

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 _____ 2006. године, донела је

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДИСТРИБУТИВНОГ ЦЕНТРА
"ИМПЕКС-ПРОМЕТ"
на локацији Булевар 12. фебруар бб.
У НИШУ**

I ОПШТИ ДЕО

План детаљне регулације Дистрибутивног центра "Импекс-промет" на локацији 12. фебруар бб. у Нишу у даљем тексту: План), ближе се разрађују поставке Генералног плана Ниша 1995 - 2010 ("Службени лист града Ниша, бр.13/95 и 2/2002, 41/04) и утврђује намена грађевинског земљишта и утврђују правила уређења, парцелације, регулације и грађења у границама обухвата плана.

Планом детаљне регулације дефинишу се: границе осталог грађевинског земљишта елементима за обележавање на катастарској подлози, регулационе линије саобраћајница и јавних површина, грађевинске линије, нивелационе коте јавних површина и саобраћајница, инфраструктурне мреже и објекти.

План ће представљати основ за издавање извода из овог Плана.

План се заснива на комплексним анализама стања, као и на процени, како потреба, тако и могућности уређења простора, његовог коришћења и заштите.

а) Граница захвата

Граница планског подручја дефинисана је на графичком приказу: "Постојеће стање са границом разраде", у размери 1:1 000" и описно:

Планом се разрађује подручје од: 3,32ха, у границама: са севера је то јужна паралелна саобраћајница, са истока - западна граница комплекса "Енергогас", са југа северна међна линија К.П.бр: 8731/7: 8731/4 и 8731/1 и са запада - граница је источна међна линија К.П.бр.8744/4.

Планом ће се обезбедити услови за извођење по фазама и то: изградњу пословних објеката високоградње: надстрешнице између складишта 1 и Мега-Маркета, надстрешнице између складишта 2 и 3 и на источној страни складишта 3, изложбеног павиљона као наставак објекта Мега - Маркета, изградња затвореног складишта на северозападној страни комплекса између новопројектованог складишта и складишта 1, управне зграде са паркинг простором, перионице са механичарском радионицом, затвореног складишта и изградња још једне надстрешнице на источној страни иза складишта 2, са западне саобраћајнице: економског улаза-излаза за доставна возила и улаз за возила купаца и новопланираног излаза на јужну паралелну саобраћајницу за возила купаца.

План се ради на подлогама: катастарско стање у размери 1:1000.

б) Извод из плана вишег реда

Планом се обезбеђује да разрада буде у складу са условима задатим Генералним планом Ниша 1995 - 2010. год. ("Службени лист града Ниша", бр. 13/95 и 2/2002, 41/04) и треба да обезбеди побољшање квалитета живота и рада на поменутом простору утврђивањем услова за изградњу пословних објеката, инфраструктурних система, као и уређење простора.

в) Диспозиција комплекса

Комплекс се налази западно од центра Ниша на око 2,6 км.

г) Постојеће стање

Комплекс је изграђен пословним објектима оквиру грађевинске парцеле, на којима се обавља пословна делатност (складиштење, дистрибуција и продаја робе).

II ПЛАН

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

- Концепт решења

Планским концептом се обезбеђује да разрада буде у складу са условима задатим Генералним планом Ниша 1995 - 2010. год. ("Службени лист града Ниша", бр. 13/95, 2/2002 и 41/04) и према Одлуци и Програму ("Службени лист града Ниша", бр. 93/2005), чиме се побољшава квалитет живота и рада на овом простору и то кроз утврђивање услова за: изградњу пословних објеката, као и реконструкцију, надградњу и доградњу постојећих објеката до прописане спратности, а у складу са урбанистичким параметрима, изградњу инфраструктурних система, као и уређење простора.

Регулационим планом разрађују се, одређују и утврђују општа правила уређења простора и изградње, правила и остали услови уређења простора и доградње постојећих пословних објеката и изградње нових, саобраћајница и инфраструктуре. Регулациони план се заснива на процени потреба и могућности уређења, коришћења и заштите простора за који се план доноси.

1.2 ПОДЕЛА НА ГРАЂЕВИНСКЕ ЗОНЕ

Подручје плана чини компактан урбанистички комплекс у коме се постојећом и планираном интерном саобраћајном мрежом формирају грађевинске целине и подцелине - блокови.

Подела комплекса је извршена на четири целине означене словима од А, Б, В и Г.

1.2.1. ПОДЕЛА ПОВРШИНЕ ОБУХВАЋЕНЕ ПЛАНОМ НА ГРАЂЕВИНСКИ РЕОН

Подручје Плана представља јединствен грађевински реон, који је у оквиру осталог грађевинског земљишта сагледан са преовлађујућом наменом : малопродаје, складирања и дистрибуцију робе.

1.2.2. СТАТУС ОБЈЕКТА, ЗЕМЉИШТА И ДЕЛОВА ЗЕМЉИШТА У ГРАНИЦАМА РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА

Власник земљишта које је предмет разраде овим Регулационим планом је Република Србија.

Корисник је предузеће Импекс-промет из Ниша.

1.2.3. ИДЕНТИФИКАЦИЈА ПОДРУЧЈА ОБУХВАЋЕНОГ РЕГУЛАЦИОНИМ ПЛАНОМ

Подручје обухваћено Регулационим планом налази се у радној зони "Север".

Према поседовном листу бр.3596 катастарске парцеле Катастарске Општине Ниш - Црвени-крст које су обухваћене планом су: кп.бр.8732/1; кп.бр.8732/5 и кп.бр.8732/6.

1.3. ПОДЕЛА ГРАЂЕВИНСКОГ РЕОНА НА ЈАВНО И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

На земљиште обухваћено планом примењиваће се режим "осталог грађевинског земљишта", што је и приказано на графичком приказу лист бр: 4 "Режим коришћења грађевинског земљишта".

1.3.1. Јавно грађевинско земљиште

У простору Плана нема јавног грађевинског земљишта.

1.3.2. Остало грађевинско земљиште

Остало грађевинско земљиште обухвата површину намењену пословању предузећа "Импекс-промет" .

1.4. ЦЕЛИНЕ И ПОДЦЕЛИНЕ ОДРЕЂЕНЕ ПЛАНОМ ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

У оквиру Плана планирају се целине А,Б,В и Г са подцелинама, тј. изграђеним и планираним објектима.

Подцелине су намењене за фазно извођење - реконструкцију постојећих пословних објеката и изградњу нових објеката, спратности од П (приземље) до По+3+Пк , тако да је садржај по зонама следећи:

У зони **А** - постојећи већ изграђени објекти који су у функцији су: портирница за контролисани улаз-излаз возила, ресторан за раднике и пословне госте, управна зграда, објекат Мега-Маркета, складиште 1 и котларница.

Планира се изградња : изложбеног павиљона, надстрешнице 1, складишта4 и надстрешнице 4.

У зони **Б** - постојећи објекти у овој зони су складиште 2, складиште 3 и укопано складиште.

Планира се изградња : надстрешнице 2 и надстрешнице 7.

У зони **В** - изграђена је само трафо-станица. Овим планом се планира отварање економског улаза у комплекс, изградња портирнице, управне зграде, складишта и објекта перионице са радионицом, и паркинг простора за возила запослених.

У зони **Г** - површина платоа за снабдевање и унутрашња саобраћајна комуникација са улазом у комплекс, излазом из комплекса и паркинзима за возила купаца и запослених у дистрибуционом центру, као и зелене површине у оквиру комплекса.

1.5. ОДРЕДБЕ О ИНФРАСТРУКТУРНИМ ОБЈЕКТИМА И МРЕЖАМА

1.5.1. Регулација мрежа саобраћајних површина

1.5.1.1. Елементи саобраћајног решења из Генералног плана и актуелни и очекивани саобраћајни планови

Подручје Плана детаљне регулације тангирају саобраћајнице примарне путне мреже.

Генералним планом Ниша Булевар 12. Фебруар представља изводни правац према ванградској саобраћајној мрежи. Она у потпуности прати правац простирања града, те њена класификација као изводног правца, добија на значају.

Остала улична мрежа у комплексу има локални значај и служи прикупљању изворног и развођењу циљног саобраћаја, као и одвијању саобраћаја у оквиру комплекса.

Економски улаз у комплекс одвија се преко северозападне секундарне саобраћајнице. Приступ потрошача је са северозападне саобраћајнице. Излаз из комплекса се одвија преко примарне северне саобраћајнице.

1.5.1.2. Функционални ранг саобраћајница и њихови елементи регулације

Подручје Плана детаљне регулације тангирају магистрални Булевар 12. Фебруар, примарна саобраћајница северно од комплекса и секундарна саобраћајница северозападно од предметног комплекса.

Саобраћајнице су дефинисане профилима, аналитичко-геодетским и нивелационим елементима. Код саобраћајница које су у свему задржане као у постојећем стању, у случају неусаглашености фактичког стања са Планом детаљне регулације, може се при издвању одобрења за градњу, извршити корекција планских елемената према фактичком стању.

1.5.1.3. Техничке карактеристике саобраћајница

Попречни профили саобраћајница у комплексу, као и садржај, задовољавају минималне услове који одговарају њиховом рангу .

Све приступне улице у комплексу су са ширином коловоза за двосмерни саобраћај. Ширине тротоара на читавој уличној мрежи задовољавају фреквенцију пешака и њихову безбедност.

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

Радијуси хоризонталних кривина су у границама дозвољених.

Застори на коловозима и тротоарима су од савремених материјала - асфалта и бетона. Оивичење је бетонским ивичњацима.

Укрштаји су регулисани одговарајућом хоризонталном, вертикалном и светлосном сигнализацијом.

1.5.1.4. Посебне обавезе према кретању хендикепираних

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).

1.5.1.5. Регулација мирујућег саобраћаја

Паркирање возила корисника обавља се на местима у оквиру парцеле. Потребно је обезбедити 1 ПМ (паркинг место) на 75m² пословног простора као и 1 ПМ за 5. запослених радника.

Организација саобраћаја регулисаће се одговарајућом хоризонталном и вертикалном сигнализацијом.

1.5.1.6. Нивелациона решења

Нивелационо решење саобраћајнице је урађено на основу висинске представе терена на фотограметријским подлогама и економског подужног профила улица за које су урађени главни пројекти канализације. Настојало се, како је овде терен релативно хоризонталан, да се обезбеди минимални подужни пад нивелета саобраћајница 0,5%.

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

Апсолутне вредности кота нивелете темена, подужни нагиби и дужине на којима су нагиби дефинисани, приказани су на графичком прилогу лист бр5: "Саобраћај са регулацијом, нивелацијом и аналитичко-геодетским елементима."

1.5.2. Одредбе о постројењима и инфраструктурним објектима и мрежама

1.5.2.1. Електроенергетска мрежа

У комплексу разраде је изграђена трафостаница 10/0.4 kV, и то са локацијом у југозападном делу комплекса, из које се електричном енергијом снабдевају постојећи објекти. Трафостаница је прикључена на постојећу дистрибутивну 10 kV мрежу, међутим полагањем новог кабловског вода 10 kV из трафостанице 110/10 kV "Ниш 10 - Јастребац" за радну зону "Север" извршиће се њено повезивање на овај кабл.

Прикључивање новоизграђених објеката извршиће се на ову трафостаницу полагањем прикључних каблова 0,4 kV одговарајућег пресека.

Мрежу 0,4 kV у комплексу радити као кабловску.

1.5.2.2. Телефонска мрежа

Обезбеђење потребног броја телефонских прикључака извршино је са претплатничке тт мреже АТЦ "Комрен". Прикључни телефонски кабл је положен из кабловске тт канализације у Булевару 12 фебруар до главне телефонске концентрације. Нови потребни телефонски прикључци обезбедиће се полагањем новог прикључног кабла из кабловске тт канализације у Булевару 12 фебруар до нове телефонске концентрације у управној згради. Од главне телефонске концентрације изградити разводну мрежу у комплексу као кабловску.

1.5.2.3 Гасификациона мрежа

Комплекс "Импекспромет" спада у конзумно подручје мернорегулационе станице "РЗ Север". У радној зони "Север" изградиће се дистрибутивни гасовод (притиска до 3 бара) на који ће се прикључити комплекс "Импекспромет" из саобраћајнице западно од комплекса.

1.5.2.4. Водоводна мрежа

Снабдевање водом комплекса дистрибутивног центра "ИМПЕКС-ПРОМЕТ" решено је прикључењем на постојећу водоводну мрежу пречника 100мм, северо-источно од комплекса, у јужној паралелној саобраћајници.

За потребе прикључивања нових објеката извршиће се проширење интерне водоводне мреже и изградња одговарајуће хидрантске мреже за противпожарне потребе.

1.5.2.5. Канализациона мрежа

Одвођење употребљених вода из комплекса врши се преко постојећег прикључка на постојећу канализациону мрежу пречника 300мм у саобраћајници западно од комплекса разраде. За прихватања употребљених вода из нових објеката извршиће се доградња (проширење) постојеће канализације употребљених вода.

Евакуација атмосферских вода врши се постојећим канализационим одводником на постојећи цевовод канализационе мреже пречника 300мм у саобраћајници западно од комплекса разраде. За прихватање атмосферских вода са сливних подручја са нових објеката и налеглих сливних површина извршиће се доградња (проширење) постојеће атмосферске канализације у комплексу.

1.5.3. Систем прикупљања и евакуације отпадака

За скупљање отпадака и смећа поставити судове - контејнере, на локацијама које ће бити прецизиране у пројекту уређења слободних површина. За сакупљање отпадака поставити судове-контејнере запремине 1.100литара и габаритних димензија 1,37 м х 1,45м х 1,20м.

Локације судова за смеће утврдити у складу са санитарно-техничким прописима и исте заштитити од атмосферских падавина и ветра тако што ће бити

смештени у бетонским боксовима висине веће од контејнера и у нишама ограђеним зеленилом. Ове локације треба да су:

- максимално удаљене од улаза за припадајући објекат 25 м, а минимално 5 м,
- подлога за гурање контејнера мора бити од чврстог материјала (бетон - асфалт) без иједног степеника и са највећим дозвољеним успоном од 3% при чему је максимално гурање контејнера 15м,

Све друге врсте отпадака евакуисати на начин одређен посебним уговорима, уз претходно дат налаз и мишљење Градске санитарне инспекције. Евакуација отпадака решава се сагласно са условима Градске чистоће планирањем потребне количине судова, контејнера и времена њиховог пражњења.

1.5.4. Концепција мреже зелених и слободних површина и начин одржавања

Решењем зелених површина, а у складу са општом концепцијом организације и коришћења простора у комплексу, који се планом разрађује, зелене површине су третиране према следећим условима:

- умањење негативних утицаја,
- погоднији микроклиматски услови,
- могућност смањења површина отвореног земљишта у односу на постојеће стање,
- повећање естетских вредности и квалитета зелених површина избором адекватних врста зеленила,
- обезбеђење повољних санитарно-хигијенских услова простора и повећање заштитне функције зеленила као тампон заштита од јаких удара ветрова из правца севера и северозапада,
- обезбеђење погодних услова за формирање и одржавање вегетације.

1.5.4.1. Врсте зелених и слободних површина

У складу са Законом о подизању и одржавању зелених површина са биолошком основом по значају на подручју Плана, уређење зеленила посматрано је као значајан аспект укупног уређења простора, где је новоформирана вегетација груписана тако да око комплекса прави зону, којом је заштићена сва подела парцела.

Комплекс се налази јужно од ауто-пута Београд-Ниш-Димитровград-Софија, омеђен Новопланираном и Јужном паралелном саобраћајницом, а зелене површине су формиране по ободу комплекса.

1.5.4.2. Регулациони услови за поједине врсте зелених, слободних и рекреационих површина

Важан елеменат у подизању зелених површина је и формирање травњака, који ће представљати основу зеленила у овом делу, због прегледности, при уласку и изласку возила у круг комплекса. Присуство разгранате мреже подземних и надземних инсталација усложњава радове на озелењавању, те ограничава на појединим местима могућност садње дрвећа и шибља.

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

Формирање примарних, зелених слободних површина, налазиће се око новопланиране управне зграде, перионице са радионицом, надстрешница поред складишта и паркинг простора и испред постојећег ресторана и портирнице.

Пошто је простор комплекса у близини транзитних ауто-путева, вегетација је углавном висока. Заступљене су листопадне врсте дрворедних садница, и то: *Acer pseudoplatanus*, *Fraxinus oxycarpa*, *Tilia grandifolia*, а од високих четинара: *Pinus nigra*, *Abies nordmaniana*,... Наизменичном комбинацијом лишћаских и четинарских врста, у вегетационом периоду постиже се бољи ефекат санитарно-хигијенских услова. Четинарско дрвеће, у сушном периоду без снега, ствара већу количину кисеоника, а уједно је и тампон зона од прашине и ублажава ударе непожељних ветрова.

Уместо оградe од чврстог материјала употребиће се отпорније врсте за живу ограду, као што су: *Maclura aurantiaca*, *Rugosa coccinea*,...

Мала групација високе и средње вегетације, листопадних и четинарских врста: *Betula verrucosa*, *Malus floribunda*, *Picea pungens*, *Cedrus deodara*,..., због композиције на терену и у простору, комбиноваће се са зимзеленим и листопадним шибљем: *Juniperus horizontalis*, *Viburnum opulus*, *Deutzia gracilis*,...

Избор и количина садног материјала дефинисаће се кроз израду пројекта уређења слободних простора који се даје према условима из овог Плана, а у свему према адекватном графичком приказу.

1.6. ПОСЕБНИ ЗАХТЕВИ, УСЛОВИ И ПРОПИСИ ЗА ИЗДАВАЊЕ ОДОБРЕЊА ЗА ИЗГРАДЊУ- СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Посебни услови за постојеће објекте: на основу осталих правила регулације и прописаних параметара могућа је доградња, надградња и адаптација објеката у складу са амбијенталним карактеристикама. Предвиђена је могућа доградња надстрешница као проширења капацитета основне намене објеката.

Реализација објеката и других планираних садржаја на основу предметног Плана може се одвијати по фазама уз услов да свака фаза представља засебну просторну и функционалну целину и да својом реализацијом не угрожава постојеће и планирано коришћење предметног простора.

1.7. АМБИЈЕНТАЛНЕ ЦЕЛИНЕ ОД КУЛТУРНО-ИСТОРИЈСКОГ ИЛИ УРБАНИСТИЧКОГ ЗНАЧАЈА

На подручју обухваћеном границама Плана детаљне регулације нема заштићених објеката или објеката у статусу претходне заштите.

Уколико се приликом изградње наиђе на непокретне археолошке објекте обавеза инвеститора је да поступи по чл.109. и 110. Закона о културним добрима ("Службени гласник РС", бр.71/94).

Кроз План детаљне регулације као меру заштите ствари и творевина на које се

може наићи током извођења грађевинских радова потребно је прописати обавезу инвеститора да пре почетка земљаних радова о томе обавести Завод за заштиту споменика културе као и да омогући њихово несметано праћење. У случају наилаaska на археолошке предмете, обавезује се извођач да без одлагања прекине радове, обавести Завод за заштиту споменика културе и предузме мере да се налаз не уништи, не оштети и сачува на месту и положају на коме је откривен. Инвеститор са обавезује да обезбеди средства за истраживање, заштиту, чување, публикување и презентацију добра које се открије приликом изградње инвестиционог објекта. За случај непоштовања прописаних обавеза предвиђена је прекршајна одговорност.

1.8. ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ О ЗАШТИТИ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ ОД РАЗЛИЧИТИХ ВИДОВА ЗАГАЂЕЊА И ЗАШТИТЕ ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ И ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА, НЕПОГОДА И УНИШТАВАЊА

У оквиру граница Плана не налазе се, нити се Планом планирају, пословни објекти - производња, у оквиру целина А, Б, В и Г, који негативно утичу на квалитет воде, ваздуха и тла, као и на стварање прекомерне буке. При изградњи нових објеката, обавезна је примена свих прописа, смерница и стручних искустава за заштиту људи и материјалних добара.

1.8.1. У спровођењу Плана, приликом издавања Извода из Плана ради добијања одобрења за изградњу, обавезна је примена уредбе о организовању и функционисању цивилне заштите ("Службени гласник РС", бр. 21/92).

1.8.2. У циљу заштите животне средине, људи, материјалних добара од ратних разарања елементарних и других непогода и опасности у рату и миру, а обзиром на врсту планираних садржаја, реализација ће се обавити уз примену одговарајућих превентивних просторних и грађевинских мера заштите изградњом укопаног складишта у свему према Одлуци градског штаба цивилне, заштите имајући у виду одредбе Закона о одбрани Сл. лист СРЈ бр.43/94, уредбу о организовању и функционисању цивилне заштите Сл.гласник РС бр.21/92 и Уредбу о организовању и оспособљавању јединица цивилне заштите и о мерама заштите и спасавања цивилног становништва и материјалних добара: Сл. лист СРЈ бр. 54/94 као и закона о заштити од елементарних и других већих непогода: Сл. гласник РС бр.20/77 и Правилника о мерама заштите од елементарних и других непогода које мора да садржи техничка документација за изградњу инвестиционих објеката (СЛ. гласник РС бр.34/78).

1.8.3. Ради заштите од пожара обезбеђена је могућност за рад интервентних возила (ватрогасна возила, хитна помоћ, милицијска кола), планирањем ширине саобраћајница: за двосмерни саобраћај 6,0 м, са потребним радијусом мин.7,0м, а да је могуће интервенисати до објекта, на удаљеност која не прелази максималну дужину од 25 м. Објекти морају бити реализовани према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима, а морају имати одговарајућу спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара ("Службени лист СФРЈ", бр.33/91) и ("Сл.гл.СРЈ" бр.37/88) и ("Сл.гл.СРС" бр.8/95).

1.8.4. Ради заштите од потреса објекти који се граде у оквиру комплекса морају бити реализовани и категорисани према Правилнику о техничким нормативима за

изградњу објеката високоградње у сеизмолошким подручјима ("Сл. лист СФРЈ", бр. 31/81; 49/82; 21/88; 52/90).

1.8.5. Планом се предвиђа унапређење површина зеленила и уређење нових.

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

1.8.7. Услови и мере за заштиту и унапређење животне средине

Са становишта заштите животне средине констатовано је да је планирана изградња, односно надградња постојећих објеката, прихватљива уз следеће услове:

-Избор пословних делатности мора бити у складу са карактером подручја и не сме умањити квалитет животне средине начином коришћења, одржавања, буком и осталим врстама загађења ;

-Све интерне саобраћајнице, пешачке стазе и паркиралишта морају бити прописно осветљене и опремљене одговарајућом сигнализацијом;

- Заштитно зеленило и друге мере заштите према нормативима и прописима за конкретну делатност.

1.9. БИЛАНСИ ПОВРШИНА И УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ

Табела 1.

Намена	Површина (ха)	Бруто развијена површина (м²)	Степен изграђености -	Степен искоришћено сти (%)
Површина комплекса	3,3200	-	-	100
Површина под постојећим објектима	0,4846	4846	0,15	14,60
Површина под планираним објектима	0,6021	7566	0,18	18,13
Површина под надстрешницама	0,6175	6175	0,19	18,60
Прилаз и манипулативне површине	1,1863	-	0,35	35,73
Површина паркинга	0,1537	-	0,04	4,62
Зеленило	0,2758	-	0,08	8,30
Укупно	3,3200	18587	0,56	51,33

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

2.1. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

2.1.1. Општа правила парцелације

Подручје Плана детаљне регулације је у саставу грађевинског реона утврђеног Генералним планом Ниша 1995 - 2010 намењено за изградњу радних, сервисних и складишних зона.

а) Подручје плана има статус осталог грађевинског земљишта (грађевинске парцеле) намењене за изградњу пословних објеката .

Правила парцелације садржана у Плану заснивају се на општим правилима струке уз неопходан степен уважавања затченог стања.

2.2. ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛАМА

2.2.1. Правила изградње објекта на парцелама

Намена објекта је пословна.

Планом се према условима из Правилника о општим условима о парцелацији и изградњи објекта ("Службени гласник РС", бр 75/2003) омогућује изградња за:

2.2.1.1. Постојећу и новопланирану пословну изградњу (у целинама : А, Б,В и Г под следећим условима:

- Постојећи објекти се задржавају са могућношћу реконструкције и доградње спратности од П (приземље) за објекте складишта и надстрешница. Спратност постојеће управне зграде са П може се надградњом повећати на спратност П+2+Пк, док је планирана спратност за планирану управну зграду до П+3+Пк, под условом да степен изграђености буде од 1,0 до 1,2 а степен заузетости 40-60% за цео комплекс.

Предвиђа се изградња и нових објеката: надстрешница, управне зграде, складишта, портирнице, перионице са механичарском радионицом у наведеним зонама, обележеним на графичком приказу лист бр.3 - "Намена површина" .

- Место објекта на парцели за постојеће објекте је на постојећој грађевинској линији;

- За нове објекте положај је дефинисан грађевинском линијом одређеном на графичком приказу лист бр:5 "Саобраћај са регулацијом, нивелацијом и геодетско-аналитичким елементима" и од ње се може одступити унутар ње, под условом да се тим одступањем не ремете минимале удаљености од међе, суседног објекта прописани Правилником о општим условима о парцелацији и изградњи објеката ("Службени гласник РС", бр 75/2003);

- У оквиру објекта је могуће планирани простор за пословање увећати за 10 % , а избор делатности мора бити у складу са карактером подручја и не сме умањити квалитет животне средине (начином коришћења, одржавања, буком, загађењем и др.);

- Грађевински елементи - испади на објекту - еркери, се могу извести у свему уколико су испуњени услови из Правилника о општим условима о парцелацији и изградњи ("Службени гласник РС", бр 75/2003).

- Обезбедити једно паркинг место на на 75 м² пословног простора, односно, на 5 запослених .
- Од слободног простора минимум 20 % површине планирати за уређене зелене површине;

2.2.2. ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ ЗА ОБЈЕКТЕ

2.2.2.1. Могућа је фазна изградња следећих објеката и то :

I Фаза:

Изградња надстрешнице од челичне конструкције, висине до 6,0м, између складишта 1 и Мега- маркета.

II Фаза:

Изградња челичне надстрешнице између складишта 2 и 3 на источној страни складишта 3, висине 6,0м.

III Фаза:

Изградња службеног павиљона, спратности П, висине до 6,0м, у наставку објекта Мега - маркета.

IV Фаза:

Изградња затвореног складишта, на сверозападној страни комплекса, спратности П, висине до: 6,0м, са надкривеном комуникацијом-надстрешницом од челичне конструкције, између новопроектваног складишта и складишта 1.

V Фаза:

Изградња управне зграде, десно од еконокског улаза у комплекс, спратности П+3+Пк висине до 17м. Поред управне зграде планиран је паркинг са 20 паркинг места за возила запослених.

Такође се планира изградња перионице са механичарском радионицом од челичне конструкције, спратности П и висине до 6,0м.

VI Фаза:

Изградња затвореног складишта, спратности П, висине 6,0м са могућношћу кружне комуникације око самог објекта.

VII Фаза:

Изградња надстрешнице од челичне конструкције, висине до 6,0м, са источне стране иза складишта 2.

2.2.2.2. Положај објекта

Објекат се поставља предњом фасадом на грађевинску линију односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом.

2.2.2.3. Највећи дозвољени индекси

-Урбанистички показатељи:

- степен изграђености је 0,56 (за радне зоне , складишта и сервисе креће се од 1,0 до максимално до 1,2 за комплекс ;

- степен искоришћености земљишта је 51,33% (за радне зоне , складишта и сервисе креће се од:минимум 40%, за постојеће објекте максимум је 60% за новопланиране објекте у границама комплекса.

2.2.2.4. Највећа дозвољена спратност и висине објекта

- Постојећа управна зграда је спратности П, а овим планом се даје могућност надградње две етаже и подкровља (П+2+Пк) у постојећем габариту, мах. висине до 13,0 м.
- Објекат новопланиране управне зграде је мах.спратности П+3+Пк, мах. висине до 17,0м.
- За објекте складишта, изложбеног павиљона, перионице спратност је П (приземље), мах. висине 6,0м.

2.2.2.5. Зеленило

- Минимални проценат зеленила на парцели треба да је 20% површине слободног простора.

2.2.2.6. Услови изградње других објеката:

2.2.2.7. Обезбеђење приступа парцели и простора за паркирање возила

- Грађевинска парцела има директан приступ јавном путу.

Колски прилаз објектима и паркинг просторима само из ободне саобраћајнице па преко манипулативне површине у оквиру комплекса.

2.2.2.8. Простор за паркирање

У југозападном делу комплекса планиран је паркинг са 20 паркинг места. У јужном делу комплекса планиран је паркинг са 35 паркинг места. Јужно од Мега - маркета планиран је паркинг са 48 паркинг места. У источним делу комплекса планиран је паркинг за возила купаца који дођу са децом, са 20 паркинг места.

Потребе за паркирањем у комплексу су за 95 паркинг места, тако да је услов за паркирање испуњен јер је број планираних паркинг места 123.

2.2.2.9. Архитектонско - естетско обликовање

За објекте складишта, изложбеног павиљона, перионице спратност је П (приземље), мах. висине 6,0м.

2.2.2.10. Услови изградње других објеката:

- ТС 10/0,4кВ изграђен је као самосталан објекат

2.2.2.11. Обезбеђење приступа парцели и простора за паркирање

Грађевинска парцела и сви објекти имају директан приступ пешака и противпожарних возила са западне ободне саобраћајнице.

Економски прилаз објекту и паркинг простору условљен је са пројектоване ободне секундарне саобраћајнице (пословна улица).

Грађевинска линија објеката је дефинисана у графичком приказу: лист бр 5: "Саобраћај са регулацијом, нивелацијом и геодетско-аналитичким елементима", а израдом урбанистичког пројекта дефинисаће се габарит објекта и зависиће од архитектонске замисли пројектанта и потребе корисника.

2.2.2.12. Забрана градње

Забрањена је градња свих објеката који нису наведени у тачки 2.2.2.1.

2.2.3 . ОСТАЛА ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ

2.2.3.1. Све интервенције на парцели (реконструкција, доградња, надградња и

изградња новог објекта), морају се изводити у оквиру простора планираног за изградњу.

2.2.4. РЕКОНСТРУКЦИЈА И ДОГРАДЊА ИЗГРАЂЕНИХ ОБЈЕКТАТА

Реконструкција и доградња изграђених објеката према Плану детаљне регулације и одобрењем за изградњу, одређеним овим планом може се утврдити под следећим условима:

- Ако се не мењају параметри утврђени у тачки 1.0. и тачки 2.2 овог Плана.
- Ако се објекат налази на грађевинској парцели, која испуњава општа правила урбанистичке парцелације.
- Ако се предвиђеном доградњом могу постићи потребна одстојања од изграђених објеката на предметној и суседним парцелама.
- Ако се доградњом не повређује простор између регулационе и грађевинске линије или примене исти услови код изградње на међи .
- Ако постоји могућност прикључивања на све комуналне инсталације.
- У случају доградње инвеститор је дужан да поштује:
 - грађевинску линију,
 - планирану намену површина,
 - прописану спратност,
 - прописану висину објекта,
 - прописан степен изграђености земљишта,
 - и степен заузетости земљишта.

Напомена: при прорачунавању степена изграђености и степена заузетости за предметну парцелу, узети у обзир површину дограђеног објекта и објеката који се задржавају.

Површина и висина дограђеног или надграђеног објекта, може бити мања или једнака површини планираној Планом, али никако већа од ње.

2.2.5. ОПШТИ УСЛОВИ ХОРИЗОНТАЛНЕ УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

- Положај новопланираних објекта одређен је грађевинском линијом и у односу на њу може бити такав: да се регулациона и грађевинска линија поклапају и не може бити одступања (што је случај за постојеће изграђене објекте, да објекат или делови објекта могу бити на већем одстојању од дефинисане грађевинске линије, (унутар)и да се грађевинска линија усклађује са грађевинском линијом постојећих објеката.

-Минимално удаљење грађевинске линије од регулационе линије је 10,0м за складиште б у северозападном делу комплекса.

- Међусобна удаљеност пословних објеката износи мин. 0,3 висине вишљег објекта .

- Растојање грађевинске од регулационе линије приказано је у одговарајућим графичком приказу лист бр.5 - " Саобраћај са регулацијом, нивелацијом и геодетско-аналитичким елементима" и у већем степену се задржава за постојеће објекте, а код изградње нових објеката утврђена нова грађевинска линија.

У случају неслагања или недостатака аналитичких података меродавни су графички прикази Плана у дигиталном и аналогном облику.

2.2.6. ОПШТИ УСЛОВИ ВЕРТИКАЛНЕ УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

- Спратност објеката се креће од П до мах.П+3+Пк.
- Сваки новопланирани објекат може имати подрумске или сутеренске просторије уколико не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе;
- Висина објеката представља растојање од нулте коте до коте слемена и за новопланирани објекат управне зграде са косим кровом не може прећи 17,0 м .
- Кота приземља нових објеката се одређује на следећи начин:
- кота приземља нових објеката не може бити нижа од коте нивелете приступног платоа,
- кота приземља може бити највише 1,2 м виша од нулте коте, за објекте који имају индиректну везу са јавним путем преко приватног прилаза, кота се утврђује урбанистичком дозволом и применом одговарајућих претходно наведених ставова;
- За постојеће објекте, који одступају од напред наведених општих услова вертикалне урбанистичке регулације, важи постојеће постигнуто стање.

2.2.7. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

2.2.7.1. Општи услови изградње инфраструктуре

2.2.7.2. Услови прикључења на јавне инфраструктурне мреже

2.2.7.2.1. Електроенергетска мрежа

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

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

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

2.2.7.2.2. Телефонска мрежа

Прикључивање објеката на телефонску мрежу извршиће се полагањем телефонских каблова одговарајућих капацитета од кабловских окана кабловске тт канализације до телефонских концентрација у објектима , а према условима "ТелекомСрбија".

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

2.2.7.2.3. Гасификациона мрежа

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 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.Разводни гасовод у комплексу градиће се као подземни.

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

2.2.7.2.4. Водоводна мрежа

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

Радни притисак је обезбеђен до свих тачећих места до надморске висине од 230 мм. Водомерни шахт поставити на 1,5 м од регулационе линије. Код изградње водоводне мреже минимална дубина укопавања је 1,0 м (надслој) плус пречник цеви.

2.2.7.2.5. Канализациона мрежа

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

У случају прикључивања групе објеката (комплекси : пословно-стамбени, пословни) 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).

НАПОМЕНА: За спровођење Плана, недостајуће или погрешне аналитичке податке обрађивач Плана је обавезан да допуни односно исправи на основу графичких приказа у дигиталном и аналогном облику. Наведена допуна и исправка не сматрају се изменом усвојеног Плана.

3.0. ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

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

- 3.1. Графички приказ постојећег стања:
- лист 1: Постојеће стање са границом разраде1:1 000
 - лист 1а: Геодетска подлога са границом захвата.....1:1 000
- 3.2. Графички приказ планираног стања:
- лист 2: План намене површина (извод из ГП-а)1 : 10 000
 - лист 3: Намена површина1 : 1 000
 - лист 4: Режим коришћења простора и парцелација1 : 1 000
 - лист 5: Саобраћајнице са регулационим, нивелационим
и аналитичко - геодетским елементима.....1 : 1 000
 - лист 6: Синхрон план инфраструктурних мрежа.....1 : 1 000
 - лист 7: Озелењавање.....1 : 1 000

4.0. ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО

Документациони део Плана садржи:

- Одлуку о изради плана са образложењем;
- Програм - пројектни задатак за израду плана;
- Условне и документацију надлежних институција и завода;

- Документацију и податке о обављеној стручној контроли и јавном увиду;
- Образложење плана са ставом обрађивача и Комисије о достављеним примедбама на план.

III ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

План детаљне регулације у Нишу је оверен потписом председника и печатом 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 инвеститору "Импекс-промета" и један примерак у Министарству за капиталне инвестиције.

Право на непосредан увид у донети План детаљне регулације Дистрибутивног центра "Импекс-промет" на локацији 12.фебруар бб. у Нишу имају правна и физичка лица, на начин и под условима које ближе прописује министар надлежан за послове урбанизма.

Доношењем Плана детаљне регулације Дистрибутивног центра "Импекс-промет" на локацији 12.фебруар бб. у Нишу престаје да важи Детаљни урбанистички план складишног простора Ангропромет ООУР Универзал у Нишу.

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

БРОЈ: _____

НИШ: _____

СКУПШТИНА ГРАДА НИША

ПРЕДСЕДНИК,

Горан Илић

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ
ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДИСТРИБУТИВНОГ ЦЕНТРА
"ИМПЕКС-ПРОМЕТ"
на локацији Булевар 12.фебруар бб. У НИШУ

Израда плана је започета доношењем Одлуке и Програма Плана детаљне регулације Дистрибутивног центра "Импекс-промет" на локацији 12.фебруар бб. у Нишу дана:08.12.2005 године (Градоначелник Ниша), објављена у Сл. листу града Ниша бр 93/2005).

Носилац израде Плана детаљне регулације Дистрибутивног центра "Импекс-промет" на локацији 12.фебруар бб. у Нишу је Градска управа града Ниша - Управа за планирање и изградњу. Израда плана поверена је ЈП Заводу за урбанизам Ниш, а средства за израду плана обезбеђује инвеститор.

Комплекс се налази западно од центра Ниша на око 2,6км. од центра Ниша до улаза у комплекс, изграђен је јужно од северне паралелне саобраћајнице и западно од комплекса Енергогаса.

Планом се обезбеђује да израда буде у складу са условима задатим Генералним планом Ниша 1995 - 2010. год. ("Службени лист града Ниша", бр. 13/95 и 2/2002, 41/04) и треба да обезбеди побољшање квалитета живота и рада на поменутом простору утврђивањем услова за изградњу пословних објеката, инфраструктурних система, као и уређење простора.

Планом се разрађује подручје од: 3,32ха, у границама: са севера је то јужна паралелна саобраћајница, са истока - западна граница комплекса "Енергогас", са југа северна међна линија К.П.бр: 8731/7: 8731/4 и 8731/1 и са запада - граница је источна међна линија К.П.бр.8744/4.

Планом ће се обезбедити услови за извођење по фазама и то: изградњу пословних објеката високоградње површине објеката: 6021м² и надстрешнице површине 6175м² тј, надстрешнице између складишта 1 и Мега-Маркета, надстрешнице између складишта 2 и 3 и на источној страни складишта 3, изложбеног павиљона као наставак објекта Мега - Маркета, изградња затвореног складишта на северозападној страни комплекса између новопројектованог складишта и складишта 1, управне зграде са паркинг простором, перионице са механичарском радионицом, затвореног складишта и изградња још једне надстрешнице на источној страни иза складишта 2, са западне саобраћајнице: економског улаза-излаза за доставна возила и улаз за возила купаца и новопланираног излаза на јужну паралелну саобраћајницу за возила купаца. За постојеће објекте је потребно сагледати и Планом одредити, могућности и услове за: реконструкцију, доградњу, постојећих објеката и изградњу нових, реконструкцију постојеће интерне саобраћајне мреже и изградњу нове, изградњу инфраструктурних система, као и уређење простора кроз утврђивање услова у складу са урбанистичким параметрима, чиме би се побољшао квалитет живота и рада на овом простору како за запослене тако и купце у Мега-маркету.

Поступак разматрања и доношења плана:

- Одлука о изради 08.12.2005.године (Градоначелник);
- Стручна контрола (утврђивање нацрта) - 09.02.2006 . године (Комисија за планове града Ниша);
- Оглашавање јавног увида у "Народним новинама" - 16.03.2006.године;
- Трајање јавног увида - од 16.03.2006.године до 14.04.2006 .године;
- Сумирање јавне расправе и утврђивање предлога Плана - 13.04.2006.године (Комисија за планове града Ниша).

У складу са Законом о стратешкој процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", број 135/04) извршена је анализа критеријума могућих карактеристика значајних утицаја плана на животну средину на бази које је Управа за планирање и изградњу, уз претходно мишљење Управе за привреду, одрживи развој и заштиту животне средине, одлучила да се за овај план не ради стратешка процена утицаја. Одлука је објављена у "Службеном листу града Ниша", број 7/2006.

Извештај Комисије за планове града Ниша о јавном увиду и материјал по питању стратешке процене утицаја плана на животну средину представљају обавезни део документације плана.

ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ