

На основу члана 54 став 1 Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 47/2003) и члана 34 тачка 5 Статута града Ниша ("Службени лист града Ниша", број 26/2002 и 92/2004),

Скупштина града Ниша, на седници од 7. марта 2006. године, донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СЕРВИСНО-ПРОДАЈНОГ КОМПЛЕКСА У РАДНОЈ ЗОНИ "СЕВЕР" У НИШУ

I

Планом детаљне регулације сервисно-продајног комплекса у радној зони Север у Нишу (у даљем тексту: План) ближе се разрађују одреднице Генералног плана Ниша 1995-2010 (у даљем тексту: ГП, "Службени лист града Ниша", број 13/95 и 2/2002), којим се разрађује простор површине од 6,20 ха, утврђују се и одређују решења, правила и услови уређења грађевинског земљишта и изградње за подручје План детаљне регулације.

План се заснива на комплексним анализама стања и досадашњих трендова промена у простору, на наслеђеним обавезама из важеће урбанистичко-техничке документације и на процени потреба и могућности уређења, коришћења и заштите простора за који се доноси.

II

Елаборат Плана детаљне регулације сервисно-продајног комплекса у радној зони "Север" у Нишу чине:

A. ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Текстуални део

1. Правила уређења
2. Правила грађења
3. Завршне одредбе

Графички део

B. ДОКУМЕНТАЦИЈА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

1. Информациона основа
2. Студијска основа (анализа стања)

1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

1.1. ОПШТИ УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ

1.1.1. Извод из Генералног плана Ниша

План детаљне регулације треба да буде у складу са условима задатим Генералним планом Ниша и као такав треба да обезбеди, кроз урбану обнову и изградњу, побољшање квалитета живота и рада на наведеном простору.

1.1.2. Извод из важеће планске документације

За предметно подручје постоји важећа планска документација, односно Регулациони план комплекса специјалне намене републичког Министарства унутрашњих послова у радној зони "Север" у Нишу ("Службени лист града Ниша", бр. 10/2003).

1.2. ПОДЕЛА ПОВРШИНЕ ОБУХВАЋЕНЕ ПЛАНOM НА ГРАЂЕВИНСКИ РЕЈОН

Целокупно земљиште обухваћено Планом детаљне регулације је грађевинско земљиште у грађевинском рејону града Ниша.

1.3. ПОДЕЛА ГРАЂЕВИНСКОГ РЕЈОНА НА ЈАВНО И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

У обухвату Плана детаљне регулације налази се земљиште у границама: са севера и запада ограничен јужном сервисном градском саобраћајницом, паралелном ауто-путу Е-80 Ниш - граница Бугарске, са југа новопроектваном градском саобраћајницом, а са истока границом комплекса "Југотехника". Елементи за њихово обележавање (координате преломних тачака граница) саставни су део графичког приказа бр. 1: "Геодетска подлога са постојећим стањем и границом подручја Плана детаљне регулације".

У оквиру граница подручја Плана детаљне регулације утврђују се следеће катастарске парцеле:

К.О. Чамурлија

Целе парцеле: 1035/11, 1039/6, 1035/10, 1035/13, 1035/8, 1005/7;

Делови парцела: 1035/3, 995/13, 1035/19.

К.О. Доњи Комрен

Целе парцеле: 2184/12, 2183/3, 2183/8, 2184/1, 2183/7, 2179/4, 2179/11, 2179/7, 2179/2, 2179/1, 2179/15, 2179/14, 2175/3, 2179/4, 2172/27, 2172/15, 2179/13, 2180/14, 2180/5, 2180/15, 2173/10, 2173/16, 2180/16, 2180/12, 2180/13, 2182/5, 2182/8, 2182/9, 2183/3, 2186/6, 2184/14;

Делови парцела: 2184/11, 2183/9, 2183/4, 2183/10, 2182/2, 2182/7, 2180/6, 2180/4, 2180/7, 2172/14, 2173/34, 2173/5, 2175/5, 2175/4, 2174/2, 2179/3, 2179/2, 2179/1, 2184/2, 2184/3, 2184/6.

К.О. Ниш - Црвени Крст

Делови парцела: 8753/3, 8753/5 и 8753/7.

1.3.1. Јавно грађевинско земљиште

На простору Плана детаљне регулације издвајају се као јавно грађевинско земљиште

површине од општег интереса и обухватају следеће катастарске парцеле, односно делове катастарских парцела, и то:

К.О. Чамурлија: целе парцеле: 1035/13, 1005/7, 1035/8, 1005/6; део парцеле: 1035/3;

К.О. Доњи Комрен: део парцела: 2184/6, 2184/3, 2184/2, 2179/1, 2179/2, 2179/3; и цела парцела 2184/14.

Режим коришћења јавних површина утврђује се за саобраћајне површине новопроектване саобраћајнице у РЗ "Север".

У случају неподударности овог списка са графичким прилогом "Режим коришћења грађевинског земљишта", важи графички прилог.

1.3.2. Остало грађевинско земљиште

Површине за друге намене обухватају остало грађевинско земљиште.

1.4. КОНЦЕПЦИЈА ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА

План се ради на основу закључка Комисије за планове града Ниша бр 06-434/2005, од 29.06.2005. године а по иницијативи главног архитекте.

Циљеви израде Плана су:

- примена актуелне правне и планске регулативе;
- омогућавање корисницима земљишта коришћење, у складу са одредницама ГП-а и привођења земљишта планској намени;
- примена норматива и критеријума савремене урбанистичке праксе;
- усаглашавање просторних и функционалних односа подручја плана и налегних површина;
- намена грађевинског земљишта;
- разграничавају се јавне површине од површина за друге намене, пре свега за складишта и сервисе;
- утврђује се мрежа саобраћајница и комуналне инфраструктуре;
- одређују нивелациона решења и аналитичко - геодетски елементи за обележавање површина;
- дефинишу елементи изградње за планиране намене и
- планирање еколошки чистих технологија.

Циљеви уређења и изградње Плана детаљне регулације сервисно-продајног комплекса у радној зони "Север" у Нишу су :

- очување животне средине;

- стварање нових урбаних вредности;
- просторна организација којом се стварају квалитетнији услови;
- утврђивање општег интереса на предметном подручју и, на основу њега, јавног грађевинског земљишта;
- стварање услова за препарцелацију катастарских парцела ради формирања грађевинских, у складу са важећим прописима и потребама корисника;
- обезбеђење потребних капацитета објеката и мрежа инфраструктуре;
- усклађеност изградње инфраструктуре и другог уређења грађевинског земљишта;
- рационално коришћење простора.

Овим Планом треба извршити преиспитивање капацитета целина за потребе пословања, комерцијално-трговинских делатности, складишно-продајних објеката, а све у циљу рационалнијег коришћења грађевинског земљишта, чиме би се заокружила урбана физиономија овог простора кроз:

- формирање погодног модула целине за потребе услужних комплекса,
- побољшање квалитета грађевинског фонда,
- јаснију функционалну организацију саобраћајне мреже,
- регулисање паркирања према урбанистичким нормативима,
- уређење слободних и зелених површина.

Планом детаљне регулације се утврђују услови којима се планско подручје просторно и функционално дефинише. План детаљне регулације садржи услове уређења и услове грађења за физичку структуру, не садржи физичку структуру за реализацију, изузев елемената градске примарне инфраструктуре: саобраћајница и мрежа комуналних система и инсталација. Концепција решења Плана детаљне регулације одређена је на основу природних и стечених услова и дефинише детаљна правила изградње и коришћења земљишта.

1.5. ЗОНЕ ОДРЕЂЕНЕ ПЛАНОМ ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Подручје Плана детаљне регулације обухвата неизграђене површине груписане у две целине (као основне просторне јединице) у оквиру јединствене урбанистичко - просторног комплекса, за које се утврђују правила регулације и дефинишу урбанистички параметри. Подручје урбанистичке целине чини просторну целину према природним и историјско - развојним условима и планираним преовлађујућим наменама. Принцип поделе подручја Плана детаљне регулације остварен је идентификовањем целина у оквиру обухвата Плана. Целине представљају минималне

компактне јединице, а дефинисане су саобраћајницама (графички приказ број 3: "Намена површина и подела на целине").

1.6. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА ЈАВНЕ ОБЈЕКТЕ ОД ОПШТЕГ ИНТЕРЕСА

Планом детаљне регулације назначене су јавне површине од општег интереса, и то:

Новопроектована сабирна саобраћајница

К.О. Чамурлија: целе парцеле: 1035/13, 1005/7, 1035/8, 1005/6;

део парцеле: 1035/3;

К.О. Доњи Комрен: део парцела: 2184/6, 2184/3, 2184/2, 2179/1,

2179/2, 2179/3;

и цела парцела 2184/14.

1.7. ОДРЕДБЕ О ПОСТРОЈЕЊИМА И ИНФРАСТРУКТУРНИМ ОБЈЕКТИМА

1.7.1. Елементи саобраћајног решења из Генералног плана и актуелни и очекивани саобраћајни токови

План детаљне регулације сервисно-продајног комплекса у радној зони "Север" у Нишу директно је наслоњен на регулативу јужне градске саобраћајнице паралелне ауто-путу Е-80 Ниш - граница Бугарске. У ваздушној линији од границе комплекса до трупа ауто-пута има око 15,0 м. Прилаз комплексу са ауто-пута Е-80 одвија се преко петље 12. фебруар, а из центра града, преко семафорске раскрснице на Булевару 12. фебруар и јужне градске саобраћајнице, или преко сервисне саобраћајнице која опслужује радну зону "Север".

1.7.1.2. Функционални ранг саобраћајница и њихови елементи регулације

Попречни профили саобраћајница, као и садржај задовољавају оптималне услове који одговарају њиховом рангу.

Новопланиране саобраћајнице у оквиру целина су такође димензионисане тако да обезбеђују несметано кретање како путничких, тако и комуналних возила.

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

За комплексе који налажу на сервисну саобраћајницу одстојање капије од регулационе линије не може бити мање од 5 м, а радијуси ивичњака не мањи од 7,0 м. Радијуси

хоризонталних кривина су у границама дозвољеног.

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

Сви укрштаји градске магистрале, постојећих и планираних саобраћајница међусобно и са осталим улицама, су и биће регулисани вертикалном и хоризонталном сигнализацијом.

1.7.1.3. Посебне обавезе улица према јавном саобраћају, бицикличком саобраћају и кретању пешака

Јавни градски превоз путника планира се на сервисној саобраћајници у правцу запада.

Пешачка кретања се одвијају на посебним површинама.

1.7.1.4. 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).

1.7.1.5. Регулација мирујућег саобраћаја

Паркирање возила обезбедити у гаражама у оквиру објеката или на посебним површинама на парцелама. У приступним саобраћајницама није дозвољено паркирање на коловозу или на тротоару, већ само на посебно издвојеној површини – паркингу, који мора бити у оквиру комплекса.

1.7.1.6. Нивелациона решења

Коте нивелета темена осовинских тачака градских и насељских саобраћајница су одређене у апсолутним вредностима и исте су одређене на преломима нивелета.

Апсолутне вредности коте нивелета, подужни нагиби и дужине на којима су нагиби дефинисани приказани су на одговарајућем графичком прилогу.

1.7.2. Мреже комуналних система и инсталација

Сви радови на мрежама и системима инфраструктуре изводе се према условима и сагласностима надлежних јавних комуналних предузећа.

1.7.2.1. Електроенергетска мрежа

На подручју захвата плана не постоје електроенергетски објекти. У суседном комплексу

"Југотехника" изграђена је трафо-станица 10/0,4 kV која опслужује потрошаче у самом комплексу.

За потребе снабдевања електричном енергијом потрошача на подручју захвата плана изградиће се две трафо-станице 10/0,4 kV снаге 2х630 kVA, као слободностојећи објекти.

Новопланиране трафо-станице 10/0,4 kV се не могу повезати на постојећу дистрибутивну 10 kV-ну мрежу, јер су постојећи 10 kV-ни каблови већ преоптерећени, те је за повезивање ових трафо-станица и трафо-станица у радној зони "Север" на 10 kV-ну дистрибутивну мрежу потребно положити одговарајући број 10 kV-них каблова из трафо-станице 110/10 kV "Ниш 10 - Јастребац". Траса ових каблова је утврђена посебном урбанистичком документацијом ("Решење о утврђивању услова за изградњу кабловских водова 10 kV од ТС 110/10 kV "Ниш 10" за комплекс РТЦ у Нишу"). Међутим, изградња јужне заобилазне саобраћајнице, од петље "12. фебруар" до Булевара Николе Тесле, омогућава полагање каблова по траси краћој од око 600 метара у односу на трасу дефинисану наведеним решењем, али је потребно доношење нове одговарајуће урбанистичке документације.

Све мреже (10 kV, 0,4 kV и улично осветљење) у комплексу извешће се као кабловске.

1.7.2.2. Телефонска мрежа

Булеваром 12. фебруара, у источном тротоару, изграђена је кабловска ТТ канализација, и од кабловског окна број XIV изграђен је прелаз до западног тротоара са четири отвора пречника 100 мм. Из овог кабловског окна положиће се, кроз наведени прелаз до западног тротоара Булевара 12. фебруар, извод са оптичког кабла Београд - Ниш и одговарајући број телефонских прикључака са претплатничке ТТ мреже АТЦ "Комрен". Потом ће се ови каблови положити северним тротоаром, западног дела јужне заобилазне саобраћајнице и одвести до телефонских концентрација смештених у оба комплекса. У објектима комплекса поставити кућне телефонске централе (КАТЦ) преко којих ће се одвијати и екстерно и интерно комуницирање корисника у комплексима. Прикључна и разводна ТТ мрежа у комплексу извешће се као кабловска.

1.7.2.3. Топлификациона мрежа

Обезбеђење топлотне енергије за објекте у комплексима извршиће се из локалних котларница, чији ће основни енергент бити гас, а резервни енергент мазут. Југоисточно од подручја Регулационог плана, у радној зони "Север" планирана је изградња мернорегулационе станице "РЗ Север", са које треба да се снабдевају природним гасом комплекси у радној зони "Север".

Од МРС "РЗ Север" изградиће се гасовод ниског притиска у простору североисточног тротоара новопројектоване саобраћајнице до објекта у комплексу.

1.7.2.4. Водоводна и канализациона мрежа

У односу на висински положај, комплекс припада првој зони водоснабдевања. До југоисточне границе комплекса постоји изведена водоводна мрежа пречника Ø300 мм. Јужном паралелном саобраћајницом ауто-путу Ниш - Београд планира се главни довод пречника Ø400 мм. Новопројектованом саобраћајницом са јужне и западне стране комплекса затвориће се прстен са постојећим цевоводом. Прикључак комплекса на јавну мрежу извршиће се са стране јужне Новопројектоване саобраћајнице. Од места прикључка, дуж интерних саобраћајница, формираће се секундарна прстенаста водоводна мрежа, минималног пречника цевовода Ø100 мм, са противпожарним хидрантима и прикључцима за објекте комплекса.

Канализациона мрежа је сепаратног типа. Јавна канализациона мрежа оба система (за употребљене и атмосферске воде) изведена је до југоисточне границе комплекса. Планира се продужење постојеће мреже дуж Новопројектоване улице са јужне стране комплекса. Секундарна мрежа унутар комплекса градиће се дуж интерних саобраћајница по траси датој на графичком прилогу, са прикључцима на јавну мрежу. Атмосферске воде сакупљене дуж интерних саобраћајница морају се третирати пре упуштања у јавну мрежу, сепаратором масти и уља.

Сви прикључци на јавну водоводну и канализациону мрежу извешће се према условима ЈКП за водовод и канализацију "NAISSUS" Ниш.

1.7.2.5. Систем прикупљања и евакуације отпада

За сакупљање комуналног отпада поставити судове - контејнере, запремине 1100 литара - габаритних димензија 1,37 x 1, 45 x 1,70 м, на локацијама које ће бити прецизиране у пројекту уређења слободних површина. 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,
- судови морају визуелно бити скривени зеленилом или у боксовима заштићени од атмосферских падавина. Све друге врсте отпада евакуисати на начин одређен посебним уговорима, уз претходно дат налаз и мишљење Градске санитарне инспекције.

1.8.1. Посебни захтеви, услови и прописи за издавање одобрења за изградњу - смернице за спровођење Плана детаљне регулације

Осим општих Законом о планирању и изградњи и Планом детаљне регулације

дефинисаних принципа и параметара, приликом спровођења кроз извод из урбанистичког плана, а ради добијања одобрења за изградњу, утврђују се следећи додатни критеријуми:

- У случајевима када су у потпуности примењена правила и параметри утврђени Планом детаљне регулације, могуће је извршити корекцију облика парцеле или формирати нову, ако не постоји сукоб интереса заинтересованих корисника путем урбанистичког пројекта.

- Нови објекти морају својим изгледом, габаритом, спратношћу, материјалима и односом према регулационој и грађевинској линији бити уклопљени у постојећу урбану матрицу и позитивне амбијенталне и архитектонске карактеристике окружења.

- 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.

1.8.2. Амбијенталне целине од културно - историјског или урбанистичког значаја

На подручју Плана детаљне регулације се не налазе објекти који уживају претходну заштиту.

1.8.3.1. Услови заштите од елементарних и других већих непогода

У циљу заштите људи, материјалних добара 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.

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, 49/82, 29/83, 21/88, 52/90).

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.

1.8.3.2. Услови заштите од ратних разарања

У вези са цивилном заштитом, у смислу изградње заштитних објеката за склањање становништва, на предметном подручју не планирају се двонаменска склоништа у новопланираним објектима.

1.8.3.3. Услови и мере за заштиту и унапређење животне средине

Урбанистичке мере заштите обухватају заштиту ваздуха, воде, земљишта и заштиту од буке и уграђене су у планска решења.

Систем организоване и планске евакуације отпадних вода и чврстог отпада утврђује се као обавезан вид заштите земљишта и вода од загађења.

Повећан ниво буке ("Заштита животне средине у коридору ауто-пута Е-80 Трупале - граница Бугарске" - М.Вељковић, 1998. година) амортизоваће се зеленим коридором високог и ниског растиња у коридору паралелном траси ауто-пута.

Функционисање комплекса не производи негативне ефекте на окружење, а од истих из окружења се штити организацијом и уређењем комплекса у складу са правилима овога Плана.

БИЛАНС ПОВРШИНА ПЛАНА И УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ

Редни број	Намена површина	Површина (ха)	Учешће (%)
	ПОВРШИНА ОБУХВАТА ПЛАНА РЕГУЛАЦИЈЕ	6,20	100%
1.	ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	0,60	9,7%
2.	ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	5.60	90,3%

Редни број	Подела осталог грађевинског земљишта на блокове	Површина (ха)	Учешће (%)
1.	ЦЕЛИНА А	1,81	33,33%
2.	ЦЕЛИНА Б	3,79	67,67%

Редни број	Планирани урбанистички параметри	Вредност мин - макс.
1.	индекс изграђености	макс. 1.2%

2.	индекс заузетости земљишта	мах 40-60%
3.	Максимална спратност објекта	По+П+1

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ОБАВЕЗУЈУЋА СУ СЛЕДЕЋА ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ:

- Објекат поставити на приказаној грађевинској линији или иза исте.
- Регулациона линија за сваку парцелу је спољна ивица тротоара.
- Висина објекта је максималне спратности до П+1
- Складишта као и производни, продајни објекти су висине према врсти складиштења и технологији производње мах. до 12,0 м (до највише тачке на крову).
- Паркинг простор за појединачне локације одређен је према нормативу на сваких 70 м² бруто- површине објекта 1 п.м. или на 5 службеника 1 п.м.
- Величина објекта мора да задовољи следећа правила:

Габарит објекта може бити разуђен, угаони, атријумски и различите спратности, до одређеног максимума (мах. П+1), с тим да се по ободу комплекса, кроз све појединачне локације, простор од 5 до 10 м планира за противпожарне интервенције и на том простору се не дозвољава било каква градња или складирање материјала;

Портирнице су у саставу објекта или као посебни објекти; у том случају, могуће је поставити портирницу испред планиране грађевинске линије.

- Габарити објекта дефинисаће се према утврђеној грађевинској линији.
- Ограда парцела према улици је метална, са вертикалним металним профилима. Висина ограде према саобраћајницама не сме бити виша од 2,20 м, са парапетом до 20 цм.
- Улазна капија је клизећа по хоризонталној шини или је отварање капије унутар комплекса.
- Архитектонско обликовање објекта - спољни изглед објекта, примењени материјали, облик крова, примењене боје и избор свих осталих елемената препуштају се инвеститору, односно пројектанту.

2.1. Врста и намена објекта

У складу са наменом према Генералном плану Ниша 1995 - 2010, предметни простор планиран је за сервисе и складишта. Планом детаљне регулације обухват Плана се дели на две целине А и Б. Целина А се налази на

северозападном делу Плана, са севера и запада ограничена јужном сервисном градском саобраћајницом, са југа новопроектваном градском саобраћајницом. Намена планиране целине је сервисно-продајни центар.

Целина Б се налази у југоисточном делу Плана, са севера ограничена јужном сервисном градском саобраћајницом, са истока границом комплекса "Југотехника", са југа новопроектваном градском саобраћајницом. Намена планиране целине је комерцијално-трговински, дистрибутивни центар, односно центар велетрговине.

2.1.1. Средњорочни програм уређивања јавног грађевинског земљишта

Прибављање земљишта за јавно (изградњу саобраћајница, обезбеђење потребне инфраструктуре...) представља приоритет у уређивању земљишта, а вршиће се према Програму уређења грађевинског земљишта и изградње са финансијским планом за наредни период.

2.1.2. Парцеле за изградњу објекта

За планирану изградњу објекта правила парцелације извршиће се преко урбанистичких пројекта парцелације/препарцелације, а у складу са поделом на целине и режим коришћења земљишта.

2.1.3. Грађење под условима одређеним Планом детаљне регулације

1. Све интервенције на парцели (изградња новог објекта) морају се изводити у оквиру простора планираног за изградњу.

2. Услови смештаја возила за потребе власника складишта и сервиса обезбеђује се на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута.

3. Обезбеђење суседних објекта - у току извођења радова (при експлоатацији) водити рачуна о техничким и еколошким условима на суседним парцелама о безбедности објекта изграђених на њима (при копању темељних зидова, одводњавању површинске воде, гаражирању возила, изношењу шута и отпада и др.)

4. Сваки објекат мора бити постављен предњом фасадом на постојећу грађевинску линију, осим оних објекта чија је грађевинска линија дефинисана овим Планом, а где је до одступања дошло из функционалних, еколошких или естетских разлога.

7. Висина објекта је растојање од коте нивелете улице до коте слемена код косих, односно коте венца код равних кровова.

8. Испади на објектима дуж ободних саобраћајница предметног комплекса не могу прелазити грађевинску линију.

2.1.4. Ограничења за извођење одређене врсте радова

У условима поштовања власништва и парцелације није могуће инсистирати на обједињавању катастарских парцела, нити предвидети редослед активирања градње новопланираних објеката. Међутим, на просторима већих и сложенијих интервенција неопходно је указати на условљености при реализацији:

- објекти се могу градити етапно кроз фазе на једној грађевинској парцели,
- изградња објеката не подразумева истовремену изградњу и уређење дворишта, паркинг простора и противпожарног пута, односно приступа.

2.2. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИЈУ И У ОДНОСУ НА ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Постављање зграда у односу на улице, путеве и јавне површине дефинисано је у графичком прилогу "Регулација и грађевинске линије", и то:

1. регулационом линијом и
2. грађевинском линијом.

1. Регулационом линијом одваја се јавно грађевинско земљиште од земљишта предвиђеног за изградњу других намена (остало грађевинско земљиште).

Регулационе линије планираних саобраћајница дате су графичким прилогом и проистичу из просторних условљености и потреба за оптималним коришћењем простора.

2. Грађевинском линијом дефинише се положај објекта у односу на регулациону линију. Због захтева ситуације на терену, дефинишу се и неке дворишне грађевинске линије.

Грађевинска линија дефинише се као: грађевинска линија приземља, грађевинска линија спрата и грађевинска линија подземних етажа (уколико постоје одступања између њих).

2.3. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКСИ ИСКОРИШЋЕНОСТИ И ИНДЕКСИ ИЗГРАЂЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

За складишне објекте највећи степен искоришћености је 60%. Индекс изграђености не може бити већи од 1,2.

2.4. НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА

За складишне објекте највећа дозвољена спратност је По+П+1, а висина објекта 12,0 м.

2.5. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

На грађевинској парцели поред објекта за складишне, сервисне, продајне и управне објекте могућа је градња гаража, портирница, надстрешница и објеката инфраструктуре.

2.6. УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂЕЊА ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА

Свака грађевинска парцела мора имати обезбеђен колски или пешачки прилаз. Најмања ширина колског прилаза је 6,0 м, а пешачког 2,5 м.

2.7. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ СУСЕДНИХ ОБЈЕКТА

Суседни објекти се штите:

а) у току извођења радова и при експлоатацији водити рачуна о техничким и еколошким условима на суседним парцелама и о безбедности објеката изграђених на њима (при копању темељних зидова, одводњавању површинске воде, гаражирању возила, изношењу шута, смећа и др.);

б) ако се нови објекат изводи непосредно уз постојећи суседни, инвеститор је дужан да преузме све мере да се објекат не оштети.

2.8. АРХИТЕКТОНСКО, ОДНОСНО ЕСТЕТСКО ОБЛИКОВАЊЕ ПОЈЕДИНИХ ЕЛЕМЕНАТА ОБЈЕКТА (МАТЕРИЈАЛИ, ФАСАДА, КРОВОВИ...)

Све објекте пројектовати тако да буду међусобно усклађени у оквиру целине по архитектонским детаљима и да стварају јединствен, модеран амбијент и градити их од трајних и квалитетних материјала.

Архитектура и конструкција објеката треба да се ослањају на традиционалне вредности, примерене савременим условима грађења и карактеристикама поднебља.

Кровови: вишеводни; покривач: цреп, лим или тегола; фасада: са термичком заштитом објеката.

Кота приземља не може бити нижа од коте нивелете јавног пута, нити виша од 1,2 м од нулте коте. Кота приземља објеката новоградње на парцелама предметног комплекса не може бити већа од 0,20 м.

3. ПОПИС ГРАФИЧКИХ ПРИКАЗА ПЛАНА

Графички део Плана детаљне регулације чине следећи графички прикази:

1. Извод из Генералног плана Ниша 1:10.000
2. Геодетска подлога са границом подручја Плана детаљне регулације 1:1.000
3. Режим коришћења земљишта 1:1.000
4. Намена површина и подела на блокове 1:1.000
5. Саобраћајнице и нивелација 1:1.000

6. Регулационе и грађевинске линије 1:1.000
7. Синхрон план инфраструктурних
мрежа 1:1.000

III ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

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

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.

Ступањем на снагу Плана детаљне регулације сервисно-продајног комплекса у радној зони "Север" у Нишу престаће да важи Регулациони план комплекса специјалне намене републичког Министарства унутрашњих послова у радној зони "Север" у Нишу ("Службени лист града Ниша", бр. 10/2003).

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

Број: 06-135/2006-35/1-02
У Нишу, 7. март 2006. године

СКУПШТИНА ГРАДА НИША

Председник
Др Горан Илић, с.р.