ву зону водоснабдевања.

Хидранску мрежу урадити око свих постојећих и планираних објеката, и на мрежи предвидети подземне и надземне противпожарне хидранте на максималном ододстојању од 80 метара у зони објеката.

Код изградње водоводне мреже минимална дубина укопавања је 1,0 м (надслој) плус пречник цеви.

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

#### **2.9.2.5. Канализациона мрежа**

Како се одвођење отпадних воде врши "општим"типом канализације и делом посебним системом фекалне канализације, то су минимални пречници фекалне канализације 200 мм, а "опште" канализације 400 мм.

Ревизионе силазе постављати на свакој промени правца , на месту вертикалног прелома цевовода , код улива у следећи потез и приликом промене пречника.

Атмосферске воде са сливних површина прихватати Гајгер сливницама одговарајуће величине. Гајгер сливнике прикључити искључиво на канализацију атмосферских вода.

Прикључивање комплекса на нови колектор у Булевару 12 фебруар извршиће се на 2/3 од коте дна цевовода.

Прикључивање објеката извешће ЈКП за водовод и канализацију “Naissus”  
Ниш.

## **2.10. Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објеката (материјали, фасаде, кровови и сл.)**

### **2.10.1. Поштовање изворног архитектонског стила**

Објекти у зони А1 (осим објеката 7, 8, 9 и 16) комплекса ДИН имају препознатљив архитектонски стил објеката видљив визурно са Булевара 12. фебруар. Исти се мора поштовати приликом санација, адаптација, реконструкција и изградње. Приликом евентуалних додавања било каквих делова на постојеће грађевине, или приликом њихове адаптације, обнове и слично, потребно је да сви нови делови и радови буду изведени у архитектонском стилу у којем је изграђена постојећа зграда. Није дозвољена промена стила грађења. Одступање од овог правила је могуће уколико се ново решење добије путем јавног конкурса.

### **2.10.2. Спречавање кича**

Нови амбијент, објекат и слично, не смеју се формирати на бази оних елемената и композиција које воде ка кичу, као што су нападни фолклоризам, плагијати детаља античке архитектуре, псеудоархитектура заснована на префабрикованим стилским, бетонским, пластичним, гипсаним и другим елементима, додавање лажних мансардних кровова, архитектонски насилно претварање равних кровова у косе и слично.

### **2.10.3. Материјали, фасаде, кровови и сл.**

Зграде унутар комплекса треба да представљају обликовну целину једна са другом и са целим амбијентом.

Волумен и размера зграде треба да су усклађени са волуменом и пропорцијама суседних зграда и просторне целине.

Изглед зграде (обликовање фасаде, примена грађевинског материјала, боја, кровни покривач, архитектонски елементи и детаљи, ограде и сл.) треба да је у складу са амбијентом и да допринесе чувању визуелног идентитета простора и стварању нових урбаних вредности насеља.

При пројектовању зграда (изградњи нових или реконструкцији постојећих), све фасаде се морају равноправно третирати.

Објекат 1d пројектовати као савремен архитектонски облик, користити материјале који подражавају савремен тренд изградње, водити рачуна да објекат мора бити уклопљен у амбијент. Препорука: фасада зид завеса са испуном од рециклираних плоча, камених плоча и стакла у комбинацији са малтерисаном

зидом. Настрешница се ослања на просторне челичне носаче, а њен покривач може бити од *lexana*, лима и сл.

Објект 23с треба како функционално, тако и визуелно да повеже објекте 20, 23 и 24. Мост који је предвиђен планом треба да буде прозрчан и елегантан, тако да помири волумене напред поменутих објеката. Кров предвидети као раван.

Објект 24 изградити у монтажном систему, фасаду формирати од панела - готових елемената, препорука је да се користе сендвич панели: трапез лим - изолација - трапез лим. Боје бирати у спектру сивих нијанси. Предвидети двоводан кров благог нагиба, као покривач користити лим.

## **2.11. Услови за обнову и реконструкцију објекта под заштитом**

### **2.11.1. Поштовање изворне фасаде**

Изворна фасада се мора очувати приликом прерада и поправки. Архитектонска и колористичка решења фасада, који се предлажу приликом реконструкције морају да одговарају изворним решењима. Није дозвољена колористичка прерада, оживљавање, додавање боја и украса који нису постојали на оригиналној згради, измишљање нове фасаде и слично. Одступање од овог правила је могуће уколико се решење обезбеди путем конкурса.

### **2.11.2. Третман оригиналне и савремене архитектуре**

Унапређење комуникативности и уређености подразумева активирање свих етажа новим садржајима у смислу очувања или унапређења функције објекта у контексту локације и других захтева.

У третману оригиналне и савремене архитектуре могуће је користити следеће обликовно - архитектонске и урбанистичке методе:

**1. Неутралност.** Надградња или доградња новог дела објекта на начин да изворни волумен и архитектура буду препознатљиви, а нови делови објекта да буду урађени уздржано, скоро неприметљиво, без наметања сопствених вредности, односно без угрожавања карактера иницијалног објекта.

**2. Маниризам.** Надградња или доградња објекта која подразумева промену волумена објекта коришћењем истоветне архитектонике и материјализације.

**3. Модернизација.** Преобликовање фасаде уз чување волуметрије објекта. Архитектоника и материјализација су у духу времена интервенције. користи се у изузетним ситуацијама и на основу конкурса.

Горњи методи су дозвољени уз пажљиву архитектонско - урбанистичку анализу. Методи дозвољени само на основу резултата конкурса су следећи:



**1. Контрастирање.** Надградња или доградња новог дела постојећег објекта или друга грађевинска интервенција на објекту на начин да изворни волумен и архитектура буду препознатљиви, а да нови делови објекта буду урађени у другачијем архитектонском маниру и материјализовани у другом материјалу.

**2. Други архитектонско - урбанистички методи.** Реч је о методима који представљају креативан, савремен допринос у тумачењу архитектонских објеката и просторних целина.

### **2.11.3. Услови за обнову и реконструкцију објеката**

Објекат 7 реконструисати у потпуности према пројекту објекта и вратити му оригинални изглед. Део који је порушен потребно је изградити, проверити стабилност целог објекта, уредити екстеријер и ентеријер објекта у свему према условима Завода за заштиту споменика Ниш. Препорука за уређење ентеријера је да подржава савремене форме, материјале, расвету и осталу опрему. Предвиђена намена је административна.

Објекат 8 реконструисати према оригиналном пројекту, проверити стабилност, ако је потребно санирати конструкцију и кровну конструкцију са покривачем. Уредити екстеријер и вратити објекту првобитни изглед. Препорука за ентеријер је као код објекта 7. Инвеститор нема посебне захтеве за намену овог објекта, те се планом предвиђа оформљење архива и музеја ДИН.

Објекат 9 реконструисати према оригиналном пројекту, проверити стабилност и санирати. Уредити екстеријер и вратити објекту првобитни изглед. Препорука за ентеријер је као код објекта 7. Инвеститор нема посебне захтеве за намену овог објекта, те се планом предвиђа административни део са канцеларијским простором и оформљење изложбеног простора где би се нашли планови и пројекти заштићених објеката, као и прикази виртуални и физички старих и најновијих брендова, дизајнерских решења за исте и сл.

Објекат 16. пројектовати по методи контрастирања. Проверити стабилност објекта, и према датој анализи сачувати и реконструисати, или порушити и изградити нови објекат према оригиналном пројекту. Битно је да се задржи фасада иницијалног објекта, што условљава враћање изворног волумена фасаде.

Потребно је дати објекту ефекат "фасада у фасади", односно "опколити" иницијални објекат новим објектом са акцентом на повезивању садржаја оба објекта са функцијом као један. Архитектонски стил новог дела објекта требало би да буде савремен са одабиром транспарентних материјала, кроз које би на појединим деловима иницијални објекат био видљив. Предвиђена намена објекта је административно - комерцијална.

За било какве радове на овим објектима, потребно је прибавити услове Завода за заштиту споменика културе Ниш.

Обавеза дата Планом је да се у циљу најоптималнијег решења организује јавни анонимни архитектонски конкурс за ревитализацију ова три објекта који функционишу као целина, као и објекта 16.

### **2.12. Услови заштите животне средине, технички, хигијенски, заштита од пожара, безбедносни и други услови**

У комплексу постоје и планирају се склоништа и морају да имају вентилацију, ручну и аутоматску дојаву пожара и паничну расвету (као и степеништа).

Заштитне зоне испунити зеленилом дугог вегетативног периода:

- границом комплекса индустријске зоне према правцима дувања доминантних ветрова
- између предметног и суседних комплекса
- дуж главних саобраћајница
- између појединих објеката и целина различите намене.

### **2.13. Етапно решење привођења простора намени**

Подручје Плана ће се реализовати у укупно шест етапа. Прва етапа представља зоне А1, А2 и А3 са објектима од 1а до 22а, затим 23, 25 и 26. У другој етапи ће се разматрати објекат 22б. Трећа и четврта етапа представљају завршетак изградње фазе А, односно трећа етапа представља, изградњу простора УП01, а четврта простор УП02. По завршетку изградње дела комплекса - фазе А, приступиће се изградњи фазе Б са ободном саобраћајницом, то јест пета фаза је изградња јавне површине - саобраћајнице, док шеста фаза представља изградњу проширења индустријског комплекса.

## **3.0 ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**

Графички део Плана детаљне регулације састоји се из графичког приказа постојећег стања и графичког приказа планираног стања.

### **3.1. ГРАФИЧКИ ПРИКАЗИ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА**

- |     |   |         |
|-----|---|---------|
| П1. | Постојеће стање - намена површина са статусом објеката .... | 1:1.000 |
| П2. | Постојеће стање - приказ саобраћајних токова у комплексу.   | 1:1.000 |
| П3. | Постојеће стање - приказ инфраструктурне мреже.....         | 1:1.000 |

### **3.2. ГРАФИЧКИ ПРИКАЗ ПЛАНИРАНОГ СТАЊА**

- |      |   |        |
|------|---|--------|
| П4.  | Намена површина - подела на зоне сигурности .....                                   | 1:1000 |
| П5.  | Намена површина - приказ новопланираних објеката .....                              | 1:1000 |
| П6.  | Намена површина - етапност привођења простора намени ....                           | 1:1000 |
| П7.  | Регулационо - нивелационо решење<br>- хоризонтална и вертикална регулација .....    | 1:1000 |
| П8.  | Приказ саобраћајница - основни елементи са токовима кретања                         |        |
| П9.  | Приказ саобраћајница - елементи регулације и геодетско<br>аналитички елементи ..... | 1:1000 |
| П10. | Решење техничке инфраструктуре<br>- електроенергетска и тт мрежа .....              | 1:1000 |

П11	Решење техничке инфраструктуре -водовод и канализација .....	1:1000
П12.	Решење техничке инфраструктуре и зеленила - синхрон план .....	1:1000

#### 4.0. ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО

Програм за израду Плана, информациона и студијска основа на којој се заснива План детаљне регулације (Документациони део) урађен је у засебној свесци и чини обавезан прилог Плана детаљне регулације.

Документација Плана детаљне регулације садржи:

1. Одлуку о изради ("Службени лист града Ниша", број \_\_/2003)
2. Условe и мишљења надлежних органа
3. Податке о обављеном јавном увиду, стручној расправи
4. Примедбе грађана са ставом обрађивача о свакој достављеној примедби на план
5. Извештај Комисије за јавни увид

#### Графички део

Д1.	Катастарска подлога .....	1:1.000
Д2.	Аерофотограметрија са границом захвата .....	1:1.000
Д3.	Извод из Генералног плана Ниша.....	1:10.000
Д4.	Извод из Детаљног урбанистичког плана Фабрике дувана...	1: 1.000

### III

План детаљне регулације је оверен потписом председника и печатом Скупштине града Ниша и урађен је у седам примерака, од којих се по два примерка налазе у Секретаријату за урбанизам и комуналне делатности, Јавном предузећу Завод за урбанизам Ниш и Јавном предузећу Дирекција за изградњу града Ниша и један примерак у Министарству урбанизма и грађевина.

Право на непосредан увид у донети План детаљне регулације имају правна и физичка лица, на начин и под условима које ближе прописује министар надлежан за послове урбанизма.

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

БРОЈ: \_\_\_\_\_

**СКУПШТИНА ГРАДА НИША**

**ПРЕДСЕДНИК,  
Горан Ђирић**

**ОБРАЗЛОЖЕЊЕ  
ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
КОМПЛЕКСА ДИН "ФАБРИКА ДУВАНА" АД НИШ**

План детаљне регулације ради се према одредбама Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 47/2003) и према Одлуци о изради плана комплекса ДИН "Фабрика дувана" АД Ниш.

Носилац израде Плана детаљне регулације је Градска управа града Ниша - Секретаријат за урбанизам и комуналне делатности. Израда Плана је поверена ЈП Завод за урбанизам Ниш, а средства за израду плана обезбеђује ДИН "Фабрика дувана" АД Ниш. Овим Планом се максимално уважава постојећи карактер предметног простора и диспозиција постојећих намена.

Површина обухваћена Планом износи 28,55ха. У простору Плана издвајају се као јавне површине, саобраћајница која повезује Булевар Николе Тесле са Булеваром 12. фебруар. Површине за друге намене обухватају простор на коме се налазе производни, административни и складишни објекти чији су нормативи и стандарди условљени Генералним планом Ниша ("Сл. лист града Ниша", бр. 13/95 и 2/2002).

Површина комплекса се дели на површине А и Б, које представљају две фазе реализације:

А - прва фаза и чине је три целине у границама постојећег комплекса (А1, А2 и А3);

Б - друга фаза која представља проширење индустрије ван постојећих граница комплекса.

Са аспекта безбедности, комплекс је подељен на:

- област високе безбедности
- област ниже безбедности
- област ван зоне безбедности.

Област високе безбедности се налази на подручју зона А2 и А3, односно обезбеђује производну и складишну зону; има контролисан улаз преко капије 1d где је сконцентрисан камионски саобраћај. Примена нове контроле улаза, бележење времена и откривање уљеза представљаће део побољшања система безбедности и сигурности.

Област ниже безбедности се налази на подручју зона А1 и мали део зоне А3, односно обезбеђује део без производних области, тј. администрацију и област стоваришта где ће се сакупљати готова роба. приступ зони ниже безбедности се остварује преко постојеће главне капије (1a) за посетиоце и преко пешачке капије (1b).

Објекти обданишта и здравствене станице, паркинг простор и железнички колосеци, као и проширење индустријског комплекса су ван зона безбедности.

Поступак разматрања и доношења Плана: Одлука о изради - 30.01.2004. године (Извршни одбор града Ниша); Стручна контрола (утврђивање нацрта) -

10.02.2004. године (Комисија за планове града Ниша); Оглашавање јавног увида у Народним новинама - 12.02.2004. године; Јавни увид - од 12.02.2004. - 26.02.2004. године; Сумирање јавне расправе и утврђивање предлога Плана - 02.03.2004. године (Комисија за планове града Ниша).

Извештај Комисије за планове града Ниша о јавном увиду је саставни део образложења Плана.

**ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ**