

На основу члана 35. став. 10. Закона о планирању изградњи ("Службени гласник РС", број 72/2009 и 81/2009) и члана 37. тачка 6. Статута града Ниша ("Службени лист града Ниша", број 88/2008),

Скупштина града Ниша, на седници од 23.12.2011. године, донела је

П Л А Н Д Е Т А Љ Н Е Р Е Г У Л А Ц И Ј Е СКЛАДИШНО - ДИСТРИБУТИВНОГ ЦЕНТРА ТИПА **Cash & Carry "M A L F O R D" d.o.o. У НИШУ**

I

Планом детаљне регулације складишно - дистрибутивног центра типа Cash & Carry "M A L F O R D" d.o.o. 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, 41/2004 и 51/2007) ради утврђивања услова просторног уређења, регулације и грађења у границама обухвата Плана.

II

Саставни делови Плана су:

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

1.0 ОПШТИ ДЕО

1.1. Правни и плански основ

Правни основ за израду Плана је:

- а) Закон о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр.72/2009 и 81/2009), одредба члана 35 ;
- б) Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената ("Службени гласник РС", бр.31/10 и 69/10) ;
- в) Одлука о изради Плана детаљне регулације складишно - дистрибутивног центра типа Cash & Carry "M A L F O R D" d.o.o. у Нишу ("Сл. лист града Ниша, бр.68/2008.).

Плански основ за израду предметног Плана садржан је у Генералном плану Ниша 1995-2010. ("Службени лист града Ниша", бр. 13/95, 2/2002, 41/2004 и 51/2007).

1.2. Повод и циљ израде Плана

1.2.1 Повод за израду Плана

На основу иницијативе Главног архитекте града Ниша за израду Плана детаљне регулације складишно - дистрибутивног центра типа Cash & Carry "MALFORD" d.o.o. у Нишу (број 98/08-01А од 23.01.2008. године), израђен је Програм за израду плана детаљне регулације и донета Одлука о изради плана детаљне регулације складишно - дистрибутивног центра типа Cash & Carry "MALFORD" d.o.o. ("Сл. лист града Ниша", бр. 68/2008), који су саставни део документације овога Плана.

1.2.2 Циљеви израде Плана

Овим Планом се у оквиру подручја захвата одређују и разграничавају јавне површине и површине друге намене, одређује намена и начин коришћења земљишта, дају нивелациона решења и правила регулације и парцелације.

Основни циљеви израде Плана су:

- афирмисање локације и побољшање стандарда на околним локацијама;
- изградња складишно дистрибутивног центра;
- побољшање квалитета садржаја, коришћења и идентитета околног простора;
- могућност фазне реализације програма, прилагођеност условима тржишта, флексибилност решења;
- дефинисање регулација постојећих и новопланираних саобраћајница;
- остварење основних циљева стратегије смањења сиромаштва;
- дефинисање правила и параметара за изградњу квалитетног простора;
- побољшање и унапређење инфраструктурне опремљености;
- максимално очување животне средине и рационално коришћење ресурса.

1.3. Граница подручја Плана са пописом катастарских парцела

План обухвата подручје површине од 25,94 ха. Граница планског подручја дефинисана је на графичком прилогу Д1 *"Граница захвата на геодетској подлози, 1:2500"*, и описно: са севера - јужна регулација државног пута другог реда Р - 214, са запада - саобраћајница Нова 1, са истока - саобраћајница Нова 2 и са југа северна регулација аутопута Е-80.

Планско подручје се налази на територији општине Црвени Крст.

Границом Плана су обухваћене следеће катастарске парцеле: 1465, 1466, 1467, 1468, 1469, 1470, 1471, 1472, 1473, 1474, 1475, 1476, 1477, 1478, 1479, 1480, 1481, 1482, 1501, 1502, 1503, 1504, 1505, 1381, 1382, 1383, 1384, 1385, 1386, 1387, 1388, 1389, 1390, 1391, 1392, 1393, 1394, 1395, 1396, 1397, 1398, 1399, 1400, 1423, 1424, 1425, 1426, 1427, 1428, 1429, 1430, 1431, 1432, 1433, 1434, 1435, 1436, 1437, 1449, 1450, 1451, 1452, 1453, 1454, 1455, 1456, 1457, 1458, 1459, 1460, 1461, 1462, 1463 КО Чамурлија.

У случају неподударности меродавна је ситуација са графичког приказа Д1.

1.4. Стечене урбанистичке обавезе

Као стечене урбанистичке обавезе План прихвата услове из Генералног плана Ниша 1995-2010 (где је предвиђена намена сервиси и складишта и заштитно зеленило).

Извод из Генералног плана Ниша 1995-2010:

"Изградња објеката и уређење радних зона на подручју ГУП-а, подразумева изградњу (а) индустријских, (б) сервисних и (в) складишних функција.

Изградња нових објеката у постојећим зонама или комплексима не сме да угрожава функционисање постојећих објеката и постојећег технолошког процеса.

Изградња на новим комплексима, односно у оквиру нових радних зона мора бити у складу са следећим условима:

- величина комплекса, односно зоне мора бити усаглашена са технолошким условима и потребама конкретне намене,
- сваки комплекс и зона у целини мора имати одговарајућу везу са приступним саобраћајницама, а по потреби и прикључак на сервисни железнички крак,
- проценат изграђености комплекса: 40-60% зависно од намене, делатности и предвиђене технологије,
- коефицијент изграђености 1,0-1,2,
- површине за зеленило у комплексу 20%,
- заштитно зеленило и друге мере заштите према нормативима и прописима за конкретну делатност,
- број паркинг места 20% од броја запослених, уколико не постоји организован јавни превоз."

1.5. Подлоге за израду Плана

За рад на изради Плана, коришћене су следеће подлоге:

1. Орто - фото снимак подручја;
2. Снимљена ситуација предметне локације.

1.6. Постојећи начин коришћења земљишта

Подручје Плана обухвата јединствен неизграђен простор који са северне стране тангира државни пут другог реда Р-214. Са југа локације је аутопут Е-80, а битно је напоменути и близину комренске петље. Земљиште које чини комплекс је у власништву инвеститора "MALFORD" d.o.o. Локација је комунално неопремљена, а граничи се са катастарском парцелом гасне мерно - регулационе станице. Локацијом пролази траса гасовода, као и далековод.

2.0 ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

2.1. Опис и објашњење графичког дела

Основна намена простора је сервис и складишта, где се уз државни пут другог реда планира зона сервиса и складишта мањих капацитета, а према јужној граници комплекса је складишно - дистрибутивни центар. Подручје Плана чини јединствен простор, разматран као јединствена целина.

Учешће појединачних намена у предметном комплексу

табела 1.

Намена по ГП-у Ниша	сервиси и складишта
Планирани карактер земљишта	градско грађевинско земљиште
Опис интервенција	нова изградња
Намена	складишно - дистрибутивни центар
Површина комплекса	18,6ха
Изграђена површина (под објектима)	-
Озеленењене неуређене површине	100%

2.2. Подела градског грађевинског земљишта обухваћеног Планом

Земљиште обухваћено предметним Планом дефинише се као градско грађевинско земљиште подељено за јавне и остале намене, које је приказано на графичком прилогу ПЗ "План парцелације земљишта јавне намене и смернице за спровођење плана 1:1000".

2.2.1. Градско грађевинско земљиште јавне намене

Градско грађевинско земљиште јавне намене обухвата ободне саобраћајнице, противпожарну саобраћајницу паралелену са аутопутем Е-80. Саобраћајнице унутар комплекса се третирају као интерне и припадају земљишту за остале намене у склопу основне намене простора. Интерне саобраћајнице ће бити дефинисане Урбанистичким пројектом за потребе урбанистичко - архитектонске разраде локације и Пројектом за парцелацију/ препарцелацију.

2.2.2. Градско грађевинско земљиште за остале намене

На градском грађевинском земљишту за остале намене, планирају се сервис и складишта мањих капацитета и складишно дистрибутивни центар типа Cash & Carry, заштини појас зеленила према Р-214 и према Аутопуту Београд-Ниш Е-80.

2.3. Концепција решења

Основна карактеристика предметне локације је планирање складишно дистрибутивног центра, који би садржао више објеката максималне спратности П+1. Комплекс би чинили следећи објекти:

- а) складишно - дистрибутивни центар типа Cash & Carry, са челичном настрешницом која покрива део паркинга уз објекат,
- б) изложбено - продајни салон,
- в) тржно - услужни центар.

Према државном путу другог реда Р-214, планиран је заштитни појас зеленила, одељен саобраћајницом од основне намене комплекса коју чини складишно - дистрибутивни центар.

У комплексу се планира интерна саобраћајна мрежа, која би припадала земљишту за остале намене и дефинисала би се урбанистичким пројектима. Максимално се обезбеђују зелене површине, а обавезно уз паркинг простор.

Приказ различитих намена

табела 2.

простор	граница - катастарске парцеле	површина (ха)	намена простора
1	делови к.п. 1400, 1465, 1466, 1423, 1424, 1425, 1503, 1449, 1450, 1451, 1506, 3107, 3111, 3112, 3110, 1/1, 2/1, 3/1, 4/1, 7/1, 8/1, 10/1, 1460, 1461, 1462, 1463, 1504, 1481 целе к.п. 1467, 1468, 1469, 1470, 1471, 1472, 1473, 1474, 1475, 1476, 1477, 1478, 1479, 1480, 1482, 1501, 1502, 1505, 1381, 1382, 1383, 1385, 1394, 1395, 1396, 1397, 1398, 1399, 1426, 1427, 1428, 1429, 1430, 1431, 1432, 1433, 1434, 1435, 1436, 1437, 1452, 1453, 1454, 1455, 1456, 1457, 1458, 1459	18.6	складишно - дистрибутивни центар
2	делови к.п. 1384, 1386, 1387, 1388, 1389, 1390, 1391, 1392, 1393, 1460, 1461, 1462, 1463, 1465, 1466, 1467, 1468, 1481, 1482, 1504, 3110, 3111, 3112, 3113, 1/1, 2/1, 3/1, 4/1, 7/1, 8/1, 11/1	4.3	заштитно зеленило
3	делови к.п. 1459, 1460, 1461, 1462, 1463, 1481, 1504, 3110, 3111, 3112, 1/1, 2/1, 3/1, 4/1, 7/1, 8/1	3.04	саобраћајнице

2.4. Урбанистички услови за јавне површине и јавне објекте

2.4.1. Саобраћајне површине

Предметни комплекс је у саобраћајном смислу дефинисан:

- са севера државним путем другог реда Р - 214;
- са југа аутопутем Е - 80.

Повезивање комплекса спољним саобраћајним системом, потребно је остварити на следећи начин: остварити приступ са државног пута другог реда Р - 214 саобраћајницом Нова 1 по принципу улив - излив са површинском раскрсницом са пуним програмом веза.

Концепт уличне мреже чини изградњу нове саобраћајне мреже коју би чиниле Нова1, Нова2, Нова3 и Нова4 саобраћајнице. Елементи ових саобраћајница дати су у одговарајућем графичком прилогу П2 *"Саобраћајнице са регулационим, нивелационим и аналитичко-геодетским елементима, 1:1000"*. Саобраћајница Нова1 је примарна градска саобраћајница која са државним путем II реда Р-214 остварује непосредну везу преко кружне раскрснице. Њен правац се пружа према југу. Она пролази испод аутопута Е-80 где је већ изграђен објекат. Преко ове саобраћајнице се планира повезивање источног дела Радне зоне „Северозапад“, западни део Радне зоне „Север“ и комплекса аеродрома са градом и даље. Нова 2 је планирана саобраћајница са источне стране комплекса и припада рангу секундарних саобраћајница. Саобраћајница Нова 3 је паралелна са аутопутем Е - 80 и представља противпожарну саобраћајницу која задржава трасу и кроз суседне комплексе. Саобраћајница Нова 4 одваја намене складишно - дистрибутивног центра и заштитног зеленила.

Интерна саобраћајна мрежа припада осталом земљишту, те се Планом дају само основне напомене, односно приликом формирања интерне саобраћајне матрице, потребно је поштовати постојећу и Планом дефинисану матрицу. Интерни саобраћајни систем у функционалном и техничком смислу, мора омогућити нормално кретање оне структуре возила која ће га користити: путничких аутомобила, комуналних возила, доставних возила и других специфичних возила сходно намени комплекса.

2.4.2 Услови саобраћаја и саобраћајних површина

Државни пут другог реда Р - 214 је је променљиве регулационе ширине. Садржај основног попречног профила чине по две саобраћајне траке у оба смера, разделна трака, бициклистичка стаза, зелена трака и тротоари. Интерне саобраћајнице морају обезбедити одговарајући приступ простору за смештај возила, планираним садржајима, прихватити пешачки саобраћај и омогућити теретним возилима приступ објектима и простор за истовар и манипулацију.

Елементи ситуационог плана саобраћајница дефинисани су и приказани на графичком приказу П2 *"Саобраћајнице са регулационим, нивелационим и аналитичко-геодетским елементима, 1:1000"*.

У нивелационом смислу, одводњавање саобраћајних површина се решава гравитационим отицањем површинских вода у систем затворене канализационе мреже, уз базирање на нивелете Р - 214.

Коловозну конструкцију димензионисати за одговарајуће саобраћајно оптерећење и радити као флексибилну конструкцију са завршним слојем од асфалта.

Попречни профили реконструисаних и новоизграђених саобраћајница су дати табеларно.

Попречни профили ободних саобраћајница**табела 3.**

број	улица	Коловоз+разделна трака (m)	тротоар (m)	биц. стаза(m)	дрворед/зеленило	регулациона ширина (m)
01	Нова 1	2x7+2 (16,0)	2x4,5 (9,0)	-	-	25,0
02	Нова 2	1x6 (6,0)	2,25x2 (4,5)	-	-	10,5
03	Нова 3	1x7 (7,0)	2,25+0,5 (2,75)	-	-	9,75
04	Нова 4	1x6 (6,0)	2x2,25 (4,5)	-	-	10,50

2.4.3. Приступ комплексу

Приступ комплексу се омогућава из саобраћајнице Нова 1 која је преко кружне раскрснице повезана на државни пут другог реда Р – 214.

2.4.4. Услови за стационарни саобраћај

Паркирање возила у оквиру захвата се решава надземно на обележеним просторима у партеру. Код етапне градње, изградња паркинг простора уз објекте се обезбеђује на припадајућој парцели. Потребан број паркинг места, а зависно од планиране намене, дат је табеларно.

Нормативи за одређивање броја паркинга**табела 4.**

садржај	1 ПМ
пословни простор	70 м ² корисног простора
складишни простор	70 м ² корисног простора
угоститељство	4-12 места за седење
тржни центар	3-10 посетилаца

2.4.5. Обезбеђење противпожарних услова

У погледу испуњености противпожарних прописа потребно је напоменути да је приступ противпожарног возила омогућен објектима у комплексу.

2.4.6. Услови за несметано кретање лица са посебним потребама

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

Обезбедити рампе са дозвољеним падом ради несметаног приступа колица објекту.

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

Потребно је опремити повезане правце кретања у којима су отклоњене препреке.

Избегавати различите нивое пешачких простора, а када је промена неизбежна, савладавати је и рампом поред степеништа.

2.5. Инфраструктурне мреже

2.5.1. Електроенергетска мрежа

У захвату разраде не постоје електроенергетски објекти, сем ваздушног далековаода 10 kV, који је паралелан са државним путем другог реда (регионалним путем Р - 214) и долази из правца Горње Топонице (из ТС 35/10 kV "Топоница") до трафостанице 10/0.4 kV "Водовод-пумпна станица". Овај далековод је типа Alс 3 x 50 mm² и преоптерећен, не може се вршити прикључивање нових потрошача.

За потребе обезбеђења електричне енергије за потрошача у захвату разраде изградиће се одговарајући број трафостаница 10/0,4 kV. Локације ових трафостаница дефинисаће се кроз урбанистичке пројекте преко којих ће се вршити даља разрада плана.

За повезивање ових трафостаница на дистрибутивну 10 kV-ну мрежу положиће се кабл 10 kV из трафостанице 110/10 kV "Ниш 10 - Јастребац". Прикључни каблови 10 kV до трафостаница 10/0.4 kV полагаће се у простору тротоара саобраћајница (градско грађевинско земљиште јавне намене) и у оквиру земљишта за остале намене (унутар комплекса) на основу пројектне документације, а према условима "Електродистрибуције" Ниш.

Све мреже (10 kV, 0,4 kV и осветљење) изводити као кабловске.

2.5.2. Телефонска мрежа

У простору између ваздушног далековаода и државног пута другог реда (регионалног пута Р - 214) положен је претплатнички тт кабл за објекте са северне стране пута из АТЦ "Комрен". Са северне стране регионалног пута је положен оптички кабл од АТЦ "Комрен" ка ИКС "Чамурлија".

За задовољење потреба нових корисника у захвату разраде монтираће се истурени комутациони степен, који ће се повезати на постојећи оптички кабл АТЦ "Комрен" - ИКС "Чамурлија". Из овог истуреног комутационог степена извршиће се полагање претплатничких каблова до објеката.

Прикључна и разводна тт мрежа у комплексу извешће се као кабловска, са полагањем у простору земљишта јавне намене (тротоара саобраћајница) и у оквиру земљишта за остале намене (на основу пројектне документације).

2.5.3. Гасификациона мрежа

Источно од комплекса разраде је изграђена Главна мерно-регулациона станица (ГМРС) "Ниш 1". До ГМРС "Ниш 1" кроз комплекс разраде је положен гасовод високог притиска РГ 09-01 од Главног разделног чвора (ГРЧ) "Ниш". Заштитна зона гасовода

износи по 30 метара са једне и друге стране од осе гасовода. У овој зони није дозвољена градња објеката за рад, већ се иста може користити за потребе паркирања.

За потребе обезбеђења гаса за кориснике у захвату разраде изградиће се гасовод одговарајућег притиска из ГМРС "Ниш 1". За потребе корисника у комплексу изградиће се индустријска мернорегулациона станица од које ће се водити дистрибутивни (полиетиленски) гасоводи до објеката са одговарајућим мерно-регулационим сетовима. Полагање овог гасовода вршиће се кроз јавно и остало грађевинско земљиште по трасама на основу пројектне документације.

2.5.4. Водоводна мрежа

Подручје разраде припада I-вој висинској зони водоснабдевања. Кроз захват разраде пролази цевовод пречника 200 mm ка мотелу "Наис". Очекује се да ће се овај цевовод у наредном периоду реконструисати. Обезбеђење воде за кориснике у захвату разраде вршиће се прикључивањем на овај цевовод. Полагање прикључних цевовода вршиће се у простору земљишта јавне намене (саобраћајнице) и у оквиру земљишта за остале намене на основу пројектне документације.

2.5.5. Канализациона мрежа

Отпадне и атмосферске воде са подручја између аутопута и државног пута другог реда (регионалног пута Р-214) треба да прихвате планирани "Поповачки" колектори за употребљене воде и за атмосферске воде. Ови колектори у простор између аутопута и државног пута Р-214 улазе знатно западније од захвата плана. Одвођење употребљених и атмосферских вода усмераваће се ка овим колекторима. До изградње ових колектора за одвођење употребљених вода изградити одговарајући систем канализације у комплексу који ће воде одвести у одговарајућу водонепропусну септичку јаму, која мора бити лоцирана на правцу планиране канализације која ове воде треба да одведе до колектора. Атмосферске воде сакупљаће се независном мрежом унутар комплекса и упуштати у отворени канал за одвођење атмосферских вода са аутопута. Забрањено је упуштање атмосферских вода у канализацију за употребљене воде. Пре прикључења на јавну мрежу, обавезно је пречишћавање атмосферских вода са паркинга и манипулативних површина. Даља разрада ових мрежа биће кроз урбанистичке пројекте и пројекте парцелације/препарцелације.

2.6. Слободне и зелене површине

Површина дата у виду заштитног зеленог појаса уз међународни пут Е-80 и државни пут II реда Р-214 раздваја пословну зону од других намена. Потребно је формирати појас који се састоји од вишередних дрвореда или пејзажно распоређених компактних групација разнородних стабала. Њихова основна функција је смањење неповољних услова средине.

Линијско зеленило - дрвореди треба да прате све саобраћајнице и да тако повезују заштитно зеленило са осталим категоријама зеленила у граду.

Паркинг простори у оквиру саобраћајница и платоа који нису наткривени, потребно је засенчити крошњама високог листопадног дрвећа.

На проширењима саобраћајница, прикључку, прилазима и улазима у комплексе/објекте, пожељно је и да се нађе декоративна партерна вегетација.

2.7. Заштита културних добара

Предметно подручје у граници плана са аспекта заштите културних добара и у складу са Законом о културним добрима није утврђено за културно добро, не ужива статус претходне заштите и не садржи појединачне објекте који уживају статус заштите.

Уколико се приликом извођења земљаних радова наиђе на археолошке остатке, све радове треба обуставити и обавестити Завод за заштиту споменика културе Ниш, према члану 110. Закона о културним добрима ("Службени гласник РС", бр.71/94), како би се предузеле неопходне мере за њихову заштиту.

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

Предвиђа се израда Урбанистичких пројеката за потребе урбанистичко - архитектонске разраде локације и Пројеката парцелације/ препарцелације за оне локације у оквиру којих се врши парцелација/ препарцелација катастарских парцела и изградња објеката, као ближа разрада Плана.

2.9. Заштита живота и здравља људи

2.9.1. Евакуација и складиштење отпада

Технологија евакуације комуналног отпада, примењена на овом простору је у судовима - контејнерима запремине 1100 литара - габаритних димензија 1,37x1,45x1,70м.

Број и положај потребних контејнера за новоостварене садржаје (подразумева изградњу нових објеката или реконструкцију постојећих) одредити према нормативу: један контејнер на 600м² корисне површине пословног простора.

Судове за смеће, где год је могуће, поставити ван јавних површина у посебно изграђеним просторијама за дневно депоновање смећа.

Уколико не постоје могућности за изградњу оваквих просторија унутар објеката, судове поставити на слободним површинама испред објеката у посебно изграђеним нишама, уз комуникацију. Препоручује се визуелно скривање судова зеленилом.

Потребно је обезбедити директан и неометан приступ локацијама за смеће.

2.9.2. Заштита ваздуха и заштита од буке

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

Није дозвољена изградња објеката који својом делатношћу могу бити значајни извори загађења животне средине или генерисати буку преко нормираних граница. Како је локација уз државни пут другог реда, потребно је предвидети заштиту од буке применом одговарајућих грађевинских мера.

2.9.3. Заштита од пожара

Заштиту од пожара за предметне садржаје извести тако да се превентивно обезбеди немогућност ширења пожара, а у складу са Законом о заштити од пожара ("Службени гласник РС"; бр. 111/09), Законом о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима ("Сл. гласник РС", бр.44/77, 45/84 и 18/89).

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

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

2.9.4. Заштита од елементарних и других већих непогода

2.9.4.1. Заштита од елементарних непогода

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

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

Објекти морају бити реализовани у складу са Правилником за електроинсталације ниског напона ("Службени лист СФРЈ", бр. 53/88, 54/88 и 28/95) и Правилником за заштиту објеката од атмосферског пражњења ("Службени лист СРЈ", бр. 11/96).

2.9.4.2. Заштита од земљотреса

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

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

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

2.9.5. Заштита од уништавања

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

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

Заштита становништва и материјалних добара од ратних разарања обезбеђује се на подручју Плана према Закону о одбрани ("Службени гласник РС", бр. 116/07 и 88/09), Одлуци о утврђивању степена угрожености насељених места у општини Ниш, бр. 82-64/92-10/7 од 31.3.1993, Уредби о објектима од посебног значаја за одбрану Републике Србије ("Службени гласник РС", бр. 18/92) и Уредби о организовању и функционисању цивилне заштите ("Службени гласник РС", бр. 21/92).

По Правилнику о техничким нормативима за склоништа полупречник гравитације треба да износи максимално 250м хоризонталног одстојања, с тим да се вертикално одстојање рачуна троструко. Домет рушевина износи половину висине зграде.

Према условима Министарства одбране (бр. 82-3-151/2008-5/02) планира се изградња двонаменских склоништа основне заштите капацитета до 200 склонишних места у новопланираним објектима. За постојеће објекте који се реконструишу, дограђују, надграђују или адаптирају инвеститор је у обавези да изврши уплату надокнаде у висини од 2% укупне грађевинске вредности објекта.

2.10. Ограничења за извођење одређене врсте радова

2.10.1. Степен обавезности

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

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

2.11. Биланси површина

Прегледни приказ биланса површина

*табела 5.
табела 5.1*

бр.	Намена површина	Површина (ха)	Учешће (%)
а	површина Плана	25,94	100
б	површине објеката	12,97	50
в	саобраћајне и комуникационе површине	3,04	11,71
г	неизграђен простор партерно уређен	9,93	38,29

табела 5.2

Развијена површина објеката (БРГП)		(м ²)
а	БРГП Cash & Carry	10 000
б	БРГП изложбено - продајног салона	10 000
в	БРГП тржно - услужног центра	10 000

*напомена: У ОВОЈ ТАБЕЛИ СЕ ПОДРАЗУМЕВА ПРЕТПОСТАВЉЕНА МАКСИМАЛНА СПРАТНОСТ
ОБЈЕКТАТА*

табела 5.3

Изведени урбанистички параметри		на подручју целог Плана
а	густина становања	0 ст/ха
б	индекс изграђености (и) - бруто	1,2
в	степен заузетости земљишта (з) - бруто	50%

3.0 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

3.1. Грађење под условима одређеним Планом

Овим Планом су дата правила и параметри за изградњу нових објеката складишно дистрибутивног центра.

Намена објеката

Максимална спратност у комплексу је П+1. Објекти су слободностојећи на припадајућим парцелама са потребном интерном саобраћајном мрежом и инфраструктуром. Паркирање организовати надземно на обележеном паркинг простору. Део паркинга би био под настрешницом.

Правила парцелације

Положај парцеле је утврђен регулационом линијом у односу на јавне површине и разделним границама парцеле према суседима. Парцела мора имати непосредан колски приступ на јавну саобраћајну површину, као и прикључак на комуналну инфраструктуру.

Дозвољено је формирање грађевинских парцела, спајањем или дељењем катастарских парцела и делова катастарских парцела у складу са правилима и спроводи се Пројектом парцелације/ препарцелације.

Могуће је формирати посебну грађевинску парцелу за сваки објекат, у циљу раздвајања појединих технолошких целина. Приликом формирања засебних парцела у комплексу, потребно је сву неопходну заштиту обавити унутар саме парцеле, као и потребан број паркинг места.

Приликом формирања грађевинских парцела, потребно је водити рачуна о следећим условима:

- а) минимална грађевинска парцела је 0,20 ха;
- б) минимални фронт парцеле не сме бити мањи од 20м.

Планирана препарцелација дата је у графичком прилогу ПЗ *"План парцелације земљишта јавне намене и смернице за спровођење плана, 1:1000"*.

Положај објекта на парцели

Положај објекта је одређен грађевинском линијом према регулационој линији саобраћајница, обавезној зони заштитног зеленила унутар парцеле и према минималним одстојањима од суседних парцела, како је приказано на графичком приказу П2 *„Саобраћајнице са регулационим, нивелационим и аналитичко-геодетским елементима 1:1000“*.

Нови објекат се мора градити у оквиру грађевинске парцеле и поставити унутар дефинисаних грађевинских линија.

Дозвољена је изградња настрешница, али како су оне на стубовима, њихов положај је унутар грађевинских линија.

Међусобна удаљеност објеката на парцели мора бити у складу са важећим противпожарним прописима и правилима градње.

Партерно уређење парцеле

Створити могућност да се на слободном делу парцеле формирају поред поплочаног и паркинг простора уреде зелене површине. Унутар блока планирати поплочане и озелењене површине да би простор функцинисао као јединствена целина. Уколико је могуће обезбедити 25% озелењених површина и озеленити паркинг. За засену паркинг места применити дрворедне саднице високих лишћара.

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

Обзиром на изузетно значајан положај локације, као и атрактивност саме намене, неопходно је комплексно сагледавање и репрезентативно архитектонско обликовање комплекса.

Нагласити улаз у објекте архитектонским елементима, степеништем, настрешницом, графиком - натписом и сл.

Применити савремене и изузетно квалитетне грађевинске материјале.

Неопходан је јединствен третман фасада са свих страна (Е - 80, Р - 214, новопланиране саобраћајнице) у смислу обликовања и избора материјала.

Објекти својим пропорцијама и архитектуром треба да чине обликовну целину са околним објектима и блоковима.

Кровни покривач ускладити са примењеним материјалом фасаде.

Код одводњавања са косих равни применити позитивна правила.

Ограђивање парцела

Потребно је оградити парцелу транспарентном оградом, са контролисаним улазима на предвиђеним тачкама.

3.1.2 Услови и могућности фазне реализације

Могућа је фазна изградња објеката на појединачним грађевинским парцелама до коначних капацитета према Плану. Уз изградњу објекта потребно је уредити део парцеле у ближој околини објекта са интерним саобраћајницама и припадајућим паркинг простором.

3.1.3 Забрањена изградња

Није дозвољена изградња или било каква промена у простору која би могла да наруши или угрози објекте на локацији.

Није дозвољена изградња објеката, а посебно:

- било каква промена у простору која би могла да наруши стање животне средине,
- грађевине и уређаји који могу штетно утицати на здравље становника, ако на посебан начин нису регулисане мере заштите,
- складишта отпадног материјала, старих возила и сл.,
- грађевине у којима се врше занатске услуге које производе прекомерну буку, вибрације, загађују околину отпадним материјалима и гасовима;

- грађевине и намене које могу да ометају обављање јавног саобраћаја и приступ другим грађевинама и наменама.

3.2. Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

3.2.1. Постављање објеката у односу на улице, путеве и јавне површине

Постављање објеката у односу на улице, путеве и јавне површине дефинисано је у графичком прилогу П2 „Саобраћајнице са регулационим, нивелационим и аналитичко-геодетским елементима 1:1000“ и то :

1. регулационом линијом

2. грађевинском линијом

Објекти се могу постављати на грађевинску линију или се повлачити од исте према унутрашњости парцеле. Планом су дате грађевинске линије које омогућавају максималну градњу.

3.3. Највећи дозвољени индекси заузетости и индекси изграђености грађевинске грађевинске парцеле

3.3.1 Степен заузетости земљишта (з)

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

Максимално дозвољени степен заузетости земљишта је 50%.

3.3.2. Индекс изграђености (и)

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

Подземне корисне етаже улазе у обрачун индекса изграђености, осим површина за паркирање возила, подземних гаража, смештај неопходне инфраструктуре и станарских остава.

БРГП је површина је површина унутар спољне контуре зидова, односно збир површина свих просторија и површина са конструктивним деловима зграде (зидови, стубови, степеништа и сл.)

Максимална вредност овога нумеричког показатеља је 1,2.

3.4. Највећа дозвољена спратност и висина објеката

Висина нових објеката је дефинисана максималном спратношћу, односно максималном котом венца, како је дато у табели 6.

Кота приземља новопланираних објеката не може бити нижа од нулте коте, а максимално 1,20м виша од нулте коте. Максимална висина слемена објеката износи 15,0м.

објекат	максимална спратност	максимална кота венца (м)
складишно дистрибутивни центар	П+1	14,0
складишта мањих капацитета	П+1	14,0
изложбено - продајни салон	П+1	14,0
тржно - услужни центар	П+1	14,0

3.5. Услови прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру

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 профилу саобраћајнице се дозвољава у случајевима када је то неопходно због ситуације на терену, и не сматра се изменом Плана, уз поштовање важећих техничких услова о дозвољеним растојањима код паралелног полагања и укрштања инфраструктурних водова. Дозвољено је вршити реконструкцију и санацију постојећих инфраструктурних инсталација истим или већим пречницима (капацитетима), у зависности од потреба, али по постојећим трасама.

Могуће је полагање инфраструктурних мрежа кроз остало грађевинско земљиште у сврху прикључења објеката, а уз сагласност корисника земљишта.

Електроенергетска мрежа

Трафостанице 10/0.4 kV градити у оквиру објекта или као слободностојећи објекат типски или зидани приземни. Трафостанице се мора омогућити прилаз камионом.

Нове каблове 10 kV које полагати по новопланираним трасама у јавном и осталом земљишту.

Прикључивање објеката на електроенергетску мрежу извршиће се кабловским водовима 0,4 kV из планираних трафо-станица 10/0,4 kV, са постављањем мерних група у сваком објекту посебно, а према условима Електродистрибуције Ниш.

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

Телефонска мрежа

Прикључивање објеката на телефонску мрежу извршиће се полагањем телефонских каблова одговарајућих капацитета до телефонских концентација у објектима, а према условима "Телеком Србија".

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

Гасоводна 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 0.8 - 1,0 m, мерено од горње ивице цеви до коте терена.

Минимална дубина укопавања при укрштању са путевима и улицама износи 1.0m, мерено од горње ивице заштитне цеви до коте коловоза.

Профил рова за полагање дистрибутивног гасовода одређује се према пречнику полиетиленске цеви и према условима терена.

Водоводна мрежа

Врста и класа цевног материјала за водоводну мрежу који ће бити уграђен, треба да испуни све потребне услове у погледу очувања физичких и хемијских карактеристика воде, притиска у цевоводу и његове заштите од спољних утицаја, како у току самог полагања и монтаже, тако и у току експлоатације.

Минимална дебљина надслоја земље изнад горње ивице цеви не сме бити мања од 1,0m.

Монтажу цевовода извршити према пројекту са свим фазонским комадима и арматуром. Након монтаже извршити испитивање цевовода на пробни притисак. Пре пуштања у експлоатацију, извршити испирање и дезинфекцију цевовода.

Хидранте поставити према Правилнику о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара.

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

Од водомерног шахта изградити две засебне водоводне мреже за санитарну и противпожарну воду.

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

Канализациона мрежа

Канализациону мрежу за употребљене воде полагати у осовини планираних собраћајница. Избор грађевинског материјала од кога су начињене цеви, пад цевовода и остале техничке карактеристике, препушта се пројектанту на основу хидрауличног прорачуна.

За контролу рада канализације и могућност благовремене интервенције на месту вертикалног прелома цевовода, на месту промене хоризонталног правца пружања цевовода и на месту улива бочног огранка, предвидети ревизионе силазе.

Радове око ископа рова, разупирања зидова рова, полагања и међусобног повезивања цеви, затрпавања цевовода и рова песком и ископаним материјалом, испитивања цевовода и пуштања у рад, извршити на основу важећих техничких прописа и услова за ову врсту радова и инсталација.

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

3.6. Услови за примену мера заштите и унапређења животне средине

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

Границом комплекса према аутопуту Е-80 државном путу другог реда Р-214, планира се подизање заштитног зеленила, садњом растиња дугог вегетативног периода.

На свим пешачким стазама и прилазима ће постојати услови за кретање лица са посебним потребама.

Управа за планирање и изградњу града Ниша, у складу са чланом 9 став 3. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", бр. 135/2004), донела је Одлуку о неприступању изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације складишно - дистрибутивног центра типа Cash & Carry "M A L F O R D" д.о.о. у Нишу ("Службени лист града Ниша, бр.83/2008). Ова одлука заједно са Критеријумима за одређивање могућих карактеристика значајних утицаја на животну средину, је саставни део документације Плана.

3.6.1. Грађевинско - техничке мере заштите

1. Планирати одговарајућу водоводну, канализациону, електричну и топоводну мрежу.

2. Посебним грађевинско-техничким мерама приликом изградње објеката и уградње опреме планирати редукацију буке и вибрација како она на граници комплекса не би прелазила нормиране вредности.

3. Планирати довољан број канала и ригола за одвођење кишних вода са површинама које се неће одводњавати.

4. Комплекс прописно осветлити и опремити одговарајућом сигнализацијом.

5. При пројектовању свих објеката, као и при извођењу радова, морају се применити критеријуми за рационално коришћење енергије.

3.6.2. Санитарно - хигијенске мере заштите

1. Унутар комплекса се не сме трајно одлагати и складиштити отпад који има карактеристике штетних или опасних материја према важећем Правилнику.

2. Комунални отпад сакупљати у посебним судовима и организовано одвозити преко овлашћеног комуналног предузећа.

3.7. Геотехнички услови планирања

За израду главних пројеката посебно се издвајају општи геотехнички услови пројектовања и градње, а они су:

1.Пројектовање и изградња нових објеката изводи се израдом геолошких истраживања и геотехничке документације за ниво главног пројекта. Документација треба да садржи одговарајући обим истраживања са анализом услова димензионисања и израде темеља, земљаних ископа, евентуалне санације темељног тла, заштите и санације терена, као и хидротехничке заштите објекта и др.

2.Саобраћајна инфраструктура при изради главних пројеката мора садржати геотехничке податке о постелици тла, карактеристикама локалног материјала за израду тупа саобраћајница, препоруке карактеристика тла од других материјала, сходно прописима ЈУС за категорију саобраћајница према осовинском оптерећењу. Подаци се документују на основу истраживања јама урађених на прописаној удаљености, из којих се анализирају узорци тла методама Проктор-овог опита оптималне влажности и ЦБР за растресито тло.

3.Остала инфраструктура водоспроводне, канализационе, топловодне или друге мреже мора садржати податке о геотехничким карактеристикама тла дуж траса, са подацима услова полагања одговарајућих профила колектора или цевовода и подацима услова темељења пратећих објеката.

3.8. Економска анализа и процена улагања из јавног сектора

Предмер и предрачун радова на уређивању земљишта јавне намене

табела 11

р. бр.	радови на уређивању земљишта јавне намене	врста радова	мере	врста интервенције		Σ [кол]	цена [€]
				реконстр.	ново		
1.	Изузимање земљишта		m ²				
2.	Саобраћајнице		m ²		30444,48	30444,48	1.065.556,8
3.	Водовод	min Ø150mm	m		2051,3		143.591,13
4.	Канализација						
	- за употребљене воде	Ø400mm	m		1935,67		145.175,68
	-за атмосферске воде	Ø600mm	m		1960,35		450.880,75
5.	Електроенергетски објекти						
	- водови	10 kV	km		4,5		157.500,00
	- ТС	ТС 10/0,4 kV	ком		3		90.000,00
6.	Телеком. мрежа						
	-MSAN				(1000бр)		80.000,00
	-прист.мрежа		ком				70.000,00
7.	Гасовод		m		1348		94.360,00
	MPC						40.000,00
A	Укупно за уређење грађевинског земљишта			Σ(1+2+3+4+5+6+7)			2 337.064,36

3.9. Спровођење Плана

Овај План представља правни и плански основ за издавање информације о локацији и локацијске дозволе.

Такође представља правни и плански основ за израду урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко - архитектонске разраде локације и пројекта за парцелацију/препарцелацију, а у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/2009 и 81/2009).

Грађевинске парцеле, које су идентичне са катастарским парцелама, могу се директно спроводити у складу са урбанистичким параметрима овога Плана.

3.10. Скраћенице коришћене у тексту Плана

ДЛ	детаљни лист
КО	катастарска општина
ПМ	паркинг место
ГП	Генерални план
БРГП	брuto развијена грађевинска површина

4.0. ГРАФИЧКИ ДЕО

Графички део Плана састоји се из графичког приказа планираног стања.

П1.	Намена површина	1:2500
П2.	Саобраћајнице са регулационим, нивелационим и аналитичко-геодетским елементима	1:1000
П3.	План парцелације земљишта јавне намене и смернице за спровођење плана	1:1000
П4.	Мреже и објекти инфраструктуре: електроенергетика, телефонија, топлификација и гасификација	1:1000
П5.	Мреже и објекти инфраструктуре: Водовод и канализација	1:1000

5.0. ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО

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

Прилози документације садрже текстуални и графички део Плана.

Текстуални део документације Плана садржи:

1. Иницијатива за израду ПДР Складишно-дистрибутивног центра типа Cash & Carry „Malford“ d.o.o у Нишу бр. 98/08-01А
2. Одлука о изради („Службени лист града Ниша“, број 68/2008)
3. Програм за израду ПДР Складишно-дистрибутивног центра типа Cash & Carry „Malford“ d.o.o у Нишу
4. Услови и мишљења надлежних институција
5. Оглас у локалном листу
6. Примедбе пристигле у току јавног увида
7. Став обрађивача
8. Извештаји комисије за планове града Ниша
9. Критеријуми за одређивање могућих карактеристика значајних утицаја на животну средину ПДР Складишно-дистрибутивног центра типа Cash & Carry „Malford“ d.o.o у Нишу.
10. Образложење ПДР Складишно-дистрибутивног центра типа Cash & Carry „Malford“ d.o.o у Нишу

Графички део документације:

- | | |
|--|---------|
| Д1. Граница захвата на геодетској подлози..... | 1:5000 |
| Д2. Извод из ГП-а Ниша | 1:5 000 |
| Д3. Извод из ГП-а Ниша-каналисање..... | 1:10000 |

III

План се израђује у аналогном и дигиталном облику за: Управу за планирање и изградњу, Архив Скупштине града Ниша, ЈП Дирекција за изградњу града, ЈП Завод за урбанизам Ниш, Министарство животне средине и просторног планирања и Републички геодетски завод. Достављање планова је обавеза Управе за планирање и изградњу.

План ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу града Ниша“, а објављује се и у електронском облику и доступан је путем интернета.

БРОЈ: _____
У НИШУ, _____ 2011. год.

СКУПШТИНА ГРАДА НИША

ПРЕДСЕДНИК,

Проф.др Миле Илић