

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

Скупштина града Ниша, на седници од \_\_\_\_\_2003.године донела је

## **ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ КОМПЛЕКСА ПРЕДУЗЕЋА ЗА СПОЉНУ И УНУТРАШЊУ ТРГОВИНУ "МОДУЛ" У РАДНОЈ ЗОНИ "СЕВЕР" У НИШУ**

### **I**

Планом детаљне регулације комплекса предузећа за спољну и унутрашњу трговину "Модул" у радној зони "Север" у Нишу, (у даљем тексту: План детаљне регулације) ближе се прецизирају правила регулације и градње из Генералног плана Ниша 1995-2010 ("Службени лист града Ниша", бр. 14/2000 и 34/2000).

План детаљне регулације обухвата подручје површине 0,1460 ха.

Границе планског подручја дефинисане су на листу бр1. "Постојеће стање" и описане у делу: 1. Правила уређења, тачка 1.3.1.

### **II**

Саставни делови елабората Плана детаљне регулације су:

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

## **1.ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА**

### **1.1. Општи урбанистички услови**

Подручје обухваћено Планом детаљне регулације је Генералним урбанистичким планом Ниша 1995-2010.год("Службени лист града Ниша", број : 13/95 и 2/2002),) предвиђено за зону сервиса, складишта и производњу

Планом детаљне регулације разрађују се, одређују и утврђују општа правила уређења простора и изградње, правила и услови усмеравајућег карактера и остали услови уређења простора и доградње постојећег производног објекта, саобраћајница и инфраструктуре.

У оквиру ограђеног комплекса планирани су следећи објекти :

- производни објекат(објекат је изграђен) и у њему се производи намештај),
- дограђени део (чине га улазни хол-салон спратности П+1 и магацински простор спратности П, са леве и десне стране објекта)
- уређење комплекса (изградња манипулативне површине ).

План детаљне регулације се заснива на процени потреба и могућности уређења, коришћења и заштите простора за који се План детаљне регулације доноси.

## **1.2. Подела површине обухваћене планом на грађевински реон и остало**

Површина обухваћена Планом детаљне регулације је цела у грађевинском реону "Радне зоне Север".

## **1.3. Подела грађевинског реона на јавно и остало грађевинско земљиште,**

План детаљне регулације не обухвата јавно грађевинско земљиште.

### **1.3.1. Остало грађевинско земљиште**

Планом детаљне регулације разрађује се подручје од 0,1460 ха, на деловима катастарских парцела: 8895/2, 8894/1, 8887/5, 8885/5, 8893/1, 8896/3 и 8899/4 К.О. Ниш- Црвени крст.

Подручје осталог грађевинског земљишта за које се План детаљне регулације доноси са североистока се граничи:

- комплексом Предузећа "Мак-промет",
- са југоистока и југозапада: изграђеним саобраћајницама и
- са северозапада комплексом Предузећа "Бамби" .

## **1.4.Амбијенталне целине од урбанистичког значаја**

На подручју разраде Плана постоји изграђен производни објекат П+1. У приземљу објекта налазе се четири радионице, комерцијала, канцеларије за шефа, просторије за гардеробу и мокри чвор. На спрату објекта налазе се канцеларије директора, сала за састанке и кухиња и у другом делу објекта део салона , тапетарска радионица и одељење за кројење и шиће.

Од инфраструктуре постоји: приступна саобраћајница, електроенергетска мрежа, водоводна и канализациона мрежа.

## **1.5. Услови заштите**

### **1.5.1 Заштита животне средине од различитих видова загађења**

Планиране делатности су из дела програма који не угрожавају животну средину .

### 1.5.2. Заштита од уништавања

У циљу заштите људи, материјалних и других добара од ратних разарања, елементарних и других непогода и опасности у миру и рату укупна реализација комплекса мора бити реализована уз примену одговарајућих превентивних просторних и грађевинских мера заштите.

### 1.5.3. Заштита од пожара

У смислу заштите од пожара, објекат се мора реализовати тако да се превентивно онемогући ширење пожара, сагласно са важећим прописима из ове области и Закона о заштити од пожара ("Сл.гласник СР Србије", бр.37/88).

Објекту и комплексу потребно је омогућити приступ за интервентна возила, према Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила("Сл.лист СРЈ", број 8/95).

### 1.5.4. Заштита од непогода

Ради заштите од потреса објекти који се граде у оквиру предметног комплекса, морају бити реализовани и категорисани према члану 4. Правилника о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима("Сл.лист СФРЈ" бр.31/81, 49/82,29/83, 21/88 и 52/90).

## 1.6. Биланси површина

Постојеће стање

-површина комплекса : 0,1460 ха

Планирано стање:

-површина комплекса 0,1460 ха

-површина под објектима: 1070 м<sup>2</sup>

## 2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

### 2.1. Врста и намена објеката

У оквиру комплекса дефинисане су намене, диспозиција и статус објекта и то за:

- Производни објекат , спратности П+1 (приземље и спрат), габарита димензија 50,0м x 12,50 м.
- Дограђени део објекта који се поставља целом дужином јужне фасаде објекта, спратности П (приземље) у делу магацина и спратности П+1 (приземље и спрат) у делу салона намештаја, димензија 50,0 м x 8,0 м.

-Спратност, диспозиција, положај, габарити објеката у комплексу, њихово удаљење од регулационе линије дати су у графичком приказу: Лист бр:3 " План саобраћајница и регулације ".

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

У оквиру комплекса дефинисане су намене, диспозиција и статус објекта и то за:

- Производни објекат , спратности П+1 (приземље и спрат), габарита димензија 50,0м x 12,50 м.
- Дограђени део објекта који се поставља целом дужином јужне фасаде објекта, спратности П (приземље) у делу магацина и спратности П+1 (приземље и спрат) у делу салона намештаја, димензија 50,0 м x 8,0 м.

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

Изградња објеката планирана је уз поштовање следећих правила:

Новопланиране објекте поставити на приказаној грађевинској линији. Грађевинска линија објекта дефинисана је односу на ивицу грађевинске парцеле и приказана је у графичком приказу: Лист бр.3; " План саобраћајница и регулације ".

Постојећи већ изграђен објекат је спратности П + 1 а чине га четири радионице и канцеларије за шефа, комерцијалу, магационера, гардероба за раднике, помоћна просторија и мокри чвор.

### **2.3. Услови за образовање грађевинске парцеле (најмања дозвољена ширина уличног фронта, најмања дозвољена површина)**

Ширина уличног фронта према саобраћајници са југоисточне стране је 22м а са југозападне стране је 62м.

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

-Спратност, диспозиција, положај, габарити објеката у комплексу, њихово удаљење од регулационе линије дати су у графичком приказу: : Лист бр.3: " План саобраћајница и регулације ".

### **2.5. Услови грађења и уређења грађевинског земљишта**

Планирани објекат постојећи део и део који се дограђује грађен је у армирано-бетонском скелету. Објекат је постављен на приказаној грађевинској линији која је дефинисана: према приступној саобраћајници и приказан у графичком приказу: Лист бр.3 : " План саобраћајница и регулације ".

### **2.6. Највећи дозвољени индекси заузетости и индекси изграђености грађевинске парцеле**

- |                             |        |
|-----------------------------|--------|
| - коефицијенат изграђености | 1,30   |
| -индекс заузетости          | 73,28% |

## **2.7. Највећа дозвољена спратност и висина објеката**

### **Производни објекат**

- спратности П+1 (приземље и спрат)
- габарита димензија 50,0м x 12,50 м
- кота пода објекта је на + 0,15 м у односу на коту приступног платоа
- висина венца објекта је на + 8,50 м у односу на коту приступног платоа
- висина слемена је на 11,10 м у односу на коту приступног платоа
- **Дограђени део објекта** који се поставља целом дужином јужне фасаде постојећег производног објекта,
- спратности П (приземље) у делу магацина и спратности П+1 (приземље и спрат) у делу салона намештаја,
- габарита димензија 50,0 м x 8,0 м
- висина венца објекта је на :
- код магацина + 4,50 м у односу на коту приступног платоа
- код салона намештаја +10,70 м у односу на коту приступног платоа
- висина слемена је на :
- код магацина : 4,80 м у односу на коту приступног платоа
- код салона намештаја +10,70 м у односу на коту приступног платоа

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

Приступ парцели је са изведене југозападне саобраћајнице.Проблем мирујућег саобраћаја је решен у оквиру комплекса, паркирање путничких аутомобила ће се одвијати у оквиру самог комплекса на манипулативном простору.

### **2.8.1. Регулација мреже саобраћајних површина**

Подручје разраде овог Плана детаљне регулације саобраћајно је дефинисано изведеном саобраћајницом за цело подручје.

### **2.8.2.Регулација**

Регулациона линија саобраћајница је одређена у односу на осовину постојеће саобраћајнице, која је дефинисана координатама У и Х које су аналитички дате на одговарајућем графичком приказу: : Лист бр.3: " План саобраћајница и регулације".

### **2.8.3. Нивелација**

Нивелете саобраћајница су одређене у апсолутним вредностима.

Коте нивелете су одређене на преломима нивелета.

Апсолутне вредности кота нивелета, кота пода и положај објеката, су дате на одговарајућем графичком приказу: Лист бр.3 : " План саобраћајница и регулације ".

Кота терена је на 203,20м.

#### **2.8.4. Регулација мирујућег саобраћаја**

Проблем мирујућег саобраћаја је решен у оквиру комплекса, паркирање путничких аутомобила ће се одвијати у оквиру самог комплекса на манипулативном простору.

#### **2.9. Регулација мреже комуналних система**

Сви постојећи прикључци на инфраструктурне мреже се задржавају.

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

На простору обухваћеном Планом детаљне регулације поред постојећег изграђеног производног објекта планирана је доградња-проширење овог објекта, савремене архитектуре која ће се у свему уклопити у амбијенталну целину комплекса.

#### **2.11. Посебни услови за изградњу објеката**

- Постојећи објекат, који се дограђује, својим изгледом, габаритом, спратношћу, материјалима и односом према регулационој и грађевинској линији је уклопљен у постојеће окружење.
- Диспозиција објеката је усклађена са општим условима терена.

Објекат мора 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 ("Сл.лист СРЈ", број 39/91).

### **3. ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**

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

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

Лист 1: Постојеће стање (Р 1:1000)

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

Лист 2: План намена површина-Извод из ГУП-а Ниша 1995-2010  
( Р1 : 10 000)

Лист 2: План намене (Р1 : 1 000)

Лист 3: План саобраћајница и регулације (Р 1 :1000)

#### **4. ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО**

Програм за израду плана, информациона и студијска основа на којој се заснива план детаљне регулације (Документациони део) урађен је у засебној свесци и чини обавезни прилог урбанистичког плана.

### **III**

Израда плана је започета пре ступања на снагу закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 47/2003) доношењем одлуке о изради Регулационог плана комплекса предузећа за спољну и унутрашњу трговину "Модул" у Радној зони "Север" у Нишу. ("Службени лист града Ниша" бр.62/2002.).

Према одредби члана 170. став 3. Закона о планирању и изградњи поступак израде и доношења плана детаљне регулације је настављен по одредбама овог закона под називом "План детаљне регулације комплекса предузећа за спољну и унутрашњу трговину "Модул" у радној зони "Север" у Нишу.

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

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

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

**БРОЈ:06-220/03-16/2**

**НИШ, 20.10.2003.г.**

**СКУПШТИНА ГРАДА НИША**

**ПРЕДСЕДНИК,**

**Горан Ћирић**

## **О Б Р А З Л О Ж Е Њ Е** **ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПЛАНА** **КОМПЛЕКСА ПРЕДУЗЕЋА ЗА СПОЉНУ** **И УНУТРАШЊУ ТРГОВИНУ "МОДУЛ"** **У РАДНОЈ ЗОНИ "СЕВЕР" У НИШУ**

Израда Плана детаљне регулације комплекса предузећа за спољну и унутрашњу трговину "Модул" је предвиђена Програмом уређивања грађевинског земљишта и изградња са финансијским планом за 2001.годину ("Службени лист града Ниша", број 14/2001), тачка 4.8. Програма, у циљу обезбеђења урбанистичких и других услова доградње производног објекта у наставку постојећег производног објекта.

План детаљне регулације комплекса предузећа за спољну и унутрашњу трговину "Модул" у радној зони "Север" у Нишу, разрађују се и одређују и утврђују општа правила уређења простора и изградње, правила и услови усмеравајућег карактера и остали услови уређења простора и изградње у наставку постојећег производног објекта, саобраћајница и инфраструктуре.

Подручје за које се План доноси са североистока граничи се комплексом Предузећа "Мак-промет", са југоистока и југозапада изграђеним саобраћајницама и са северозапада комплексом Предузећа "Бамби".

План детаљне регулације разрађује се подручје од 0,1460 ха, на деловима катастарских парцела: 8895/2, 8894/1, 8887/5, 8885/5, 8893/1, 8896/3 и 8899/4 К.О. Ниш- Црвени крст.

У оквиру комплекса дефинисане су намене, диспозиција и статус објекта и то за:

- Производни објекат, спратности П+1 (приземље и спрат), габарита димензија 50,0м x 12,50 м.
- Дограђени део објекта који се поставља целом дужином јужне фасаде објекта, спратности П (приземље) у делу магацина и спратности П+1 (приземље и спрат) у делу салона намештаја, димензија 50,0 м x 8,0 м.

**ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ**  
**НИШ**