

828.

На основу 54. став 1. Закона о планирању и изградњи, ("Службени гласник РС" број 47/2003.) и члана 34. тачка 5. Статута града Ниша ("Службени лист града Ниша" број 26/2002.)

Скупштина града Ниша на седници 24. децембра 2004. године донела је :

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗОНЕ СЕРВИСА И СКЛАДИШТА - "БЛОК-6" У ДОЊОЈ ВРЕЖИНИ

I. ОСНОВНЕ ОДРЕДБЕ

Планом детаљне регулације Зоне сервиса и складишта - "БЛОК-6" у Доњој Врежини (у даљем тексту "План"), ближе се разрађују поставке "Генералног плана Ниша 1995-2010", ("Службени лист града Ниша бр.13/95. 2/2002. и 41/2004.), ради утврђивања детаљне организације простора и намена површина, просторног уређења, регулације и грађења на подручју за које се доноси План.

Планом детаљне регулације разрађује се подручје у површини од 17,1940 хектара, које се са северне стране граничи јужном границом регулације коридора аутопута Е-80, деонице Комрен - Просек, са западне стране трасом регулације Матејевачког потока, са јужне стране продужетком улице Књажевачке, (пут Ниш-Књажевац), од моста на Матејевачком потоку до подвожњака на траси аутопута.

Граница разраде приказана је у графичком приказу (3) Постојеће стање са границом захвата.

II. ПРАВНИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

План детаљне регулације израђен је на основу концепције нацрта Урбанистичког пројекта чија је израда, у смислу одредби Закона о планирању и уређењу простора и насеља ("Службени гласник РС" број 44/95, 16/97 и 46/98.), покренута у складу са Одлуком о изради Урбанистичког пројекта Зоне сервиса и складишта - "БЛОК-6" у Доњој Врежини, ("Службени лист града Ниша" број 38/2001.),

Урбанистички пројекат је у фази нацрта био стављен на јавни увид, који је успешно завршен непосредно пре ступања на снагу новог Закона о планирању и изградњи, ("Службени гласник РС" број 47/2003.) .

По ступању на снагу новог Закона, Урбанистички пројект усаглашен са одредбама новог Закона и разрађен као План детаљне регулације за исти простор.

Планом детаљне регулације се одређују и утврђују:

- организација простора и подела простора на блокове,
- границе јавног и осталог грађевинског земљишта,
- намена јавног и осталог грађевинског земљишта,
- регулациона и нивелациона решења,
- правила уређења простора
- правила грађења

III. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ПРОСТОРА

1.0. АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

1.1. Постојеће планске основе

Простор који се Планом детаљне регулације разрађује, према Првим изменама и допунама "Генералног урбанистичког плана Ниша 1995-2010" ("Службени лист града Ниша бр. 2/2002.), (у даљем тексту : Генерални план) предвиђен је као зона сервиса и складишта.

Комплекс је у предходном периоду детаљно разрађиван у неколико наврата, али наведене разраде нису у складу са актуелном, Генералним планом утврђеном, наменом и организацијом простора и условима утврђеним Просторним планом подручја инфраструктурног коридора Ниш-граница Бугарске ("Службени лист РС" број 83/2003.), који се односи на простор непосредно уз северну границу подручја које се разрађује Планом детаљне регулације.

1.2. Подлоге за израду плана

План детаљне регулације рађен је на следећим подлогама :

- Ситуационо-топографски план постојећег стања физичких структура у размери 1:1.000 израђен августа 2001.г. од стране "Геодетског бироа Ниш"

- Катастарски план у дигиталном облику у размери 1:1000
са Пописом парцела и носиоцима својине
- Скенирани геодетски листови у размери 1:1000.

1.3. Подручје у границама захвата Плана

Планом детаљне регулације, у утврђеним границама, обухваћено је градско грађевинско земљиште у површини од 17,1940 хектара које обухвата следеће катастарске парцеле, односно делове катастарских парцела КО Доња Врежина и то:

202/3; 313/4; 315/3; 316/3; 318/2; 319/1; 320; 321; 322/1,2,3; 322/4,5,6,7,8,9; 323; 324; 325; 326/1,2,5,6,7,8; 327/1,4; 328/1,4; 329/4; 338/1,2; 339/1,2; 340/1; 341; 342; 343/1; 343/2; 344/1,2; 345/1,3; 346/1,2,3; 347/1,2,3; 348/1,2,3; 349; 350/1; 351/1; 352/1; 353/1,2; 354/1; 355/1,2,3; 356/1; 357/2; 358/1; 359; 360; 361; 362; 363/1; 812/5; 823/2; 824/1; 825/1,2; 826/1; 827; 829/1,6; 832/1,2; 833/4; 836/4; 1110/1; 1111/1; 1114/4,6; 1115/1; 1116/1; 1117/1; 1118; 1119; 1120/1; 1121/1; 1122/1; 1123/1; 1124/1; 1125/1; 1126/1; 1127/5,7,9; 1129/1; 1138/1; 1964; 1967/3 1970/3; 1971/1. К.О. Доња Врежина.

1.4. Постојеће стање намене површина

Комплекс разраде, према постојећем стању, у већем делу још увек је у функцији пољопривредног земљишта. Са северне стране комплекса изграђена је једна трака аутопута Е-80 Комрен - Просек, а у току је реализација изградње друге траке.

У периоду 1994.-2004. у делу комплекса, који је био разрађен Урбанистичким пројектом занатско-пословног центра "БЛОК-6" Доња Врежина у Нишу ("Службени лист града Ниша" број 20/94.), по том пројекту започета је реализација једног броја објеката за сервисне и складишне функције, а постоје и објекти за чију изградњу нису биле издате одговарајуће грађевинске дозволе.

1.5. Постојеће стање организације простора

Према постојећој организацији простора, приступ свим парцелама у комплексу могућ је једино из продужетка постојеће улице Књажевачке, која је асфалтирана у профилу од 7,00 м. и представља део ранијег регионалног пута Ниш-Књажевац. По изградњи прве траке аутопута Е-80, ова улица је, у једном делу добила нову трасу, ради пролаза кроз подвожњак испод аутопута.

1.6. Постојеће стање изграђености

У комплексу је започета изградња 20 складишних, односно пратећих, објеката у оквиру седам инвестиционих целина. Већина објеката је, грађевински, у фази конструктивног скелета, а само неколико објеката је грађевински завршено и користи се у својој функцији.

Аутопут Е-80 је изграђен је у ранијем периоду у делу прве фазе са северном коловозном траком. У току је реализација друге фазе и изградња јужне коловозне траке и објеката на траси.

Постојеће стање изграђености приказано је у графичком приказу (3) Постојеће стање са границом захвата.

1.7. Постојећа инфраструктурна мрежа и објекти

У комплексу постоји инсталирана следећа инфраструктура :

а. Водоводна мрежа

Постојећа водоводна мрежа, која се користи за потребе водоснабдевања изграђених објеката у комплексу, повезана је на постојећи цевовод пречника Ø 300 мм у продужетку улице Књажевачке, (пут Ниш-Књажевац), који је део мреже у насељу Доња Врежина, а функционише у систему цевовода I висинске зоне "Виник".

б. Канализациона мрежа

Постојећа изграђена канализациона мрежа Ø 300 мм у продужетку улице Књажевачке (пут Ниш-Књажевац), повезана је на градски канализациони систем.

в. Електро-енергетска мрежа

Постојећи објекти у комплексу снабдевају се електричном енергијом из трафостанице 10/0,4 кВ "Нишпројект-Блок 6", снаге 2 x 630 кВА. која је изграђена као слободно стојећи објекат и повезана на 10 кВ-ну дистрибутивну мрежу насеља Доња Врежина.

Преко комплекса прелазе и три магистрална далековода и то:

- далековод 35 кВ Ниш-Сврљиг
- далековод 110 кВ "Ниш 2" - "Ниш 13" и
- далековод 220 кВ Ниш-Крушевац.

г. Телекомуникациона мрежа

Постојећи објекти у комплексу су прикључени на претплатничку телекомуникациону мрежу истуреног комутационог степена (ИКС) "Ардија".

Преко комплекса прелази изведена магистрална телекомуникациона мрежа и то:

- траса оптичког кабла Ниш - Зајечар
- траса симетричног кабла Ниш - Матејевац.

д. Гасификациона мрежа

У комплексу не постоји изграђена гасификациона мрежа.

Постојеће стање инфраструктуре приказано је у графичком приказу (4) Постојеће стање инфраструктуре.

IV. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

1. ОПШТИ УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ

На простору у границама Плана може се вршити уређење грађевинског земљишта и градити објекти само у складу са Правилима уређења простора, Правилима грађења и другим условима из Плана.

Изградња и уређење простора супротно условима утврђеним Планом детаљне регулације нису дозвољени.

1.1. Намена површина

Планирана намена површина Зоне сервиса и складишта - "БЛОК-6" у Доњој Врежини, предвиђена је за реализацију већег броја комплекса за сервисне и складишне функције. Поред тога, у складу са условима из Генералног плана, у комплексу је обезбеђен простор за реализацију путничке железничке станице градске железнице као и простор за трасе и објекте одговарајуће саобраћајне и друге инфраструктуре.

Намена површина у комплексу приказана је у графичком приказу (5) План намене површина.

1.2. Организација простора

Планирана организација простора Зоне сервиса и складишта - "БЛОК-6" у Доњој Врежини предвиђена је у складу са условима из Генералног плана.

У северном делу комплекса предвиђена је траса за градску железницу са два железничка колосека за правац Ниш-Просек и одвојком трасе за правац Медиана, такође са два колосека, према траси јужног железничког крака. Западно од одвојка, са јужне стране трасе градске железнице, предвиђена је путничка железничка станица за оба правца.

Северна железничка траса градске железнице предвиђена је у јужном делу коридора аутопута.

Продужетак улице Књажевачке, на јужној страни "Блока-6", предвиђен је у складу са условима из Генералног плана у булеварском профилу са две коловозне траке, разделном траком и одговарајућим тротоарима.

Са северне стране комплекса за сервисне и складишне функције у "Блоку-6" уз регулацију

трасе аутопута предвиђена је сервисна саобраћајница одговарајућег профила.

1.3. Подела простора на зоне

Подручје "Блока-6", подељено је попречним, интерним саобраћајницама на 10 посебних просторних целина, зона, које имају карактер грађевинских блокова.

За билансирање површина сви грађевински блокови третирају се у бруто површини до осовине ободних саобраћајница.

Саобраћајне површине, од осовине ободних саобраћајница до граница комплекса, чине посебну просторну целину и представљају јавно грађевинско земљиште.

У оквиру наведених грађевинских блокова планирана је организација више мањих сервисних и складишних комплекса, односно комплекса за друге специфичне намене, према условима из Генералног плана.

Блок А1 - је предвиђен за заштитно зеленило уз планирану регулацију Матејевачког потока.

Блок А2 - је предвиђен за објекат ПТТ-а и четири сервисно-складишна комплекса.

Блок Б - је предвиђен за један већи сервисно-складишни комплекс, пет мањих сервисно-занатских комплекса и комплекс јавног паркинга.

Блок Ц - је предвиђен за четири сервисно-складишна комплекса.

Блок Д - је предвиђен за четири сервисно-складишна комплекса.

Блок Е - је предвиђен за два спојена сервисно складишна комплекса.

Блок Ф - је предвиђен за један сервисно-складишни комплекс.

Блок Г - је предвиђен за путнички железничку станицу градске железнице са пратећим функцијама, које ће се по посебном програму разрадити урбанистичким пројектом, за који може бити расписан одговарајући конкурс.

Блок Х - је предвиђен за четири сервисно-складишна комплекса.

Блок И - је предвиђен за три сервисно складишна комплекса.

Простор ободних саобраћајних површина третира се, за потребе билансирања, као посебна просторна целина и представља јавно грађевинско земљиште.

Планом детаљне регулације разрађена је организациона шема сваког појединачног комплекса, са дефинисаним везама на ободне саобраћајнице и инфраструктурну мрежу.

У фази спровођења Плана могуће су поделе наведених грађевинских блокова, предвиђених за сервисне и складишне функције, на више односно мање појединачних комплекса, под условом да сваки комплекс мора имати одговарајући приступ на планиране

саобраћајнице, које окружују грађевинске блокове.

Систем организације простора, са поделом простора на зоне приказан је на графичком приказу (6) План организације.

1.4 Јавно и остало грађевинско земљиште

(1) Јавно грађевинско земљиште

Јавно грађевинско земљиште у оквиру комплекса "Блок-6" у границама простора који се разрађује Планом детаљне регулације чини :

- земљиште у границама планиране регулације саобраћајница, укључијући пуни профил јужне магистралне саобраћајнице у продужетку улице Књажевачке и северне сервисне саобраћајнице, са зоном заштитног зеленила до јужне границе коридора аутопута Е-80, деонице Комрен - Просек,

- земљиште предвиђено за заштитно зеленило са источне стране регулације Матејевачког потока у блоку А1,

- земљиште предвиђено за изградњу путничке железничке станице градске железнице са пратећим функцијама,

Јавно грађевинско земљиште чине катастарске парцеле и делови катастарских парцела у зони регулације планираних саобраћајница као и земљиште из предходног става предвиђено за наведене јавне функције.

Јавно грађевинско земљиште обухвата целе катастарске парцеле односно делове катастарских парцела следећих корисника :

- Министарства саобраћаја и веза Београд,

- ЈВП "Србијаводе" Београд,

- Града НИША,

- ЈП Дирекције за изградњу града Ниша и то:

202/3; 313/4; 315/3; 316/3; 318/2; 319/1; 320; 321; 322/1,2,3; 322/4,5,6,7,8,9; 323; 324; 326/1,2,5,7; 327/1,4; 328/1,4; 329/4; 338/1,2; 339/1,2; 340/1; 341; 343/1; 344/1,2; 345/1; 346/1; 346/1,2; 347/1,2; 348/1,2; 348/1; 350/1; 351/1; 352/1; 354/1; 355/1,2,3; 355/2; 356/1; 357/2; 358/1; 360; 361; 362; 825/1; 826/1; 829/1,6; 832/1,2; 833/4; 836/4; 1122/1; 1123/1; 1124/1; 1126/1; 1127/5,7,9; 1964; 1967/3 1970/3; 1971/1. К.О. Доња Врежина.

Укупна површина јавног грађевинског земљишта у захвату плана износи 6,5214 хектара.

(2) Остало грађевинско земљиште

Остало грађевинско земљиште чини :

- нето површина грађевинских блокова А2, Б, Ц, Д, Е, Ф, Х и И у границама ван регулација Планом предвиђених саобраћајница.

Остало грађевинско земљиште обухвата целе катастарске парцеле односно делове катастарских парцела следећих корисника :

- ДД "Нишпројект" Ниш и

- Осталих индивидуалних корисника и то

:

(2.1) Целе катастарске парцеле

343/2; 326/5,6,8; 345/3; 346/3; 347/3; 348/3; 812/5; 824/1; 1118; 1119 К.О.Доња Врежина

(2.2) Делове катастарских парцела

202/3; 315/3; 316/3; 318/2; 319/1; 320; 321; 322/1,2,3; 322/4,5,6,7,8,9; 323; 324; 325; 326/1,2,5,7; 327/4; 339/1; 340/1; 341; 342; 343/1; 344/1,2; 345/1; 346/1,2; 347/1,2; 348/1,2; 349; 350/1; 351/1; 352/1; 353/1,2; 354/1; 355/1,2,3; 356/1; 357/2; 358/1; 359; 360; 361; 363/1; 823/2; 825/1,2; 826/1; 827; 829/1; 832/1,2; 1110/1; 1111/1; 1114/4,6; 1115/1; 1116/1; 1117/1 1120/1; 1121/1; 1122/1; 1123/1; 1124/1; 1125/1; 1126/1; 1127/5,7,9; 1129/1; 1138/1; 1964; 1970/3; 1971/1 К.О.Доња Врежина.

Укупна површина осталог грађевинског земљишта у захвату плана износи 10,6726 хектара.

Површине јавног и осталог грађевинског земљишта приказане су у графичком приказу (11) Јавно и остало грађевинско земљиште, а биланс површина јавног и осталог грађевинског земљишта дат је у оквиру општег биланса површина и биланса површина по блоковима.

2. РЕГУЛАЦИОНА И НИВЕЛАЦИОНА РЕШЕЊА

2.1. Саобраћајна мрежа

- По саобраћајној диспозицији "Блок-6" се налази између садашње трасе аутопута Е-80 са северне стране и градског магистралног правца северног дела града, кога на делу "Блока-6" чини продужетак улице Књажевачке, (пут Ниш-Књажевац), са јужне стране.

Саобраћајно, комплекс "Блок-6" је за моторни саобраћај ослоњен на градски магистрални правац, северног дела града, продужетак улице Књажевачке.

Према Генералном плану, на источном делу "Блока-6" овај магистрални правац повезује се са магистралним правцем "Медиана-2", који повезује магистрални правац Ниш-Нишка Бања и излазни правац према селу Малча, трасом између Археолошког локалитета "Медиана" и насеља Брзи Брод.

Градски магистрални правац северног дела града, продужетак улице Књажевачке, после спајања са магистралним правцем "Медиана-2", на источном делу "Блока-6" пролази,

подвожњаком испод аутопута Е-80 и прелази на његову северну страну.

На западној страни "Блока-6" овај магистрални правац, кроз подвожњак регулације Матејевачког потока такође омогућава везу са простором на северној страни аутопута Е-80.

Пројектом аутопута Е-80, веза градског магистралног правца северног дела града, продужетка улице Књажевачке, са простором северно од аутопута, планирана је и надвожњаком на средини "Блока-6".

У наредној фази, изградњом обилазног правца аутопута Е-80, постојећа траса аутопута Е-80 користиће се као градска магистрална саобраћајница.

2.2. Регулација саобраћајница

У комплексу "Блок-6", односно у непосредним граничним зонама Плана, регулациони елементи саобраћајница, према рангу, имају следеће карактеристике :

1. Садашња деоница аутопута Е-80 Комрен - Просек

гранична северна саобраћајница ван комплекса Плана

/ планирана Генералним планом, у II фази као градска магистрална саобраћајница

3+3 коловозне траке ширине	2 x 12,20 м
разделна трака ширине	4,00 м
заштитна зона ширине	2 x 25,80 м
укупан коридор ширине	80,00 м

2. Продужетак улице Књажевачке / магистрална саобраћајница

2+2 коловозне траке ширине	2 x 7,00 м
разделна трака ширине	1,50 м
2 тротоара ширине	2 x 3,75 м
укупна регулација ширине	23,00 м

3. Надвожњак изнад аутопута

2 коловозне траке ширине	2 x 3,50 м
2 тротоара ширине	2 x 2,50 м
укупна регулација ширине	12,00 м

4. Сервисне саобраћајнице у комплексу

2 коловозне траке ширине	2 x 3,50 м
2 тротоара ширине	2 x 2,00 м
укупна регулација ширине	11,00 м

5. Економски пролаз / уз трасу градске железнице

2 коловозне траке ширине	2 x 2,50 м
укупна регулација ширине	5,00 м

6. Траса градске железнице

2 железничке трасе ширине	2 x 5,00 м
укупна регулација ширине	10,00 м

Систем планираних попречних интерних саобраћајница обезбеђује везу јужне комуникације, улице Књажевачке, са сервисном саобраћајницом, на северној страни комплекса, уз линију регулације аутопута Е-80, чиме се омогућавају квалитетне комуникације у блоку, лак приступ сваком делу комплекса и неопходни сервисни и притивпожарни путеви.

Јавни градски саобраћај се у првој фази планира као аутобуски и то трасом магистралне саобраћајнице у продужетку улице Књажевачке, са везом новим булеваром "Медиана-2" ка Брзом Броду и кружном везом ка центру града.

Северна траса градске железнице, са два колосека је, у складу са условима из Генералног плана Ниша, планирана у јужном делу коридора садашње трасе аутопута Е-80.

На источном делу комплекса "Блок-6" одваја се крак ове железнице у правцу Брзог Брода и Археолошког комплекса Медиана, који затвара први саобраћајни прстен са трасом железнице на правцу Ниш-Нишка Бања.

У комплексу "Блок-6", непосредно пре издвајања јужног крака, планирана је станица градске железнице са два посебна перонска колосека.

2.3. Регулација грађевинског земљишта

Основа за регулацију јавног и осталог грађевинског земљишта у комплекса је постављена осовинска мрежа са координатама осовинских тачака. Елементи регулације, регулационе линије, грађевинске линије, и карактеристични профили саобраћајница дати су у графичком приказу (7) План регулације.

Координате осовинских тачака утврђене су и приказане у прилогу (7а) Попис координата осовинских тачака.

Регулациони елементи, регулационе и грађевинске линије, као и карактер изградње и спратност објеката утврђени су и приказани у графичком приказу (7) План регулације, у коме су назначене одговарајуће карактеристике грађења у оквиру сваког појединачног блока.

Позиције и габарити објеката дати су у плану као оријентациони елементи организације, и искоришћени су за дефинисање грађевинских линија, тако да не представљају обавезујуће елементе за реализацију плана.

Грађевинске линије су повучене од регулацијних линија за минимум 3,00 м, оптимално 5,00 м и максимално 10,00 м. Изузетно су грађевинске линије на линији регулације, што је назначено у Плану регулације.

На простору између регулационе и грађевинске линије може се изузетно дозволити изградња помоћних објеката као што су улазне

капије, портирнице, инфраструктурни објекти, трафостанице и сл.

2.4. Нивелација

Систем нивелације саобраћајница, нивелације терена у блоковима и нивелације прилаза појединачним комплексима у блоку, као и коте за уређење простора, приказани су бројевима тачака у графичком приказу (10) План нивелације који прати и одговарајући попис координата и нивелета тих тачака у апсолутним котама.

У прилогу (7а) Попис координата осовинских тачака дати су подаци за координате и постојеће и планиране нивелете свих наведених осовинских и других тачака.

2.5. Парцелација

Комплекс разрађен Планом детаљне регулације Зоне сервиса и складишта - "БЛОК-6" у Доњој Врежини представља целину састављену од великог броја катастарских парцела КО Доња Врежина.

Постојећи систем парцелације, до пре неколико година, био је у функцији приватног пољопривредног земљишта. Задњих година део тог пољопривредног земљишта купљен је од стране нових власника, ради обједињавања парцела за изградњу и уређење комплекса за севисне и складишне функције.

Планом детаљне регулације предвиђена је нова организација простора, подела на јавно и остало грађевинско земљиште и утврђена основа за препарцелацију, односно формирање нових грађевинских парцела од целих, односно делова, ранијих парцела пољопривредног земљишта.

Парцелација и препарцелација земљишта у оквиру Зоне сервиса и складишта - "БЛОК-6" у Доњој Врежини подразумева парцелацију за потребе издвајања јавног грађевинског земљишта за јавне површине и комуникација (обезбеђење коридора за магистрални саобраћај и инфраструктуру, отварање улица у комплексу и обезбеђење простора за путничку железничку станицу градске железнице), као и парцелацију и препарцелацију осталог грађевинског земљишта за појединачне сервисне односно складишне комплексе, појединачних инвеститора.

Основе за парцелацију и препарцелацију грађевинског земљишта утврђене су основним решењима Плана детаљне регулације, Правилима уређења простора и Правилима грађења, а засноване су на постојећем стању имовинских односа и условима и нормативима за формирање грађевинских блокова, односно грађевинских парцела за Планом предвиђене намене.

Парцелација и препарцелација грађевинског земљишта, у складу са условима из Закона и Плана, реализоваће се по правилу, за

одговарајуће просторне целине - грађевински блок..

Изузетно парцелација и препарцелација се, на захтев инвеститора, а према условима из Плана може вршити и за мање просторне целине, комплетирање јавног грађевинског земљишта и сл.

3.0. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРУ

3.1. Водоводна мрежа

Снабдевање комплекса пијаћом водом предвиђено је прикључењем на градску водоводну мрежу.

Према висинском положају комплекс "Блок-6" у већем делу припада другој зони водоснабдевања. Само западни део, који чине блокови "А1", "А2" и "Б", може бити прикључен првој висинској зони.

Зависно од тога вршиће се повезивање корисника на водоводну мрежу одговарајуће групе и то: - прва зона водоснабдевања прикључиће се на постојећи цевовод пречника Ø 300 мм у улици Књажевачкој,

- друга зона прикључиће се на планирани примарни цевовод II висинске зоне у северној ободној саобраћајници комплекса (бивши "Северни булевар"), пречника Ø 150 мм.

Унутар комплекса формираће се прстенаста водоводна мрежа, минималног пречника Ø 150 мм, са распоредом противпожарних хидраната према важећим прописима.

Сва јавна водоводна мрежа је у коловозу, на хоризонталном одстојању осовине цевовода од 1,0 м у односу на ивицу коловоза.

Прикључивање објеката на водоводну мрежу извршиће се према условима ЈКП "Наиссус" Ниш.

За потребе техничке воде могу се користити бунари техничке воде са пумпама у комплексу.

Услови Јавног комуналног предузећа за водовод и канализацију "Наисус" Ниш, број 1293/2 од 26.05.2004 године приложени су у документацији Плана.

3.2 Канализација

Одвођење употребљених вода са комплекса "Блок-6" предвиђено је изградњом канализационе мреже са сепаратним системом.

Канализација за употребљене воде западног дела комплекс, западно од интерне, попречне саобраћајнице између блока "Д" и "Е", прикључиће се на постојећу канализацију Ø 300 мм у продужетку улице Књажевачке улице (пут Ниш-Књажевац) и даље кроз део насеља Доња Врежина, источно од Матејевачког потока, до упуштања у постојећи "Врежински" колектор.

Источни део комплекса, источно од интерне, попречне саобраћајнице између блока "Д" и "Е" прикључиће се на планирани наставак "Врежинског" колектора ка Горњој Врежини.

Положај планиране канализационе мреже за употребљене воде је у осовини планираних саобраћајница, односно у осовини северне коловозне траке у продужетку улице Књажевачке. Минималан профил канализационе мреже је $\varnothing 300$ мм.

Атмосферске воде сакупљаће се интерном мрежом затворених канала и одводницима и дуж пута за Књажевац одвести у реципијенте.

За део комплекса источно од интерне саобраћајнице између блока "Д" и "Е" атмосферске воде ће се упуштати у Суводолски поток, а западни део у Матејевачки поток.

Количина атмосферских вода која се усмерава ка Суводолском потоку износи $Q_{atm}=692$ l/sek а ка Матејевачком потоку $Q_{atm}=753$ l/sek.

Минималан профил мреже за атмосферску воду је $\varnothing 400$ мм.

Отпадна вода из технолошких процеса у блоку пре упуштања у један од система канализације мора бити третирана у посебним пречишћивачима, до нивоа категорије реципијента.

Прикључивање објеката на канализациону мрежу извршиће се према условима ЈКП "Наисус" Ниш.

Услови Јавног комуналног предузећа за водовод и канализацију "Наисус" Ниш, број 1293/2 од 26.05.2004 године приложени су у документацији Плана.

3.3. Електро-енергетска мрежа

Постојећи објекти у захвату плана снабдевају се електричном енергијом из трафостанице 10/0.4кВ "Нишпројект- Блок 6", снаге 2 x 630 кВА, која је изграђена као слободностојећи објекат и по везана на 10 кВ-ну дистрибутивну мрежу насеља Доња Врежина.

За потребе обезбеђења електричне енергије за нове кориснике изградиће се две нове трафостанице 10/0.4 кВ, снаге 1 x 630/1000 кВА са локацијама у блоковима "Б" и "И".

Планиране трафостанице су слободностојећи приземни објекти, са локацијама у блоковима према графичком прилогу.

За повезивање ових трафостаница и трафостаница на подручју насеља Доња Врежина, потребно је положити одговарајући број каблова 10 кВ из трафостанице 110/10 кВ "Ниш 13-Врежина", а према условима "Електродистрибуције" Ниш.

Начин повезивања трафостаница (техничко решење) биће условљено редоследом градње и условима "Електродистрибуције" Ниш.

Трасе кабловских водова 10 кВ су у тротоарском делу саобраћајница.

Мрежа 0,4 кВ је кабловска. Тип и пресек кабла ће се дефинисати главним пројектима.

Мрежу 0,4 кВ треба пројектовати као "антенску", са прихватањем у комплексима преко слободностојећих разводних ормана (СРО), или кабловских прикључних кутија (КПК) "улаз-излаз" на објектима.

Улично осветљење као и мрежа 0,4 кВ, предвиђена је као кабловска. Инсталација осветљења ће се изводити на цевастим етажним или канделабр стубовима а јачине светиљки треба да задовољавају светлотехничке захтеве за одговарајући тип саобраћајнице.

Преко комплекса прелазе три далековода и то :

- далековод 35 кВ "Ниш - Сврљиг",
- далековод 110 кВ "Ниш 2 - Ниш 13", и
- далековод 220 кВ "Ниш - Крушевац".

Ширина заштитних зона (коридора) око далековода износе:

- за ДВ 35 кВ - 15,0 метара (7,5 + 7,5),
- за ДВ 110 кВ - 22,0 метара (11,0 + 11,0).

У коридору далековода (35 кВ и 110 кВ) не дозвољава се подизање објеката високоградње. Коридор испод далековода треба да буде уређен као зелена површина са растињем висине до 3,0 метра и, евентуално могућим паркинзима за паркирање путничких аутомобила.

Напајање електричном енергијом система градске железнице обезбедиће се по посебним условима.

3.4. Топлификација

Грејање пословног простора у комплексу ће се решавати интерним системима грејања, јер, до даљњег, не постоје могућности даљинске топлификације.

3.5. Гасификација

Подручје обухваћено планом предвиђено је као једна од зона гасификације.

Снабдевање корисника природним гасом извршиће се са мерно-регулационе станице "Стеван Синђелић-исток", која је лоцирана јужно од захвата Плана.

Од мерно-регулационе станице изградиће се разводна мрежа у захвату плана са које ће се извршити прикључивање објеката.

Разводна гасоводна мрежа за широку потрошњу предвиђена је од пластичних цеви, пречника према главном пројекту.

Услови Предузећа за изградњу гасоводних система, транспорт и промет природног гаса "Југоросгаз" Београд, број 650/04 од 04.05.2004 године приложени су у документацији Плана.

3.6. Телефонска мрежа

Постојећи објекти у комплексу прикључени су на претплатничку мрежу истуреног комутационог степена (ИКС) "Ардија".

Планом развоја и изградње истурених комутационих степена (ИКС) за подручје обухваћено планом, као и за део стамбеног насеља Доња Врежина, планирана је изградња

објекта истуреног комутационог степена (ИКС) "Доња Врежина".

У блоку А2 планирана је локација за објекат истуреног комутационог степена (ИКС) "Доња Врежина". Објекат је спратности П+1. Истурени комутациони степен "Доња Врежина" повезаће се оптичким каблом у "Источни оптички прстен".

Обезбеђење потребног броја телефонских прикључака за комплексе у захвату плана извешће се полагањем претплатничког ТТ кабла из ИКС "Доња Врежина". Постојећи прикључци ће се превезати на нову ТТ мрежу.

Код извођења радова у захвату плана неопходно је извршити детекцију оптичког кабла "Ниш-Зајечар" и извршити измештање дела трасе на нову позицију према графичком приказу (12). План инфраструктурне мреже.

3.7. Телевизија

Прикључивање на кабловску ТВ мрежу није предвиђено.

Развод мрежа и инсталација и размештај објеката инфраструктуре утврђени су и приказани у графичком приказу (12) План инфраструктурне мреже.

3.8. Одлагање смећа

За потребе одлагања смећа и другог техничког отпада у сваком комплексу је предвиђен простор за одговарајући број кућних односно камионских контејнера.

Одношење смећа и другог техничког отпада врши се на градску депонију.

4.0. РЕГУЛАЦИОНЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ САОБРАЋАЈНИЦА, КОМУНАЛНИХ ИНСТАЛАЦИЈА И ГРАЂЕВИНА

Регулационе линије саобраћајница утврђене су координатно и дефинисане координатама осовинских тачака и попречним профилима саобраћајница. Систем саобраћајница приказан је у графичком приказу (7) План регулације, графичком приказу (8) План саобраћајне мреже и графичком приказу (9) Попречни профили саобраћајница.

- Грађевинске линије грађевина утврђене су у односу на регулационе линије саобраћајница и углавном прате регулационе линије саобраћајница на размаку од 3,00-10,00 м унутар комплекса.

Грађевинске линије комуналних инсталација утврђене су такође у односу на регулационе линије саобраћајница. Распоред комуналних инсталација утврђен је положајем у попречном профилима саобраћајница и приказан у графичком приказу (9) Попречни профили саобраћајница.

Регулационе и грађевинске линије комуналних инсталација и грађевина утврђене су и приказане у графичком приказу (12) План инфраструктурне мреже.

5.0 УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

5.1. Општи услови изградње инфраструктуре

Све инфраструктурне мреже налазиће се у регулационом појасу саобраћајница са распоредом који је дефинисан планом сваке инфраструктурне мреже. Промена положаја инфраструктурних мрежа у регулационом профилима саобраћајница се дозвољава и не сматра се изменом плана, уз поштовање важећих техничких услова о дозвољеним растојањима код паралелног полагања и укрштања инфраструктурних водова.

5.2. Услови прикључења на јавне инфраструктурне мреже

(а) Водоводна мрежа

При реализацији водоводне мреже морају се обезбедити следећи основни елементи:

Минимални пречници разводне водоводне мреже у комплексу треба да буду $\varnothing 150$ мм.

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

Код свих намена од водомерног шахта треба изградити две засебне водоводне мреже, (санитарну и противпожарну), са минималним пречником прикључног цевовода од $\varnothing 100$ мм.

Радни притисак треба да буде обезбеђен до свих тачака места до надморске висине од 230 мм за прву зону водоснабдевања, а 280 мм за другу зону водоснабдевања.

Водомерни шахт треба да буде постављен на 1,5 м од регулационе линије. 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 "Наиссус" Ниш.

(б) Канализациона мрежа

При реализацији канализационе мреже морају се обезбедити следећи основни елементи:

За одвођење отпадних воде "сепаратним" системом, минимални пречници фекалне канализације треба да буду $\varnothing 300$ мм, а атмосферске канализације $\varnothing 400$ мм.

Ревизиони силази треба да буду постављени на свакој промени правца, на месту вертикалног прелома цевовода, код улива у следећи потез и при промени пречника цевовода.

Атмосферске воде са сливних површина треба да буду прихватани "Гајгер" сливницима одговарајуће величине. "Гајгер" сливнике треба прикључити искључиво на канализацију атмосферских вода.

Прикључивање објекта извршиће се на јавну уличну мрежу према којој су оријентисани, односно према којој висински гравитирају.

У случају прикључивања групе (пословних, односно пословно-стамбених) објеката неопходно је изградити секундарну канализациону мрежу, која ће се прикључити преко ревизионог силаза, 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 извешће ЈКП за водовод и канализацију "Наиссус" Ниш.

(в) Електроенергетска мрежа

Прикључивање објеката на електроенергетску мрежу извршиће се кабловским водовима 0,4 кВ из постојеће и планиране трафо-станице 10/0,4 кВ, са постављањем мерних група у сваком објекту посебно, а према условима Електродистрибуције Ниш.

Димензије парцеле за лоцирање објекта трафостанице 10/0,4 кВ су 5,5 x 6,5 м, са прилазом камиона до трафо-бокова.

Димензије рова за полагање електроенергетских водова (35 кВ, 10 кВ и 0,4 кВ) су : ширина 0,4-0,6 м и дубине 0,8-1,0 м. У исти ров дозвољено је полагање каблова 35 кВ, 10 кВ и каблова 0,4 кВ.

(г) Телефонска мрежа

За повезивање објекта истуреног комутационог степена (ИКС) "Доња Врежина" са истуреним комутационим степенима "Ардија" и "Никола Тесла" положиће се оптички каблови одговарајућег капацитета, по трасама датим на графичком приказу.

Претплатничка мрежа се гради као кабловску.

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

(д) Гасификациона мрежа

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

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

6.0. УСЛОВИ УРЕЂЕЊА ЈАВНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

6.1. Уређење јавних површина

Уређење јавних површина у комплексу у границама Плана подразумева :

(1) уређење магистралних, сервисних и осталих саобраћајница у границама Плана,

(2) уређење јавних површина у Блоку А1 предвиђеном за зеленило уз планирану регулацију Матејевачког потока.

(3) уређење јавних површина у Блоку "Г" предвиђеном за путнички железничку станицу градске железнице са пратећим функцијама.

(4) уређење јавних површина са заштитним зеленилом у зони заштите уз инфраструктурни коридор

6.2. Уређење зелених површина

Уређење зелених површина предвиђено је у оквиру (1) зелених површина на јавном грађевинском земљишту, односно (2) зелених површина у комплексима на осталом грађевинском земљишту.

(1) Уређење зелених површина на јавном грађевинском земљишту

Уређење зелених површина на јавном грађевинском земљишту предвиђено је планском садњом високог и ниског зеленила по условима из Плана.

У оквиру профила магистралног саобраћајног правца, продужетка улице Књажевачке, предвиђен је дрворед на ивичној линији тротоара ка коловозу, односно непосредно уз регулациону линију унутар комплекса.

Посебно уређење зелених површина предвиђено је у Блоку "Г" у коме је предвиђена Путничка железничка станица градске железнице, као и у Блоку "А1", који има функцију заштитног зеленила уз регулацију Матејевачког потока.

(2) Уређење зелених површина на осталом грађевинском земљишту

Уређење зелених површина на осталом грађевинском земљишту, у комплексима сервиса и складишта, планирано је тако да се првенствено обезбеди интерна заштита између комплекса различитих фирми, као и да се обезбеди заштитна функција од утицаја укупног комплекса на околину.

У заштитним зонама испод далековода дозвољено је само уређење ниског зеленила, у складу са електропривредним условима заштите.

Систем уређења зеленила утврђен је и приказан у графичком приказу (13) План уређења зеленила.

7.0. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Услови заштите простора и животне средине уграђени су у укупни концепт решења.

Укупна зона "Блока-6" планирана је за функције сервиса и складишта која не производе загађење животне средине.

У том смислу, планиране сервисне и складишне активности треба да се спроводе тако да се не ремети стање животне средине како у комплексу, тако и у утицају на околни простор.

За све специфичне производне функције, у чијем се технолошком процесу користе или на било који начин испуштају загађујућа хемијска или друга токсична средства односно производе бука и вибрације, пре утврђивања урбанистичко техничких услова израдиће се одговарајућа студија утицаја.

8.0. УСЛОВИ ЗА НЕСМЕТАНО КРЕТАЊЕ ИНВАЛИДНИХ ЛИЦА

У комплексу сервиса и складишта "Блок-6" мора бити омогућено неометено 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 РС број 18/97.).

Тротоари и пешачке површине, пешачки прелази као и прилази до објеката морају имати обавезне рампе за пешачка и инвалидска колица са Правилником прописаним падовима

9.0. УСЛОВИ ОД ИНТЕРЕСА ЗА ОДБРАНУ И ЗАШТИТУ

Услови од интереса за одбрану и заштиту подразумевају обезбеђење одговарајућих мера противпожарне заштите као и услова и капацитета за склањање запослених у ратним условима.

У Зони сервиса и складишта - "БЛОК-6" у Доњој Врежини није предвиђено лоцирање капацитета који раде са посебним запаљивим односно опасним материјама или технологијама.

Изградња објеката, избор технологије и рад односно ускладиштење материја, које могу бити узрок пожара, односно загађења, треба да буду спроведени у складу са утврђеним мерама заштите.

У комплексу је обезбеђен систем противпожарних путева и одговарајућа доступност сваком објекту. Систем противпожарних путева приказан је у графичком приказу (8) План саобраћајница и графичком приказу (14) План мера заштите.

Водоводна мрежа са системом коришћења техничке воде из бунара, односно Матејевачког потока, планирана је тако да мора задовољавати прописане капацитета воде за противпожарне потребе. Систем противпожарне водоводне мреже приказан је у графичком приказу (12) План инфраструктурне мреже.

Свака технолошка целина у комплексу, зависно од предвиђеног технолошког поступка, мора задовољавати одговарајуће противпожарне услове.

Склањање запослених у оквиру Зоне сервиса и складишта - "БЛОК-6" у Доњој Врежини планирано је у складу са условима из Генералног плана,

Зона сервиса и складишта "Блок-6" налази се у у зони Другог степена угрожености у којој је предвиђена изградња двоаменских склоништа допунске заштите од 50 кПа, капацитета 25-50 склонишних места у складу са карактером пословања предвиђених сервиса и складишта и планираним бројем запослених односно посетиоца, у одговарајућем броју.

У том смислу у "Блоку-6" је предвиђена изградња једног јавног, двоаменског, склоништа допунске заштите од 50 кПа капацитета 50 места, у блоку "Г", које ће се реализовати у фази изградње железничке станице градске железнице.

За потребе планираног броја запослених у сервисним и складишним објектима, у ратним условима предвиђена је и изградња три двоаменска склоништа допунске заштите од 50 кПа капацитета 3 x 25 места на локацијама у блоку "Б", "Е" и "И",

Мере заштите од пожара као и систем објеката за склањање у комплексу утврђени су и приказани у графичком приказу (14) План мера заштите.

10.0. БИЛАНС ПЛАНИРАНИХ ПОВРШИНА

Планираном изградњом објеката и уређењем простора у Зони сервиса и складишта - "БЛОК-6" у Доњој Врежини предвиђено је рационално коришћење простора са следећим показатељима:

Бруто површина комплекса	17,1940 ха
Површина саобраћајница	5,4571 ха
Површина коловоза	3,6715 ха
Површина тротоара	1,5830 ха
Површина траса градске железнице	0,2026 ха
Нето површина комплекса	11,7369 ха

Површина комплекса путничке.жел. станице	0,3940 ха
--	-----------

Површина регулације Матејевачког потока	0,2853 ха
Површина јавног грађевинског земљишта	6,5214 ха
Површина осталог грађевинског земљишта	10,6726 ха

	Просечно	Максимално
Изграђена површина	3,3200 ха	4,4266 ха
Слободна површина	8,4169 ха	7,3103 ха
отворена складишта	0,9826 ха	0,5360 ха
паркирање	0,5950 ха	0,6844 ха
манипулативни простор	2,1414 ха	0,8584 ха
површина зеленила	4,6979 ха	5,2315 ха
Укупна бруто развијена површина објеката	45.645 м2	51,253 м2
бруто развијена површина објеката	35.925 м2	40,566 м2
бруто развијена површина настрешница	9.720 м2	10,687 ха
Проценат изаузетости бруто	19,31%	25,75 %
Индекс изграђености бруто	0,27	0,30
Проценат зеленила бруто	10,63%	30,43 %
Проценат заузетости нето	28,29%	37,72 %
Индекс изграђености нето	0,39	0,44
Проценат зеленила нето	40,03%	44,57 %
Норматив паркинг места	25 пкг/ха	29 пкг/ха
Број паркинг места	289	342

Прецизан биланс површина и показатеља по блоковима и појединачним комплексима дат је у Табелама 1-14. у прилогу елабората.

V. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

На простору у границама Плана изградња објеката може се вршити само у складу са Правилима уређења простора, Правилима грађења и другим условима из Плана. Изградња објеката и уређење простора супротно условима утврђеним Планом детаљне регулације нису дозвољени.

1.0. Општа правила

Предходни услови за уређење простора и грађење објеката на простору у границама Плана издају се Изводом из Плана.

Уређење простора и грађење објеката врши се на основу Одобрења за изградњу, које се издаје у складу са Законом прописаним условима, односно условима утврђеним Правилима уређења простора, Правилима

грађења и другим условима, утврђеним овим Планом.

Сви објекти у комплексу, као и групације објеката у појединачним производним, сервисним и складишним комплексима, појединачних инвеститора, треба да, у могућој мери, буду међусобно усклађени.

Спратност објеката у комплексу утврђена је тако да су производни, сервисни и складишни објекти (хале) предвиђени као приземни објекти, са повећаном спратном висином, у оквиру које могу бити делови са галеријом.

Магацински и управни објекти су предвиђени са спратношћу П+1, приземље и спрат, с тим да, по конкретним захтевима могу бити са поткровљем, П+1+п, односно изузетно са приземљем и два спрата, без поткровља, П+2.

У оквиру предвиђених, појединачних, сервисних и складишних комплекса може се дозволити изградња једне мање стамбене јединице (до 100 м2 нето простора) у оквиру планираних објеката (портирница, управа или магацин), или у посебном објекту, Таква стамбена јединица треба да служи за привремени боравак инвеститора, односно боравак радника обезбеђења.

Постављање објеката у односу на утврђене регулације односно грађевинске линије мора бити у складу са Планом регулације утврђеним односима.

Повлачење објеката од утврђених грађевинских линија може се дозволити у случајевима када за то постоје оправдани разлози, и када се таквим положајем објеката не ремети Планом утврђен систем грађења.

У простору између регулационих и грађевинских линија могу се, изузетно, градити пратећи објекти као што су портирнице, настрешнице улаза, паркинзи, монтажне рекламне конструкције, ограде, трафостанице и слични објекти.

Размештај објеката у комплексу, међусобна удаљеност, односно повезивање објеката мора задовољавати опште нормативе грађења, противпожарне и друге технолошке услове зависно од конкретне намене, технолошког процеса и других грађевинских стандарда.

2.0. Статус постојећих објеката

Постојећи, бесправно изграђени објекти у комплексу, као и инфраструктурна мрежа, који нису у складу са регулационим условима из Плана детаљне регулације, треба да буду уклоњени у фази реализације уређења планираних целина комплекса сервиса и складишта, изградње нових планираних објеката и планиране инфраструктуре.

Постојећи изграђени објекти и инфраструктурне мреже, чији су облик, намена,

капацит и положај у складу са Правилима уређења простора, Правилима грађења и другим условима из Плана, могу бити задржани у складу са Законом прописаним поступком.

3.0. Правила грађења за планиране објекте по грађевинским блоковима

(1) Блок А1

Постојеће стање : Неуређен простор без објеката
Намена: Заштитно јавно зеленило уз регулацију Матејевачког потока са објектима регулације и пешачким стазама
Нето површина блока : 0,2853 ха
Проценат заузетости : мин. 0,00 %
макс. 0,00 %

Индекс изграђености : мин. 0,00
макс. 0,00
Проценат зеленила : мин. 100,00 %
макс. 100,00 %
Бруто развијена површина објеката : мин. 0 м2
макс. 0 м2

(2) Блок А2

Постојеће стање : Неуређен простор без објеката
Намена: Објекат ПТТ и комплекси сервисних и складишних функција
Нето површина блока : 1,3669 ха
Проценат заузетости : мин. 20,00 %
макс. 40,00 %

Индекс изграђености : мин. 0,30
макс. 0,50
Проценат зеленила : мин. 30,00 %
макс. 40,00 %
Бруто развијена површина објеката : мин. 4,101 м2
макс. 6,835 м2

(3) Блок Б

Постојеће стање : Неуређен простор без објеката
Намена: Комплекси сервисних и складишних функција
Нето површина блока : 1,1759 ха
Проценат заузетости : мин. 20,00 %
макс. 40,00 %

Индекс изграђености : мин. 0,30
макс. 0,50
Проценат зеленила : мин. 30,00 %
макс. 40,00 %
Бруто развијена површина објеката : мин. 3,528 м2
макс. 5,880 м2

(4) Блок Ц

Постојеће стање : Делимично уређен простор са једним складишним објектом који се задржава

Намена: Комплекси сервисних и складишних функција
Нето површина блока : 1,2848 ха
Проценат заузетости : мин. 20,00 %
макс. 40,00 %

Индекс изграђености : мин. 0,30
макс. 0,50
Проценат зеленила : мин. 30,00 %
макс. 40,00 %
Бруто развијена површина објеката : мин. 3,854 м2
макс. 6,424 м2

(5) Блок Д

Постојеће стање: Делимично уређен простор са три сервисно-складишна објекта који се задржавају
Намена: Комплекси сервисних и складишних функција
Нето површина блока : 2,0950 ха
Проценат заузетости : мин. 20,00 %
макс. 40,00 %

Индекс изграђености : мин. 0,30
макс. 0,50
Проценат зеленила : мин. 30,00 %
макс. 40,00 %
Бруто развијена површина објеката : мин. 6,285 м2
макс. 10,475 м2

(6) Блок Е

Постојеће стање: Делимично уређен простор са једним сервисно-складишним објектом који се задржава и једним помоћним објектом који се уклања
Намена: Комплекси сервисних и складишних функција
Нето површина блока : 1,4202 ха
Проценат заузетости : мин. 20,00 %
макс. 40,00 %

Индекс изграђености : мин. 0,30
макс. 0,50
Проценат зеленила : мин. 30,00 %
макс. 40,00 %
Бруто развијена површина објеката : мин. 4,261 м2
макс. 7,101 м2

(7) Блок Ф

Постојеће стање: Делимично уређен простор са осам сервисно-складишних и помоћних објеката од којих се четири задржава а четири се морају у целини или делимично уклонити због регулације саобраћајнице
Намена: Комплекси сервисних и складишних функција
Нето површина блока : 0,6459 ха
Проценат заузетости : мин. 20,00 %

	макс.	40,00 %
Индекс изграђености :	мин.	0,30
	макс.	0,50
Проценат зеленила :	мин.	30,00 %
	макс.	40,00 %
Бруто развијена површина објекта	мин.	1,938 м2
	макс.	3,230 м2

(8) Блок Г

Постојеће стање : Неуређен простор без објекта

Намена: Путничка железничка станица градске железнице са пратећим јавним и технолошким функцијама.

Нето површина блока :	0,3940 ха
Проценат заузетости :	мин. 20,00 %
	макс. 40,00 %

Индекс изграђености :	мин. 0,70
	макс. 0,80

Проценат зеленила :	мин. 30,00 %
	макс. 30,00 %

Бруто развијена површина објекта	мин. 2,758 м2
	макс. 3,152 м2

Разрада : Урбанистичким пројектом / конкурсом

(9) Блок Х

Постојеће стање: Неуређен простор без објекта

Намена: Комплекси сервисних и складишних функција

Нето површина блока :	0,9439 ха
Проценат заузетости :	мин. 20,00 %
	макс. 40,00 %

Индекс изграђености :	мин. 0,30
	макс. 0,50

Проценат зеленила :	мин. 30,00 %
	макс. 40,00 %

Бруто развијена површина објекта	мин. 2,832 м2
	макс. 4,720 м2

(10) Блок И

Постојеће стање : Делимично уређен простор са једним сервисно-складишним, једним управним и једним помоћним објектом, који се задржавају

Намена: Комплекси сервисних и складишних функција

Нето површина блока :	1,7400 ха
Проценат заузетости :	мин. 20,00 %
	макс. 40,00 %

Индекс изграђености :	мин. 0,30
	макс. 0,50

Проценат зеленила :	мин. 40,00 %
---------------------	--------------

	макс.	50,00 %
Бруто развијена површина објекта	мин.	5,220 м2
	макс.	8,700 м2

Заштитна зона: Испод траса далековаода по нормативу из Правила уређења простора

(11) Простор дела ободних саобраћајница

Постојеће стање: Неуређен простор са 2 бесправно изграђена објекта

Намена: Саобраћајнице и заштитно зеленило

Нето површина блока :	0,3850 ха
Проценат заузетости :	мин. 0,00 %
	макс. 0,00 %

Индекс изграђености :	мин. 0,00
	макс. 0,00

Проценат зеленила :	мин. 100,00 %
	макс. 100,00 %

Бруто развијена површина објекта	мин. 0,00 м2
	макс. 0,00 м2

Уређење простора и грађење у комплексу у границама Плана мора бити у оквиру утврђених минималних и максималних показатеља.

Захтеви за оступања од Правилима утврђених услова, норматива, предвиђених спратности објекта и других норматива морају бити посебно образложени и анализирани у односу на укупну структуру и целину комплекса и могу се, изузетно, одобрити уколико се таквим одступањима значајније не ремете прописани услови.

Правила грађења за објекте и уређење простора у блоку "Г" предвиђеном за Путничку железничку станицу градске железнице са пратећим јавним и технолошким функцијама утврдиће се на основу Урбанистичким пројектом разрађених урбанистичких и технолошких решења.

4.0. Урбанистичко-архитектонска решења простора и грађевина,

Урбанистичко-архитектонска решења простора и грађевина, као и уређење простора, који се разрађују Урбанистичким пројектима, односно одговарајућом техничком документацијом, морају бити у складу са Правилима уређења простора, Правилима грађења и другим условима утврђеним Планом детаљне регулације.

Архитектура објекта треба да буде рационална, савремена и обликована у складу са њиховим функцијама.

Планом детаљне регулације се не утврђују посебни услови за архитектонско обликовање објекта.

Ограђивање комплекса треба да се спроводи тако да се уз високе ограде од жичане мреже (максимално до висине од 2,40 м) обезбеђује одговарајућа вегетација од декоративних врста пузавица, односно дрвореда високе вегетације.

VI. УРЕЂИВАЊА ЈАВНОГ И ОСТАЛОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Уређивање јавног грађевинског земљишта у захвату плана одвијаће се према одговарајућим програмима и динамици Дирекције за изградњу града Ниша.

Уређивање осталог грађевинског земљишта у захвату плана одвијаће се према програмима, интересу и инвестиционим могућностима непосредних корисника осталог грађевинског земљишта.

Уређивање јавног и осталог грађевинског земљишта реализоваће се у складу са планским условима и решењима из Плана.

VII. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ

Реализација предвиђених садржаја, изградња објеката и уређење простора врши се на основу одговарајућих годишњих Програма уређивања грађевинског земљишта односно програма и могућности појединачних инвеститора.

Реализација предвиђених садржаја, изградња објеката и уређење простора врши се у складу са планским решењима утврђеним Планом детаљне регулације, Правилима уређења простора, Правилима грађења и другим условима утврђеним Планом детаљне регулације, и другим актима издатим у складу са законом прописаним поступком.

Изградња објеката врши се на основу одговарајућих пројеката односно техничке документације за објекте, уређење простора и инфраструктуру, који су израђени у складу са издатим Одобрењем за изградњу за сваки појединачни објекат односно одговарајуће технолошке целине.

Реализацију Плана, издавање услова, одобрења и сагласности на сву техничку документацију врши надлежни орган Управе града Ниша.

VIII. ГРАФИЧКИ ПРИКАЗИ

Елаборат Плана детаљне регулације садржи следеће графичке приказе:

- | | | |
|----|-------------------------------------|-----------|
| 1. | Извод из ГП-а Ниша 1995-2010 | 1: 10 000 |
| 2. | Копија плана | 1: 1 000 |
| 3. | Постојеће стање са границом захвата | 1: 1 000 |

- | | | |
|-----|-------------------------------------|----------|
| 4. | Постојеће стање инфраструктуре | 1: 1 000 |
| 5. | План намена површина | 1: 1 000 |
| 6. | План организације | 1: 1 000 |
| 7. | План регулације | 1: 1 000 |
| 7а. | Попис координата осовинских тачака | |
| 8. | План саобраћајне мреже | 1: 1 000 |
| 9. | Попречни профили саобраћајница | 1: 250 |
| 10. | План нивелације | 1: 1 000 |
| 11. | Јавно и остало грађевинско земљиште | 1: 1 000 |
| 12. | План инфраструктурне мреже | 1: 1 000 |
| 13. | План уређења зеленила | 1: 1 000 |
| 14. | План мера заштите | 1: 1 000 |

IX. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Надзор над спровођењем Плана детаљне регулације врши министарство надлежно за послове урбанизма и грађевинарства.

Орган управе надлежан за спровођење Плана детаљне регулације је Секретаријат за урбанизам и комуналне делатности.

Ступањем на снагу Плана детаљне регулације Зоне сервиса и складишта - "БЛОК-6" у Доњој Врежини, ставља се ван снаге Урбанистички пројекат занатско-пословног центра "БЛОК-6" Доња Врежина у Нишу ("Службени лист града Ниша" број 20/94.), и делови Детаљног урбанистичког плана стамбеног насеља Доња Врежина-део МЗ "Стеван Синђелић" у Нишу ("Међуопштински службени лист Ниш" број 9/83.) као и делови Измена и допуна Детаљног урбанистичког плана стамбеног насеља Доња Врежина-део МЗ "Стеван Синђелић" у Нишу ("Службени лист града Ниша" број 14/93.) који се односе на подручје за које је донет План детаљне регулације Зоне сервиса и складишта - "БЛОК-6" у Доњој Врежини.

Елаборат Плана детаљне регулације израђен је у шест истоветних примерака који се налазе:

- у Секретаријату за урбанизам и комуналне делатности - два примерка,
- у Дирекцији за изградњу града Ниша - два примерка,
- у Заводу за урбанизам Ниш - два примерка.

Елаборати су оверени печатом Скупштине града Ниша и потписом председника Скупштине града Ниша.

Текст Плана детаљне регулације објављује се у "Службеном листу града Ниша".

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

Број: 06-425/2004-11/25
У Нишу, 24. децембар 2004.године

СКУПШТИНА ГРАДА НИША

Председник,
Владимир Домазет, с.р.