

На основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 47/2003 и 34/2006) и члана 34. тачка 5. Статута града Ниша ("Службени лист града Ниша, бр. 26/2002 и 92/2004), Скупштина Града Ниша, на седници од 20.07.2006.године донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ КОМПЛЕКСА СКЛАДИШТА И СЕРВИСА НА ПОТЕЗУ "БУЛЕВАР МЕДИЈАНА - БАЊСКА РАМПА" У НИШУ

I

План детаљне регулације комплекса складишта и сервиса на потезу "Булевар Медијана - Бањска рампа" у Нишу (у даљем тексту: План) ближе одређује правила регулације и градње из Генералног плана Ниша ("Службени лист Града Ниша", бр. 13/95, 2/2002 и 41/04) и детаљније утврђује начин коришћења простора у границама обухвата Плана.

Планом детаљне регулације разрађује се подручје од 26,8 ха. Предметно подручје се са северне стране граничи Булеваром св. Цара Константина, са јужне стране пружним земљиштем пруге Ниш-Димитровград, са источне стране Бањском рампом, а са западне западном границом парцеле бр. 2051/1 К.О. Ниш-Пантелеј.

II

Саставни делови елабората плана детаљне регулације су:

- 1. Правила уређења;**
- 2. Правила грађења;**
- 3. Графички део;**
- 4. Документациони део.**

1.0. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

1.1. ОПШТИ УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ (ИЗВОД ИЗ ГП-А НИША 1995-2010)

Генералним планом Ниша 1995-2010 ("Службени лист града Ниша", бр. 13/95, 2/2002 и 41/04) на предметном подручју предвиђени су:

- „сервисне, производне и складишне функције, које не производе буку и загађујуће ефекте, могу се реализовати у комбинацији са стамбеним објектима у оквиру зона стамбено-пословне намене, односно зона сервисно-складишне намене“ на делу потеза од Булевара Медијане до пута Брзи брод-Прва Кутина, као и од правца пружања западне границе комплекса „Нисал“ до локације познате као Големе њиве (целине: А и Ц):

- „парк“ је предвиђен северно од комплекса „Електроисток“,

-,слободан простор“ је предвиђен на делу потеза од локације Големе њиве до ткз. Бањске рампе.

Планом се утврђују услови под којима се планско подручје просторно и функционално дефинише. План садржи елементе за парцелацију, смернице за реализацију физичке структуре на јавном грађевинском земљишту и елементе инфраструктуре (саобраћајнице и мрежу комуналних система и инсталација). Концепција решења Плана одређена је на основу законских обавеза, природних и стечених услова и дефинише општа и посебна правила изградње и коришћења земљишта, у јавном интересу.

1.2 ПОДЕЛА ГРАЂЕВИНСКОГ РЕОНА НА ЈАВНО И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

Делови предметног подручја намењеним јавним саобраћајним површинама, јавном зеленилу, јавним слободним површинама и инфраструктури, припада јавном грађевинском земљишту. Преостали делови захвата припадају осталом грађевинском земљишту.

1.2.1. Јавно грађевинско земљиште

Катастарске парцеле које у целини или делимично припадају јавном грађевинском земљишту:

- за Суводолски поток: део кат.парцеле 2236/1 К.О. Ниш - Пантелеј,
- за "Суводолски булевар " део кат.парцела бр. 2146/1 и 2 К.О. Ниш - Пантелеј и

- за инфраструктурни коридор: к.п.2110/7 и делови к.п. 2390/1, 2388/1, 2387/1, 2386/1, 2384/1, 2383/1, 2382/1, 2381/1, 2380/1, 2379/1, 2378/1, 2377, КО Ниш-Пантелеј, 2530/1, 1945, 1995/1, 1992, 1991/1, 1990/1, 1989/1,1988/1, 1987/1,1986/1, 1981, 1980, 2066, 2069/1, 2121/2, 2122/1, 2123/1, 2124/1,2125/1,2126/1,2127,2128,2129/1,2130/1,2,3,4,5,и 6, 2167/1, 2166/1, 2165/1, 2164/1, 2163/1, 2162/1, 2161, 2157, 2156/1 , 2155/1, 2154/1, 2153/1 и 2, 2152/1, 2151/1, 586/1 и 2, 580/1, 581/1 и 526 К О Нишка Бања.

1.2.2. Остало грађевинско земљиште

Остало грађевинско земљиште обухвата остале катастарске парцеле .

1.3. ЦЕЛИНЕ ОДРЕЂЕНЕ ПЛАНОМ ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Карактеристични делови урбанистичке целине према морфолошким, планским, историјско- амбијенталним, обликовним и другим карактеристикама, који се издвајају у захвату плана су означени као целине А, Б, Ц и Д.

Целина А укупне површине П=16,93ха. обухвата шест подцелина. Подцелина А1 (у крајњем западном делу укупне површине 4,41ха) намењена је за решење саобраћајне раскрснице, угоститељског објекта и измештање пумпне станице за бензин и течни нафтни гас,(површине 1,59ха), а у источном делу (површине 2,82ха) намењена је комплексу ЈКП Медијана, Сектор мирујућег саобраћаја - сигнализација. Подцелине означене са А2 (површине 2,93ха), А3 (површине 2,51ха) и А4 (површине 1,24ха) евидентирани су као добра која чине део археолошког налазишта-локалитета "Медијана - југ" и уживају претходну заштиту објеката, па се у њима, по извршеном археолошком истраживању, планира изградња објеката и одговарајућих пратећих садржаја у функцији

Археолошког налазишта Медијана. Подцелине А5(површине 0,56ха) и А6 (површине 5,28ха) намењене су за складишта и сервисе.

Целина Б намењена је парку и обухвата површину $P=3,80$ ха.

Целина Ц, површине $P=3,15$ ха се налази у источном делу предметног потеза, намењена је складиштима и сервисима и обухвата две подцелине Ц1 (површине 2,24ха) и Ц2 (површине 0,91ха).

Целина Д (инфраструктурни коридор), укупне површине $P=3,00$ ха, планирана је као слободна површина на крајњем источном делу потеза и обухвата две подцелине означене са Д1 (површине 2,06ха) и Д2 (површине 0,94ха).

1.4. ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ И ЈАВНЕ НАМЕНЕ

На предметном подручју смештен је део комплекса ЈКП Медијана, (Сектор мирујући саобраћај-сигнализација, некадашњи теретни паркинг, који је једним делом привремено претворен у кванташку пијацу, а други се користи за потребе паук-сервиса), изграђене су јавне саобраћајнице и друге јавне саобраћајне површине, јавне зелене површине: парк и заштитно зеленило, као и слободне јавне површине на целини Д. На предметном подручју налази се бензинска станица „ЈП“ јавне намене.

Овим планом се дозвољава изградња нових гасних и бензинских станица у захвату Плана: пресељење постојеће ЈП бензинске станице у делу подцелине А1 и изградња нове у подцелинама: А5 и А6 и целини Ц.

Овим планом се планира уређење постојећих и изградња нових јавних површина, посебно парковских површина и осталог јавног зеленила, јавних саобраћајница и слободних јавних површина.

На предметном подручју у непосредној близини постојеће железничке трасе, у складу са важећим ГП-ом Ниша 1995-2010, овим Планом је планирана изградња подземне линије приградског шинског саобраћаја, пратећих објеката (стајалишта, подземних пролаза и др.).

Ради заштите амбијента околине културног добра – археолошког налазишта „Медијана“, овим Планом се планира уређење јавних површина на делу потеза у непосредном суседству, овог археолошког налазишта у функцији заштите добара, која чине део целине археолошког налазишта-локалитета " Медијана-југ". Наведени локалитети и припадајући амбијент уживају предходну заштиту. На том простору предвиђа се и изградња јавних објекта: музеј, изложбени простор, археолошки истраживачки центар у оквиру археолошког налазишта „Медијана“ са одговарајућим пратећим садржајима.

1.5.ОДРЕДБЕ О ПОСТОЈЕЋИМ ИНФРАСТРУКТУРНИМ ОБЈЕКТИМА И МРЕЖАМА

1.5.1. Саобраћај

1.5.1.1. Друмски саобраћај

Подручје Плана се са северне стране граничи са примарном градском саобраћајницом: Бул. св. Цара Константина.

Булевар св. Цара Константина је део лонгитудиналне саобраћајнице, која на правцу исток – запад прати нишку котлину и пролази и кроз градско језгро.

У зони предметног комплекса предметна саобраћајница има булеварски профил. Попречни профил чине две коловозне траке, заштитна разделна трака између

између коловоза, заштитна зелена трака према северу и југу, бицикличка трака на северној страни и обострано тротоари. Од мотела „Медијана“ до источне границе насеља „Никола Тесла“ –југ јужна коловозна трака је ширине 10,00м. На том делу је планирана траћа саобраћајна трака. Северна коловозна трака има две саобраћајне траке укупне ширине 7,00м. Разделна трака између коловоза је 1,50м. Заштитна зелена трака према комплексу између коловоза и тротоара је променљиве ширине око 2,00м. Јужни тротоар је ширине 2,25м. Од северне коловозне траке према насељу Брзи Брод, насељу „Никола Тесла“ и комплексу заштићене зоне водоснабдевања, попречни профил чине зелена заштитна трака ширине око 2,00м, бицикличка трака ширине око 3,00м и тротоар 3,00м ширине

У захвату Плана, предвиђена је изградња приступне саобраћајнице у служби теретног саобраћаја за комплекс складишта и сервиса, од раскрсница булеvara Медијана до комплекса „Електроисток“. Траса ове саобраћајнице је начелно паралелна са пругом Ниш-Димитровград, и диспозиционирана је непосредно уз железничко земљиште. Попречни профил ове саобраћајнице чине коловоз ширине 6,00м, јужни тротоар ширине 0,5м, северни тротоар ширине 1,5м.

Приступна саобраћајница се укршта преко површинских раскрсница са прилазним саобраћајницама комплексу Електронске индустрије, путем за Суви До и са путем за „Електроисток“. Овим Планом се предвиђа да се саобраћај на овим раскрсницама регулише вертикалном и хоризонталном сигнализацијом. Планирани "Суводолски булевар" и Булевар св. Цара Константина, дуж планиране трасе Суводолског потока оствариће се изнад земље, саобраћајном петљом, изван граница Плана.

1.5.1.2. Стационарни саобраћај

Паркирање путничких и теретних возила решити унутар парцел, односно граница комплекса. Јавни паркинзи предвиђени су деловима подцелина: А1, А2, А3. и А4

Т1.5.2. Јавни паркинзи

У подцелинама	Карактер	Површина
А1	Паркинг јавне намене (750 пм)	1,97 ха
А2	Паркинг за комерцијалне делатности (200 пм)	0,43ха
А3 и	Паркинг за комерцијалне делатности (360 пм)	0,77ха
А4	(100 пм)	0,22ха

1.5.1.3. Железнички саобраћај

Овим Планом се водило рачуна да инфраструктурни коридор дуж железничке пруге Ниш-Димитровград, према условима из ГП Ниша и Нишке Бање 1995 - 2010 има одговарајућу ширину, тако да се омогућава перспективно решење овог дела нишког железничког чвора.

Важећим ГП-ом Ниша предвиђена је реконструкција пруге и изградње подземних колосека, како железничке пруге тако и приградског шинског саобраћаја са пратећим железничким објектима.

1.5.2. Инфраструктурне мреже

С обзиром да се предметно подручје налази између пружног земљишта са једне стране и Булевара св. Цара Константина, потез се у целини налази изван траса постојећих и планираних инфраструктурних мрежа, па ће се за потребе нових корисника у захвату разраде обезбеђење инфраструктурних мрежа извршити прикључењем на одговарајуће мреже из налеглих комплекса.

1.5.2.1. Електроенергетика

У захвату плана постоје две трафостанице 10/0,4kV и то: ТС Железничка станица и ТС НС Радијатори. У наслоњеним површинама постоје три трафостанице 10/0,4 kV и то: ТС Булевар В. Влаховића, ТС Брзи брод-Кула и ТС Никола Тесла 3.

Планирање потреба за електричном енергијом извршено је према Техничким препорукама бр.14 (Пословна заједница Електродистрибуције Србије). На основу ових прорачуна за потребе снабдевање нових потрошача потребно је изградити две нове трафостанице 10/0,4 kV чије ће се локације ближе одредити Урбанистичким пројектом за изградњу. Начин повезивања (техничко решење), трафостаница биће условљено редоследом градње и условима ``Електродистрибуције Ниш``. Трасе кабловских водова су у тротоарском делу саобраћајница. За потрошаче у осталим блоковима напајање електричном енергијом ће се обезбедити из трафостаница које се налазе у наслоњеним површинама.

Мрежа 0,4 kV је кабловска са типом и пресеком кабла дефинисаним главним пројектом.

Улично осветљење радити као и мрежу 0,4 kV тј. као кабловску.

Кроз комплекс разраде пролази пет далековада од ТС 400/220/110 kV ``Ниш 2`` и то:

- ДВ 110 kV ``Ниш 2``-Ниш 13, са зоном заштите од 24м (12+12)
- ДВ 220 kV ``Ниш 2``-Крушевац, са зоном заштите од 30м (15+15)
- ДВ 400 kV ``Ниш 2``-Крагујевац, са зоном заштите од 42м (21+21)
- ДВ 400 kV ``Ниш 2``-Бор, са зоном заштите од 42м (21+21)
- ДВ 110 kV ``Ниш 2``-Књажевац, са зоном заштите 22 (11+11).

У коридору далековада не дозвољава се подизање објеката високоградње. Коридор је зелена површина са растињем висине до 3м.

1.5.2.2. Телефонска мрежа

На Булевару св. Цара Константина изграђена је тт канализација кроз коју су положени претплатнички каблови из АТЦ Медијана, АТЦ ЕИ и АТЦ "Никола Тесла". Поред ових каблова у тт канализацију положен је и оптички кабл Ниш-Софија.

За потребе нових корисника у захвату плана потребно је изградити од окана тт канализације приводе до извода.

Прикључну и разводну тт мрежу извести као кабловску.

1.5.2.3. Гасоводна мрежа

Подручје обухваћено планом је планирано као подручје (зона) гасификације.

На Булевару св. Цара Константина изграђен је гасовод средњег притиска који иде кроз његов северни део. Са овог гасовода изграђена су два прикључна гасовода за МРС Нисал и МРС ЕИ. Зона заштите за овај гасовод је 10м (5+5).

Снабдевање потрошача извршиће се из мерно-регулационих станица које се налазе у наслоњеним комплексима. Од МРС изградиће се разводна мрежа у захвату плана са које ће се извршити прикључивање објеката.

Разводна гасоводна мрежа за широку потрошњу извешће се од пластичних цеви, пречника према главном пројекту.

1.5.2.4. Водоводна мрежа

Комплекс разраде се налази у I-ој висинској зони водоснабдевања. Јужно од подручја плана пролази магистрални цевовод Студена-Ниш $\varnothing 500$ mm, на који су и прикључене разводне мреже насеља, и то: насеље Брзи Брод, прелазом испод булевара цевоводом $\varnothing 200$ mm кроз улицу 29. новембра; насеље Никола Тесла прелазом испод булевара цевоводом $\varnothing 80$ mm кроз улицу Првомајску, а насеља Нишка Бања цевоводом $\varnothing 100$ mm улицом Српских јунака.

За потребе корисника у захвату плана изградиће се разводна секундарна мрежа у захвату плана са деоницама по целинама са које ће се извршити прикључивање објеката.

1.5.2.5. Канализациона мрежа

Евакуација отпадних вода из захвата плана изводиће се сепаратним типом канализације.

На простору јужне стране од подручја плана евакуација употребљених воде се врши постојећим Нишко Бањским колектором који се простира од Нишке Бање, преко булевара св.цар Константина, прикупља употребљене воде из насеља Никола Тесла, иде даље улицом Ужичком до насеља Брзи Брод кроз које пролази улицом Љубомира Недељковића и преко комплекса археолошког парка "Медијана" враћа се у простор булевара св.цар Константина и наставља пречником $\varnothing 700$ mm у правцу Ниша.

За потребе корисника у захвату плана изградиће се канализациона мрежа у захвату плана, по целинама, на коју ће се извршити прикључивање објеката.

Одвођење атмосферских вода одвија се системом цевовода атмосферске канализације која се прикупља, једним делом на колектор $\varnothing 1000$ mm који се налази на подручју од железничке станице "Ћеле Кула" преко Кванташке пијаце у правцу Ниша, а делом у атмосферски Нишкобањски колектор $\varnothing 100/150$ cm.

Изградиће се атмосферска канализациона мрежа у захвату плана на делу од археолошког парка "Медијана" у правцу Ниша до улива у постојећи колектор $\varnothing 1000$ mm, и у правцу Нишке Бање са изливом у Суводолски поток, и на делу од насеља Никола Тесла, у правцу Ниша са изливом у Суводолски поток.

1.5.3. Регулација слободних, зелених и рекреативних површина

Парковско зеленило у целина Б, има заштитну функцију, али и важну декоративну функцију. Овим планом се утврђује обавеза уређења овог простора као

парковског зеленила, што ће бити предмет даље разраде кроз урбанистички пројекат. Препоручује се да парк буде тематски одређен, и то као „индустријски“ парк. У складу са тим дозвољава се постављање експоната и разног урбаног мобилијара у служби уређења парковске површине.

Зеленило у целини Д (подцелина Д1) има карактер заштитног зеленила, и заједно са уређеним слободним простором (подцелина Д2) диспозиционирано је између пружног земљишта и булевара Св. цара Константина. Дозвољена је садња дрвећа чија максимална висина није већа од 3м. Ниско зеленило (жбунасте врсте) се мора уредно одржавати, у складу са Законом о безбедности у железничком саобраћају (Сл. лист СРЈ бр. 60/98 и 6/99).

Зеленило у подцелинама А2, А4 и А6 чини амбијенталну целину са булеваром Св. цара Константина и има декоративну и заштитну функцију, и диспозиционирано је линеарно дуж булевара, у ширини од 2 м.

T1.5.3. Јавно зеленило и слободне јавне површине

Назив	Карактер	Површина	Напомена
Поцелина А1 Поцелина А2	Декоративно, заштитно зеленило	0,85ха 0,55 ха	Пре садње обавезна је археолошка провера терена
Поцелина А3	Декоративно, заштитно зеленило	0,37ха	Пре садње обавезна је археолошка провера терена
Поцелина А4	Декоративно, заштитно зеленило	0,0995ха	Пре садње обавезна је археолошка провера терена
Подцелина А6	Декоративно, заштитно зеленило	1,09ха	-
Целина Б	парк	3,80ха	Висина дрвећа не сме да да буде већа од h=3,0м
Подцелина Д1	Заштитно зеленило	1,03ха	-
Подцелина Д2	Слободне јавне површине	0,09 ха	-

Слободне површине у подцелинама: А1, А2, А3 и А4 биће дефинисане урбанистичким пројектом.

Овим планом се утврђује обавеза уређења зеленила на свим парцелама у целинама у А и Ц од стране корисника земљишта, односно надлежног јавно-комуналног предузећа уколико је реч о јавном грађевинском земљишту, без обзира да ли је земљиште приведено намени или не.

1.5.4. Посебни захтеви, услови и прописи за издавање одобрења за изградњу и легализацију постојећих објеката – смернице за спровођење плана детаљне регулације

Дозвољава се легализација објеката који су изграђени у складу са Планом по намени, диспозицији у односу на грађевинску или регулациону линију и архитектонско-обликовним карактеристикама, како је то дефинисано овим Планом

Дозвољава се легализација објеката који су изграђени у свему у складу са грађевинском дозволом за објекте привременог карактера, према тада важећим прописима и законом, па ће се исти сматрати наслеђеном урбанистичком обавезом. Предходно правило се не односи на случајеве када је објекат изграђен на земљишту које је овим Планом проглашено за јавно грађевинско земљиште.

Приликом издавања извода из Плана, односно издавања одобрења за изградњу сва одобрења су привременог карактера посебно нагласити: а) ограничења у вези са архитектонско-обликовним карактеристикама, б) обавезу комплетирања уређења земљишта (колских и пешачких прилаза, паркинг простора, зеленила и слободних површина), као и обавезу вршења археолошких истраживања у одговарајућим целинама и подцелинама.

За подцелине А2, А3 и А4, као и део подцелине А1, (комплекс ЈКП Медијана), с обзиром на обавештење Завода за заштиту споменика културе Ниш о стављању под претходну заштиту на основу члана 29.став 2. Закона о културним добрима ("Сл.гласник РС", бр. 71/94), објављеном у "Народним. новинама" од 22.12.2005, јер су исте обухваћене овом заштитом, обавезна је израда Урбанистичких пројеката. Пре издавања одобрења за изградњу у наведеним подцелинама, прибавити посебне услове од Завода за заштиту споменика културе Ниш и обавезно извршити археолошка истраживања, с обзиром општи услови заштите уграђени у овај план нису довољни за издавање одобрења за изградњу објеката у овим подцелинама.

У наведеним подцелинама, одобрава се мера ускраћивања издавања одобрења за изградњу по основу изгледа или намене, који су непримерени амбијенталној целини окружења непокретног културног добра од изузетног значаја.

У циљу континуалне урбанистичке заштите дела предметног потеза од западне границе-источна граница к.п. бр.1897/5 К.О. Ниш- Пантелеј комплекса ЈКП Медијана (део подцелине А1), до источне границе – западна граница к.п. бр.2146/2, подцелине А5 и обухвата подцелине А2, А3 и А4, овим Планом се захтева посебно темељита претходна археолошка заштита терена и обавеза јавне презентације откривених налаза у складу са Законом о културним добрима („Сл.Гласник РС“ 71/94). У наведеним подцелинама, прописују се и посебна правила грађења у погледу архитектонског обликовања и посебни захтеви у погледу издавања Одобрења за изградњу, тј. обавезна су предходна археолошка истраживања тих парцела у прописаном временском року .

1.5.5. Културна добра и амбијенталне целине од културно-историјског или урбанистичког значаја

У окружењу предметног подручја се налази археолошко налазиште Медијана, (културно добро од изузетног значаја) и бројни археолошки локалитети везани за антички период, а то су:

- Вила рустик, „Царска Палата“ на подручју Брзог Брода, Бресје “Медијана“;
- Античко утврђење из IV века на подручју Брзог Брода и Влашког брда у кругу некадашње ЕИ Ниш;
- Остаци античког водовода из IV века на подручју Брзог Брода, Фабрика катодних цеви;
- Античка некропола на подручју Брзог Брода, Медијана, аутобуска станица;

- Античка некропола на подручју Брзог Брода у кругу ЕИ Ниш, иза фабрике катодних цеви;
- Вила рустик из IV века код железничке станице Ћеле Кула;
- Вила рустик из IV века на подручју Брзог брода, код раскрснице за насеље Електронске индустрије.

Део подручја на простору у границама Плана детаљне регулације, чини део археолошког налазишта - локалитета "Медијана-југ" и ужива предходну заштиту према акту Завода за заштиту споменика културе Ниш број 1463/1 од 19.12.2005.године, а које чине:

- део подцелине А1, на кат.парцелама бр.1897/1,2,3,8,9 и 10, 1898/3 ;
- подцелина А2, на кат.парцелама бр.1898/1 и 2, 1899/1 – 6, 2110/15-19 ;
- подцелина А3, на кат.парцелама бр. 1900/1, 1901/1-4, 1902/1, 1903/1,2,4,5 ,6 и 9,1904/1-4, 1905/1 и 2, 1907,1908, 1909, 1910/1 и 2, 1912/1 и 2 ;
- и подцелина А4. на кат.парцелама бр.2139/1и2, 2140/1 и2, 2141/1 и2, 2143/1 и 2, 2144/1-3, 2145/1и2 К.О.Ниш-Ћеле Кула ,

може се користити само у складу са условима заштите, односно, у складу са добијеним добијању одобрењем за изградњу, према условима утврђеним Урбанистичким пројектом, а изградњи предходе обавезна археолошка истраживања на наведеним кат.парцелама у прописаном року.

За изградњу и уређење наведеног простора, локалитет Медијана - југ који представља целину са заштићеним археолошким комплексом Медијана, обавезна је израда Урбанистичких пројеката, којима ће се ближе одредити намена и карактер грађења и уређења простора у складу са условима из Плана детаљне регулације и посебним условима заштите.

На наведеном подручју, Урбанистичким пројектима могу бити предвиђени објекти који би били у функцији Археолошког парка Медијана и који би могли бити допуна садржаја овог заштићеног комплекса.

Као посебне мере заштите културних добара на целом подручју овог Плана (у складу са Актом о условима чувања, одржавања и коришћења непокретних културних добара, као и добара која уживају претходну заштиту и утврђеним мерама заштите, који је издао Завод за заштиту споменика културе Ниш, под бројем 911/2) прописује се:

1. обавеза инвеститора да пре почетка земљаних радова обезбеди средства за сондажно археолошко истраживање и праћење свих земљаних радова од стране надлежне службе заштите споменика културе.
2. обавеза извођача радова да у случају да наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете током извођења радова, прекине радове, обавести о томе Завод за заштиту споменика културе Ниш и предузме мере да се налаз не уништи, не оштети и да се сачува на месту и положијају на коме је откривен.

У циљу континуалне урбанистичке заштите дела предметног потеза од западне границе-источна граница к.п. бр.1897/5 К.О. Ниш- Пантелеј комплекса ЈКП Медијана (део подцелине А1), до источне границе – западна граница к.п. бр.2146/2, подцелине А5 и обухвата подцелине А2, А3 и А4, овим Планом се захтева посебно темељита претходна археолошка заштита терена и обавеза јавне презентације откривених налаза у складу са Законом о културним добрима („Сл.Гласник РС“ 71/94). У наведеним подцелинама, прописују се и посебна правила грађења у погледу архитектонског обликовања и посебни захтеви у погледу издавања Одобрења за изградњу, тј. обавезна су предходна археолошка истраживања тих парцела у прописаном временском року .

1.6. ЗАШТИТА ОКОЛИНЕ ОД ЗАГАЂЕЊА И ЗАШТИТА ОД ПОЖАРА, НЕПОГОДА И РАТНИХ РАЗАРАЊА

1.6.1. Подручје потенцијално угрожених делова животне средине и услови и мере њихове заштите

Потенцијално је угрожено подручје постојећих и планираних бензинских и гасних станица и њихове непосредне околине, ради чије заштите су спроведене мере заштите свих објеката и околине од акцидената, пре свега од могућег пожара.

До привођења простора намени, потенцијално су угрожене неуређене зелене површине, које су погодне за раст и неконтролисано ширење корова, опасних по здравље људи.

1.6.2. Заштита од елементарних непогода и ратних разарања

Приликом дефинисања концепције планских решења Плана, примењени су општи принципи заштите од елементарних непогода, природних катастрофа и ратних разарања.

У случају природних несрећа, техничких катастрофа и евентуалног ратног разарања, људи и материјална добра склањају се у склоништа и друге заштитне објекте. У поступку спровођења Плана, приликом израде урбанистичких пројеката и издавање одобрења за изградњу обавезна је примена свих прописа, смерница и стручних искустава као и Уредбе о организовању и функционисању цивилне заштите („Службени гласник РС“, бр. 21/92). Приликом издавања Одобрења за изградњу на подручју Плана, обавезна је примена уредбе о организовању и функционисању цивилне заштите („Службени гласник РС“, бр. 21/92).

У циљу заштите животне средине, људи, материјалних добара од ратних разарања елементарних и других непогода и као и других могућих опасности у рату и миру, сви комплекси у захвату Плана морају бити изграђен уз примену превентивних мера заштите у просторном и грађевинском смислу.

Ради заштите елементарних непогода, при изради урбанистичких пројеката, 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 за заштиту 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). Објекти морају да имају 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).

Ради заштите од пожара, објекти морају бити реализовани према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима. Потребно је да се обезбедити могућност за прилаз интервентних возила (ватрогасних возила, хитне помоћи, полицијских кола), према Правилнику о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара („Сл. Лист СФРЈ“, бр. 7/84), по коме најудаљенија тачка објекта није даља од 25м од саобраћајнице.

Заштита становништва и материјалних добара од ратних разарања обезбеђује се 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 22/99; 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 за одбрану Републике Србије „Сл. гласник РС“, 18/92 и Уредби о организовању и функционисању цивилне заштите „Сл. гласник РС“, бр. 21/92.

Објекти морају бити изведени у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу склоништа (Сл. лист СФРЈ“, бр. 55/83).

1.7. ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ПРИРОДЕ И ЗАШТИТЕ И УНАПРЕЂЕЊА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

1.7.1. Природна добра

На предметном подручју нису регистрована природна добра.

1.7.2. Правила и услови заштите природе

У циљу заштите природе на подручју Плана уводе се следећа ограничења:

- забрањује се одвијање делатности и градња објеката који користе токсичне и опасне материје материје (осим за снабдевање бензинских и гасних станица);

- уколико се при извођењу радова наиђе на природно добро које је геолошко-палентолошког или минералног порекла (за које се предпоставља да има својство природног споменика) потребно је обавестити Завод за заштиту природе Србије ради предузимања одговарајућих корака.

1.8. БИЛАНС ПОВРШИНА

НАМЕНА ПОВРШИНА	П(ха)	%
ПОВРШИНА ЗАХВАТА ПЛАНА	26,88	100
ИНФРАСТРУКТУРНИ КОРИДОР	5,35	20

ЈАВНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ	3,63	13,5
ЗЕЛЕНИЛО	6,73	25
Парк	3,80	14
Заштитно зеленило	2,13	8
Остало јавно зеленило	0,85	3
ЖЕЛЕЗНИЧКИ ОБЈЕКТИ	0,29	1
САОБРАЋАЈНИ ТЕРМИНАЛ	0,21	1
ЈАВНИ ОБЈЕКТИ	0,85	2,5
Регулација потока	0, 22	1
Остале јавне саобраћајне површине	0,39	1,5
Комплекси бензинске/гасне станице са пратећим садржајима	0,84	3
СЕРВИСИ И СКЛАДИШТА	6,97	26
Становање са пословним простором	3,15	12
Индустрија	3,82	14
КОМЕРЦИЈАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ	1,23	8

2.0. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

2.1. ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА

Целина А

У оквиру дела подцелине А1, западни део, (крајњи западни део целине А) је намењен инфраструктурном коридору, обухвата раскрсницу Булеvara Медијана, Јужног булеvara и Булеvara Св. цара Константина, комуналним делатностима: обухвата комплекс дислоциране бензинске/гасне станице „Југопетрол“ и комерцијалним делатностима (претежно угоститељство). У овим комплексима, чија је реконструкција предвиђена овим Планом, не дозвољава се повећање укупне бруто развијене површине за више од 20% у односу постојеће стање. Источни део подцелине А1, на коме се налази део комплекса ЈКП Медијана, припада јавном грађевинском земљишту и може се користити као вишенаменски паркинг простор, односно, за друге одговарајуће функције у смислу уређења околине Археолошког парка Медијана, које ће бити одређене на основу посебне разраде Плана Урбанистичким пројектом.

Подцелине А2, А3 и А4, (као и део подцелине А1 - комплекс ЈКП Медијана), обухватају јавне намене у служби археолошког налазишта „Медијана“, превасходно музејске и изложбене објекте и просторе, јавни слободан простор, зеленило, саобраћајне површине, које обухватају окретницу за аутобусе и аутобуско стајалиште, јавни паркинг, паркинг у функцији археолошког налазишта „Медијана“, као и паркинге у функцији комерцијалних намена и др. Ове подцелине потребно је детаљније разрадити кроз урбанистичке пројекте.

На подручју ових подцелина (А2, А3 и А4, где је дозвољена изградња музејских и изложбених објеката, истраживачког центра археолошког налазишта „Медијана“, смештајних капацитета за истраживаче и посетиоце, као и продајних објеката специфичне понуде), максимална дозвољена спратност је до П+3, без подрумских етажа.

Подцелина А5 је једним делом намењена изградњи бензинске и гасне станице са пратећим садржајима, превасходно сервисима и услугама везаним за аутомобилску индустрију, а другим делом за сервисе, складишта.

У поцелини А6, намењеној за складишта и сервисе, у смислу секундарне намене са максимално 30% заступљености, дозвољава се и изградња објеката намењених и индустрији- производњи, која не угрожава животну средину буком или аеро загађењем.

Целина Б

Не дозвољава се изградња на овом подручју.

Целина Ц

У подцелини Ц1 дозвољава се изградња објеката максималне спратности до П+2, намењеним превасходно складиштима и сервисима, а у смислу секундарне намене: индустрији (максимално 30% заступљености), становању (максимално 50% заступљености) и другим наменама (максимално 20% заступљености).

Сви објекти морају бити обликовани у складу са правилима датим овим Планом.

У подцелини Ц2 дозвољава се изградња објеката спратности до П+1, који су превасходно намењени складиштима и сервисима,

У подцелини Ц2, није дозвољена изградња нових објеката искључиво намењених за становање.

У целини Д се не дозвољава изградња објеката.

2.1.0 ПРАВИЛА ЗА ОБРАЗОВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Грађевинска парцела (планирана и постојећа) по правилу има облик правоугаоника или трапеза, односно, облик који омогућава изградњу објеката у складу са правилима уређења и правилима грађења утврђена овим планом. Грађевинске парцеле на простору који је обухваћен предходном заштитом не морају да испуњавају услов минималне површине парцеле.

2.1.1. Положај парцеле

Положај грађевинске парцеле утврђен је регулационом линијом у односу на јавну површину и разделним границама парцеле према суседним парцелама (у блоковимаса постојећим објектима на катастарским парцелама) . Парцела мора имати непосредан колски приступ на јавну саобраћајну површину. Непосредан колски приступ је

- директан(граница парцеле се поклапа са регулационом линијом) и

- индиректан (преко прилаза који је мин. ширине 2,5м за породичне објекте и 5,0м за пословне. Уколико се исти користи за више парцела мин. ширина за за породичне објекте је 4,0м , а за пословне 7,0м.

2.1.2. Величина парцела

Свака означена катастарска парцела (навођењем катастарског броја), која одговара правилима грађења из плана детаљне регулације, на тај начин се дефинише као грађевинска парцела.

Планом се омогућава формирање грађевинских парцела: 1) спајањем катастарских парцела, целих или делова, као и 2) деобом катастарске парцеле.

Израдом урбанистичког пројекта парцелације, у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 47/2003 и 34/2006), границе грађевинских парцела се могу мењати, ако су испуњени услови за примену општих правила регулације и намене површина одређених овим Планом.

Да би парцела била грађевинска потребно је да ширина уличног фронта износи најмање 12м.

Границе грађевинских парцела приказане су у Графичком делу Плана.("Режим коришћења простора и парцелација ")

2.1.3. Услови и начин обезбеђивања приступа парцели

У целини А, подцелинама А1, А2, А3, А4 и А6 није дозвољен прилаз теретним возилима из булевара св. Цара Константина, за разлику од путничких возила с тим да се паркинг простор за све типове возила мора обезбедити у оквиру парцеле. Колски прилаз грађевинској парцели из Булевара св. Цара Константина може бити ширине највише 6,0м, осим за комплексе бензинских/гасних станица јавне намене који могу бити шири. На захтев корисника парцеле, ради обезбеђења прилаза парцели, дозвољава се уклањање јавног зеленила у ширини прилаза. По изградњи новопроектване саобраћајнице са јужне стране комплекса, прилаз за теретна возила обезбедити са те стране.

У целини Ц неопходно је обезбедити колски прилаз јавном грађевинском земљишту у ширини од 3,6м.

2.2. ОГРАЂИВАЊЕ

Дозвољава се ограда транспарентном металном оградом или живом оградом. Висину ограде прилагодити намени, с тим да она не може бити већа од 2,2м.

2.3. ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛАМА

С обзиром на положај у односу на регулацију и границе парцеле, објекат може бити слободностојећи, атријумски, полуатријумски или у прекинутом или непрекинутом низу. У подцелини А6 и целини Ц објекти могу бити слободностојећи уколико се може обезбедити удаљење од обе бочне линије грађевинске парцеле најмање 2,0м. Уколико није могуће обезбедити ову удаљеност од граница парцеле, објекат диспозиционирати тако да додирује једну бочну линију грађевинске парцеле.

Објекти могу имати и подрумске просторије.

Не дозвољава се да се атмосферска вода са кровних равни слива на суседну грађевинску парцелу.

Дозвољава се да се објекат гради на међи без сагласности суседа, с тим да отвори на међном зиду нису дозвољени.

У целини А није обавезна изградња склоништа.

2.3.1. Индекси заузетости и индекси изграђености парцеле

целина	Под целина	Намена	Површина (ha)		БРП (м2)	Макс. доз. индекс искоришћености нето (%)	Макс. доз. индекс изграђености и нето	Макс. доз.% заступљеност намене у односу на намену подцелине нето
			брuto	нето				
А	A1	Комерцијалне делатности	1,59	1,11	1812	50	1,0	40
	A1/2	Намена- паркинг	2,82	2,02	-	-	-	100
	A2	Објекти ИАН	2,93	1,11	3800	35	0,5	80
	A2	Железнички објекти			600	-*	2,0	20
	A3	Објекти ИАН	2,51	0,63	2200	35	0,4	100
	A4	ИАН - Комерцијалне делатности -	1,24	0,57	2000	35	0,4	40
	A5	Комерцијалне делатности, Складишта и сервиси	0,56	0,26	900	50	0,5	80
	A6	Складишта и сервиси	5,28	3,62	15320	35	0,5	65
	A6	Индустрија			2500	30	0,5	10
	A6	Остале намене			6325	60	0,5	25
Ц	Ц1	Складишта и сервиси	2,24	1,55	2144	50	0,5	30
	Ц1	Становање			3240	50	1,2	50
	Ц1	Индустрија			972	30	0,5	10
	Ц1	Остале намене			2268	70	0,8	10
	Ц2	Складишта и сервиси	0,91	0,53	2000	20	0,5	35
	Ц2	Остале намене- становање			1890	80	1.6	65

*објекти се граде подземно.

2.3.2. Регулација комплекса

Овим планом се предвиђа дислоцирање комплекса бензинске/гасне станице „Југопетрол“ у оквиру исте подцелине (без промене површине под комплексом), ради решавања раскрснице. Дозвољава се изградња објекта спратност П, чија бруто развијена површина (БРП) није већа од 540м2. У комплексу су дозвољени пратећи садржаји који заједно са основном наменом бензинске/гасне станице чине логичну функционалну целину.

Т2.3.2.1. Комплекс ЈКП Медијана/Сектор мирујући саобраћај-сигнализација

Намена	П нето м²	БРП	Индекс изграђености Нето	Индекс(%) искоришћености Нето
Површина комплекса	15900	-	-	100
Површина под објектима	400	400	0,02	2,3
Прилаз и манипулативне површине	11700	-	-	74,8
Површина под надстрешницама	1500	-	-	8,9
Зеленило	2310	-	-	13,0

T2.3.2.2. Комплекс NS радијатори

Намена	П нето (ха)	БРП	Индекс изграђености нето	Индекс(%) искоришћености нето
Површина комплекса	0,809	-	-	100
Површина под објектима	0,34	6063	0,8	45
Зеленило	0,08	-	-	10
Прилаз и манипулативне површине	0,36	-	-	45

T2.3.2.3. Комплекс гасна Бензинска/гасна станица у подцелини А5

Комплекс гасне/бензинске станице обухвата два дела, источни и западни, чија је реализација независна.

Намена	П нето м²	П бруто м²	БРП	Индекс изграђености		Индекс(%) искоришћености	
				Бруто	Нето	Бруто	Нето
Површина комплекса -запад	1500	2440	-	-	-	100	100
Површина под објектима (дозвољена спратност П)	250	-	250	0,1	0,17	9,5	17
Прилаз и манипулативне површине	706	-	-	-	-	29	47
Зеленило	544	-	-	-	-	22	36
Површина комплекса -исток	370	2485	-	-	-	100	100
Површина под објектима (дозвољена спратност П+Пк)	259	-	520	0,21	1,4	10	70
Прилаз и манипулативне површине	74	-	-	-	-	2,9	20
зеленило	26	-	-	-	-	1,0	10

2.3.3. Вертикална регулација објекта.

У подцелини А6 и целини Ц, дозвољава се изградња подрума на захтев инвеститора.

За угоститељске објекте у делу целине А1, као и за објекте у подцелинама А2,А3 и А4 максимална дозвољена спратност објеката у функцији археолошког налазишта је П+3.

Ознака целине	Највећа дозвољена висина објекта	Максимална дозвољена спратност објекта	Напомена
А1 (западни део)	15	П до П+3	
А2, А3 и А4	15	П до П+3	-
А5 и А6	8	П*	-
Ц1	10	П+2	-
Ц2	6	П	-

*У подцелинама А5 и А6, максимална спратност П предвиђена је за складишта; за сервисе и остале намене максимална дозвољена спратност је П+1.

2.3.4. Удаљеност између објеката

Да би објекти били позиционирани као слободностојећи у целинама Ц и А мора се обезбедити да удаљеност између суседних објеката износи најмање половину висине вишег објекта.

2.3.5. Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

На подручју Плана је дозвољена изградња више објеката који чине функционалну и амбијенталну целину на парцели, уколико збирне вредности планираних индекса изграђености односно индекса заузетости за предметну парцелу нису веће од дозвољених овим Планом, а за подцелине А1,А2, А3 и А4 обавезна је израда урбанистичког пројекта..

2. 4. АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ ПОЈЕДИНИХ ЕЛЕМЕНАТА ОБЈЕКАТА

За све објекте у захвату Плана, важи правило да обликовно треба да одражавају своју функцију, односно своју претежну намену.

Објекти намењеним складиштима и сервисима и индустријски објекти морају да буду грађени у духу ткз. „индустријске архитектуре“ или у оправданим случајевима (код мешовитих намена), као пословни објекти.

Сви објекти у захвату плана морају имати атику и сандучасте олучне хоризонтале. Не дозвољава се изградња стреха.

Објекти индустријске архитектуре морају имати ткз. хоризонталне прозоре, тј. прозоре код којих је дужина већа од висине*.

* Видети илустрације индустријске архитектуре у документационом делу Плана.

Није дозвољена изградња подкровља ни кровних баца.

Целина А

У целини А, за све намене осим за потребе хотелијерства, дозвољава се искључиво изградња објеката од префабрикованих монтажних лаких конструктивних елемената (дрвене или металне монтажне конструкције).

Објект нарочито у подцелинама А2, А3 и А4 морају бити обликовани у складу са својом наменом и високом естетским стандардима.

За покривање користити лаке индустријске кровне покриваче за благе нагибе ($<20^\circ$).

Уколико намена објекта не припада доминантној намени подручја по важећем ГП-у, као и за све управне и административне објекте у захвату Плана, важе правила за обликовање као за целину Ц.

Целина Ц

У целини Ц1 препоручује се је изградња косих кровова нагиба до 10% на објектима складишта и сервиса. За постојеће објекте са претежном наменом становања, ова ограничења не важе. Са уличне стране дозвољава се изградња еркера до 1 м на висини већој од 3м. Са дворишне стране, величина и диспозиција еркера у складу са прописима датим у Правилнику.

У целини Ц2 није дозвољена изградња еркера.

2.5. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

2.5.1. Регулација саобраћајних површина

2.5.1.1. Посебне обавезе према кретању хендикепираних и инвалидних лица

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

2.5.1.2. Регулација мирујућег саобраћаја

Стационарни саобраћај на простору који није јавне намене, а за сопствене потребе корисника грађевинске најмање по једно паркинг место за:

- 500m² корисне површине за складишта и сервисе
- 80 m² корисне површине за објекте управе и администације
- 70m² корисне површине продајног простора за трговине
- 4 постављена стола са 4 столице за угоститељске објекте,
- односно 2-10 кревета за хотелијерске објекте у зависности од категорије
- 50m² корисне површине стамбеног простора.

2.5.1.3. Нивелациона решења

Коте нивелета осовинских тачака свих саобраћајница су одређене у апсолутним вредностима и исте су одређене на преломима нивелета.

Апсолутне вредности кота нивелета темена, подужних нагиба и дубине на којима су нагиби дефинисани приказани су на одговарајућем графичком приказу.

2.5.2. Услови прикључења на јавне инфраструктурне мреже

Све инфраструктурне мреже налазиће се у регулационом појасу саобраћајнице са распоредом који је дефинисан планом сваке инфраструктурне мреже. Могуће је да се одређене инфраструктурне мреже воде кроз парцеле објеката складишта и сервиса или других намена, ако се то покаже рационално и услови полагања и усклађивања са другим инфраструктурним мрежама то захтевају. Промена положаја инфраструктурних мрежа у регулационом профилу саобраћајнице се не сматра изменом плана и дозвољена је кроз израду урбанистичких пројеката за одобрење за изградњу, уз поштовање важећих техничких услова о дозвољеним растојањима код паралелног полагања и укрштања инфраструктурних водова.

2.5.2.1. Електроенергетска мрежа

Трафостанице 10/0,4kV могу бити монтажне или зидане, површине 25-35м². Прикључивање објеката на електроенергетску мрежу вршиће се кабловским водовима 0,4 kV из постојећих и планираних ТС 10/0,4 kV, са постављањем мерних група у сваком објекту посебно, а пшрема условима Електродистрибуције Ниш.

Димензије рова за полагање електроенергетских водова (35 kV, 10 kV и 0,4 kV) су ширина 0,4-0,95м и дубине 0,8-1,0м. У исти ров дозвољено је полагање каблова 35 kV, 10 kV и 0,4 kV.

2.5.2.2. Телефонска мрежа

Прикључивање објеката на телефонску мрежу извршити полагањем телефонских каблова одговарајућих капацитета до телефонских концентација у објектима, а према условима „Телеком Србија“.

Ровови за полагање телефонских каблова су ширине 0,4м и дубине 0,8м.

2.5.2.3. Гасоводна мрежа

Гасоводну мрежу средњег притиска, до 12 бара, која пролази кроз подручје Плана реализовати од металних цеви смештених у ровове ширине за 40цм веће од пречника цеви и дубине 1.0м веће од пречника цеви (за дебљину надслоја).

За прикључивање објеката у захвату разраде на гасоводну мрежу изградиће се секундарна гасоводна мрежа притиска до 3 бара, према условима овлашћеног дистрибутера природног гаса.

Дубина полагања цевовода у тротоару износи 1,0м до горње ивице цеви у односу на коту тротоара и у коловозу 1,3м до горње ивице цеви у односу на коту тротоара.

2.5.2.4. Водоводна мрежа

Прикључивање објеката на водоводну мрежу извршиће се на јавну уличну водоводну мрежу (према графичком приказу) изградњом једног прикључног цевовода до водомерног шахта, пречника зависно од намене и површине објекта.

Радни притисак је обезбеђен до свих точећих места до надморске висине 230mm.

Водомерни шахт поставити на 1,5м од регулационе линије. Код изградње водоводне мреже минимална дубина укопавања је 1,0м (надслој) изнад цеви, односно 1,2м изнад цеви за магистрални цевовод.

До изградње (реконструкције) цевовода јавне уличне водоводне мреже на минимални пречник од 150мм прикључивање објеката вршиће се на постојеће цевоводе.

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

2.5.2.5. Канализациона мрежа

Прукључивање објеката извршиће се на јавну уличну мрежу према којој су оријентисани, односно висински гравитирају, преко граничног ревизионог шахта лоцираног на 1,5м у односу на регулациону линију, ка парцели.

У случају прикључења групе објеката (комплекси: пословно-стамбени, пословни) изградити секундарну канализациону мрежу која ће се прикључити преко ревизионог силаза на јавној мрежи, а у случају појединачних прикључака исти ће се извести директним укључењем у цевовод јавне канализационе мреже (на 2/3 од коте дна цевовода).

Прикључивање објеката спровешће ЈКП за водовод и канализацију „Naissus“ Ниш.

2.6. УСЛОВИ ЗА ОБНОВУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТАТА

Обнова и реконструкција постојећих објеката у свему мора бити у складу са правилима одређеним овим Планом.

2.7. ПРИОРИТЕТИ УРЕЂЕЊА И ИЗГРАДЊЕ И ДАЉА УРБАНИСТИЧКА РАЗРАДА

Изградња јужне саобраћајнице би се реализовала у склопу реконструкције нишког железничког чвора како је то дефинисано Просторним Планом Републике Србије (Сл.гласник РС 13/1996) и ГП-ом Ниша 1995-2005("Службени лист града Ниша", бр. 13/95 и 2/2002).

Реализацијом јужне планиране саобраћајнице, би се омогућило спровођење Плана у делу саобраћаја и били би створени услови да се на Булевару св. Цара Константина забрани тежак теретни саобраћај. Самим тим би се створили услови да се приступи реконструкцији Булевара св. Цара Константина. Док се не стекну услови, Булевара св. Цара Константина се може користити за теретни саобраћај

Даља урбанистичка разрада (кроз израду урбанистичких пројеката) је обавезна за сваки комплекс у целини А, посебно у подцелинама А1, А2, А3 и А4, за све бензинске/гасне станице у захвату Плана и парковско зеленило у целини Б, као и јавно заштитно зеленило и слободне површине у целини Д.

3.0. ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Графички приказ постојећег стања садржи:

Лист 1: Извод из ГП-а.	1 : 10000
Лист 2: Постојеће стање намене површина	1 : 2500
Лист 3: Стање инфраструктурне опремљености окружења - електро, ТТ и гасоводна мрежа-	1 : 2500
Лист 4: Стање инфраструктурне опремљености окружења - водоводна и канализациона мрежа-	1 : 2500

Графички приказ планираног стања:

Лист 5: Граница захвата на геодетској подлози	1 : 2500
лист 6: Режим коришћења простора и парцелација	1 : 1000
лист 7: Намена површина	1 : 1000
лист 8: Саобраћај са регулационим, нивелационим и аналитичко-геодетским елементима	1 : 1000
лист 9. Инфраструктурне мреже и објекти - водоводна и канализациона мрежа-	1 : 2500
лист10. Инфраструктурне мреже и објекти - електро, ТТ и гасоводна мрежа-	1 : 2500

4.0. ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО

Документациони део садржи:

- Одлуку о изради Плана;
- Програм за израду Плана;
- Одлуку о неизради стратешка процена утицаја на животну средину;
- Условне надлежних институција;
- Документацију и податке о обављеној стручној контроли и јавном увиду;
- Образложење плана са ставом обрађивача ставом обрађивача и Комисије о достављеним примедбама на План;
- Остала документација од значаја за План.

III

План детаљне регулације комплекса складишта и сервиса на потезу "Булевар Медијана - Бањска рампа" у Нишу оверен је потписом Председника Скупштине града Ниша и урађен је у седам примерака од којих се по два примерка налазе у Управи за

планирање и изградњу, Јавном предузећу Завод за урбанизам Ниш и Јавном предузећу Дирекција за изградњу града и један примерак у Министарству за капиталне инвестиције.

Овим планом се ставља ван снаге део РП МК „Никола Тесла“ у Нишу („Службени лист града Ниша“, бр.37/2001), између железничке пруге Ниш-Димитровград и северне границе овог Плана .

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: _____

НИШ, _____ **2006.**

СКУПШТИНА ГРАДА НИША

ПРЕДСЕДНИК

Горан Илић

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ КОМПЛЕКСА СКЛАДИШТА И СЕРВИСА НА ПОТЕЗУ БУЛЕВАР МЕДИЈАНА - БАЊСКА РАМПА У НИШУ

Израда Плана детаљне регулације комплекса складишта и сервиса на потезу "Булевар Медијана - Бањска рампа" у Нишу је превиђена Програмом уређења грађевинског земљишта за 2005. годину („Сл. гласник Града Ниша“, бр 33/2005), тачка Б2 Програма. План детаљне регулације се ради према Закону о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 47/2003 и 34/2006) и Одлуци о изради („Службени гласник Града Ниша“, бр. 59/2005), коју је донео градоначелник Града Ниша 15.08.2005. године. Израда плана поверена је ЈП Заводу за урбанизам Ниш, а средства за израду плана обезбеђује Град Ниш.

Планом се разрађује подручје од 26,8 ха. Предметно подручје се са северне стране граничи са Булеваром св. Цара Константина, са јужне стране пружним земљиштем пруге Ниш-Димитровград, са источне стране Бањском рампом а са западне стране западном границом парцеле бр. 2051/1 К.О. Ниш-Пантелеј.

На предметном подручју се налази: бензинска станица "Југопетрол", јавне паркинг површине, окретница за аутобусе за јавни градски превоз, заштитно зеленило у оквиру саобраћајних површина, железничка станица Ћеле Кула, и комплекс ЈКП "Медијана" (у оквиру кога су смештени кванташка пијаца и паркинг паук-сервиса) и бројни објекти који нису јавне најмене. Овим планом је предвиђено уређење постојећих јавних површина, посебно парковских површина и другог јавног зеленила, као и изградња нових јавних саобраћајних (стајалишта, подземних прилаза и др.). Важећим ГП Ниша предвиђено је да доминантна намена већег дела захвата Плана буду сервис и складишта и то у подцелинама А5 и А6, у одрђеном односу и у подцелинама Ц1 и Ц2, у којима преовлађује постојећа намена, а то је становање.

Западни део, подцелине А1 је планиран за регулисање раскрснице Булевара Медијана са Булеваром св. Цара Константина, бензинску/гасну станицу "Југопетрол", угоститељске и комерцијалне објекте.

У оквиру преосталог дела подцелине А1 и целина А2, А3 и А4, евидентирани као део археолошког налазишта "Медијана-југ" као добра која уживају предходну заштиту, планира се изградња објеката и уређење простора само у функцији Археолошког парка. План детаљне регулације утврђује услове за уређење простора и изградњу кроз извод из овог плана, а ради добијања одобрења за изградњу.

Поступак разматрања и доношења Плана: Одлука о изради са Програмом за израду 15.08.2005 ("Сл.Гл.Града Ниша",бр.59/2005); У току је усвајање Извештаја о стратешкој процени утицаја на животну средину;Стручна контрола (утврђивање Нацрта) 27.10.2005.г.(Комисија за планове Града Ниша); Оглашавање јавног увида у "Народним новинама" 05.11.2005. године; Трајање јавног увида од 07.11.до 26.11.2005.год;У току јавног увида достављене примедбе на План су разматране и сумирање јавне расправе и утврђивање предлога Плана је обављено 29.12.2005.год. (Комисија за планове Града Ниша).

Извештај Комисије за планове Града Ниша о јавном увиду са прихваћеним примедбама и ставовима по примедбама, саставни је део образложења Плана.

НИШ

ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ