

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

П Л А Н

ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ МЕГАЦЕНТРА КОД КОМРЕНСКЕ ПЕТЉЕ У НИШУ

I

Планом ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ МЕГАЦЕНТРА КОД КОМРЕНСКЕ ПЕТЉЕ У НИШУ (у даљем тексту: План детаљне регулације) ближе се разрађују поставке Генералног урбанистичког плана Ниша 1995-2010. ("Службени лист града Ниша бр. 13/95 и 2/2002) ради утврђивања услова просторног уређења, регулације и грађења у границама обухвата Плана детаљне регулације.

План детаљне регулације обухвата подручје површине 13,98 ха.

Граница планског подручја дефинисана је на листовима:

1. Извод из ГУП-а Ниша са границом подручја разраде1: 10 000
2. Диспозиција подручја плана1: 5 000
3. Геодетска подлога са границом подручја плана1: 2 500

и описаног:

Регулационим планом разрадиће се подручје површине 13,98 ха у следећим границама: са североистока регионални пут Ниш - Алексинац Р - 214 (К.П. 2197/1 К.О. Доњи Комрен) и појас Комренске петље, са југа Комренска петља, са запада атарски пут из правца села Чамурлија од локалитета Каменар до локалитета Пашине њиве (К.П. 1005/1 К.О. Доњи Комрен) и са северозапада комплекс главне мерне регулационе станице гасовода "Ниш 1".

II

Саставни делови Плана детаљне регулације су: 1. Правила уређења; 2. Правила грађења; 3. Графички део; 4. Документациони део.

1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

1.1. Општи урбанистички услови (Извод из Генералног плана)

Генералним планом Ниша 1995-2010.год. ("Службени лист града Ниша", бр. 13/95 и 2/2002) подручје које се разрађује Планом обухвата површину планирану за складишта, сервисе и заштитно зеленило.

Услови из Генералног плана, који се морају задовољити Планом су:

- појас зеленила;
- величина комплекса (која је одређена планираним саобраћајницама/,
- коефицијент изграђености.

1.2. Предходне (постојеће) планске обавезе

На израду Регулационог плана имају утицаја и решења Урбанистичких планова комплекса у окружењу планског подручја и то:

Измена и допуна ДУП-а саобраћајнице од петље Трупале до булевара 12. фебруар са петљом ("Међуопштински службени лист - Ниш", бр. 16/90);

Регулациони план примарне градске гасоводне мреже са мернорегулационим станицама ("Службени лист града Ниша", бр. 12/94);

Услови за уређење простора за полагање оптичког кабла ЕТЦ Београд - ГТЦ на подручју општине Ниш.

1.3. Попис катастарских парцела у границама подручја Плана

Регулационим планом обухваћене су катастарске парцеле у власништву:

- Приватних лица 1022, 1023/1-2, 1024/1-4, 1025, 1026, 1027/1-2, 1028/1-2, 1029, 1030/1, 1031, 1032, 1033, 1034/1-2, 1043/2, 1036/9, 1036/4, 1036/7, 1037/1, 1038/1, 1042, 1041, 1040, 2181/1, 2181/3, 2181/6, 2182/7, К.О. Доњи Комрен.

- Републике Србије а корисник град Ниш: 2181/11, 2182/4, 2182/2, 1038/2-3, 1037/2, 1036/8, 1035/5, 2181/4 К.О. Доњи Комрен,

- Републике Србије а корисник Д.П. "ПИК" Ниш: 1030/2 К.О. Доњи Комрен.

Бројеви катастарских парцела уписани су на геодетској подлози у Р 1:1 000.

НАПОМЕНА: У случају неусаглашености између пописа катастарских парцела и графичког прилога, важе подаци из (карте 3. "Геодетска подлога са границом подручја плана Р 1:2 500).

1.3.1. Подела грађевинског реона на јавно и остало грађевинско земљиште

Планом Детаљне регулације врши се подела реона на :

- јавно грађевинско земљиште и
- остало грађевинско земљиште.

1.4. Подела земљишта обухваћеног планом детаљне регулације на јавно и остало грађевинско земљиште

Комплекс, мрежом постојећих (Регулациони пут Р-214 и Аутопутем Е-80) и новопланираних саобраћајница је одређен и планиран на површине - зоне, које су у графичком прилогу означене са А и Б.

Подцелине су означене са: А1, А2; Б1, Б2.

А1 је јавно грађевинско земљиште планирано за саобраћајнице, и обухвата следеће кат. парцеле и делове кат. парцела:

- Регионални пут Р.214 обухвата: к.п. бр. 2181/11, 2182/7, 2181/6, 2181/3, 2181/5 и делове к.п. бр. 2181/2, 2181/1, 1040, 1041, 1042, 1043/2, 1034/1, 1033, 1032, 1031, 1028/2, 1028/1, 1027/2, 1026, 1024/1-4, 1023/2, 1023/1 и 1022, К.О. Доњи Комрен;

- Новопланирана саобраћајница обухвата следеће катастарске парцеле и делове к.п. 1022, 1023/1 и 1023/2;

A2 - Планирано заштитно зеленило (између новопланиране саобраћајнице и комплекса гасне станице) обухвата следеће к.п. и делове к.п. 1022 и 1023/1.

1.4.1. Јавно грађевинско земљиште (границе и елементи за обележавање)

ЗОНА	ГРАНИЦЕ	БЛОК	ДОМИНАНТНА НАМЕНА
А	на северу: регионални пут Р 214, на истоку: комплекс за Мегацентар, на југу: постојећи простор за паркирање до саобраћајнице постојећи пољски пут и на западу: комплекс гасне станице	А1 саобраћајнице (1,2 ха)	јавна површина
		А2 зеленило (0,54 ха)	

1.4.2. Остало грађевинско земљиште

Б	на северу: регионални пут Р 214, на истоку и југоистоку: граница путног земљишта аутопута Е-80 и на југо западу и западу : новопланирана саобраћајница	Б	Мегацентар бруто површине мах. 2,16 ха на грађевинској парцели површине бруто 12,24 ха и паркинг код пута простором површине 7,69 ха за: 1.600 пм за посетиоце - 40 пм (21,25м ² /1пм) за аутобусе - 300 пм (74м ² /1пм) за особље - 60 пм (184м ² /1пм) за шлепере
---	--	---	---

1.5. Целине и зоне одређене Планом детаљне регулације

Простор (јужно од Регионалног пута Р-214 и западно и северозападно од путног земљишта Е-80), намењен је за изградњу мегацентра и пратећих објеката нискоградње, представља целину израђену овим Планом детаљне регулације, а поделом на зону А (јавне површине) и зону Б (остало грађевинско земљиште) одређени су и садржаји по зонама.

У зони А, део простора, јужно од Регионалног пута Р-214 источно од комплекса мерне станице намењен је за јавне површине, (приступну саобраћајницу, зеленило и терцијалне делатности).

У зони Б, која је одређена за изградњу објекта Мегацентра планира се и изградња објеката нискоградње: паркинг простор и интерне саобраћајне површине и то:

1. Паркинг простор за:

- путничке аутомобиле и аутобусе (за посетиоце),
- путничке аутомобиле особља и шлепере за допрему робе.

2. Противпожарни пут, до комплекса са Регионалног Р -214 и приступних саобраћајница,

Оваква функционална подела омогућава и фазну изградњу или поделу јединствене грађевинске парцеле за један објект мегацентра на две грађевинске парцеле за два објекта мегацентра.

Биланс површина за цео План детаљне регулације.

НАМЕНА	ПОВРШИНА (ха)	УЧЕШЋЕ (%)
Површина јавних саобраћајница зона (А1)	1,2 ха	8,6%
Површина јавног зеленила зона (А2)	0,54 ха	4,4%
Површина зоне Мегацентра зона Б	12,24 ха	87%
УКУПНА П (Бруто) Р.П.	13.98 ха	(100%)

1.6. Одредбе о постројењима и инфраструктурним објектима и мрежама по зонама - целинама

1.6.1. Саобраћајне површине

У комплексу мегацентра који се разрађује овим планом планиране су саобраћајне површине намењене колско-пешачком саобраћају.

Прилаз до комплекса обезбеђен је са северозападне стране саобраћајницом која је у функцији алтернативног правца ауто-путу Е-80. Унутар самог комплекса предвиђена је кружна саобраћајница која са запада и југа прати границу комплекса, а на југоистоку и североистоку је паралелна са објектом.

1.6.1.1. Техничке карактеристике саобраћајница

Прилазна саобраћајница је део локалне путне мреже и она је Просторним планом подручја инфраструктурног коридора Ниш - граница Бугарске предвиђена као алтернативна саобраћајница ауто-путу Е-80. Коловоз на њој је ширине 7.00м. Пошто ће се на њој одвијати и транзитни саобраћај кретање пешака предвиђено је на тротоару са јужне стране пута. Тротоар има ширину од 4.50м. Са северне стране није предвиђен тротоар већ само заштитна трака од 0.50м.

Кружна саобраћајница унутар комплекса је ширине 8.00м и на њој ће се упоредо одвојати колски и пешачки саобраћај. Она се са прилазне саобраћајнице одваја на западној граници комплекса и креће се ка југу непосредно уз границу. Такође на граници комплекса скреће ка истоку и протеже се правцем запад-исток све до објекта одакле скреће ка североистоку и пружа се паралелно са објектом све до поновног прикључења на прилазну саобраћајницу где је предвиђен и излаз из мегацентра.

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

С обзиром на карактер саобраћајница не постоје посебне обавезе према поменутиим категоријама саобраћаја.

1.6.1.3. Посебне обавезе према кретању хендикепираних лица

При пројектовању и извођењу у свему поштовати Правилник о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих и хендикепираних лица ("Службени гласник РС", број 18/97). Дозвољава се ситуационо и нивелационо усклађивање планираних садржаја са фактичким стањем.

1.6.1.4. Регулација мирујућег саобраћаја

Изузев интерних саобраћајница у комплексу је предвиђен и простор за регулацију мирујућег саобраћаја. Планом је предвиђено 40 паркинг места за аутобусе укупне површине 2.960 м², 60 паркинг места за шлепере укупне површине 11.040 м², и 1.900 паркинг места за путника возила укупне површине 40.375 м².

Паркинг простор са југозападне и југоисточне стране објекта за 60 шлепера и 300 путничких аутомобила), резервисан је за паркирање доставних возила, аутомобиле особља и службених посета.

По потреби је могуће извршити измену односа броја паркинг места за одређене категорије возила.

1.6.1.5. Нивелациона решења

Комплекс мегацентра налази се на равном и релативно мирном терену. Сва нивелациона решења прилагођена су конфигурацији терена.

1.6.2. Одредбе о постројењима и инфраструктурним објектима

1.6.2.1. Електроенергетска мрежа

На простору разраде не постоје електроенергетски објекти. Југоисточно је изграђена стубна трафостаница 10/0.4 kV за потреба пумпне станице за воду. Са североисточне стране комплекса разраде, паралелно са регионалним путем изграђен је ваздушни далековод 10 kV за Топоницу.

За потребе снабдевања електричном енергијом потрошача у захвату плана изгради ће се трафостаница 10/0,4 kV снаге 2х630 kVA, као слободностојећи објекат. Новопланирана трафостаница 10/0,4 kV се не може повезати на постојећу дистрибутивну 10 kV-ну мрежу, јер су постојећи 10 kV-ни каблови већ преоптерћени, те је за повезивање ове трафостанице и трафостаница у Радној зони "Север" на 10 kV-ну дистрибутивну мрежу потребно положити одговарајући број 10 kV-них каблова из трафостанице 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 крађој 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 осветљење) у комплексу разраде извешће се као кабловске.

1.6.2.2. Телефонска мрежа

Са северне стране аутопута Е-80 положени су оптички и коаксијални каблови Ниш-Београд који и пролазе кроз југоисточни део комплекса разраде до регионалног пута и потом кроз постојећу кабловску тт канализацију иду до објекта централа.

Са југозападне стране регионалног пута Ниш-Топоница положени су одговарајући каблови као спојни пут за АТЦ "Топоница" и претплатнички кабл из АТЦ "Комрен" за објекте уз регионални пут.

За потребе корисника у захвату разраде довести из АТЦ "Комрен" претплатнички кабл са минималним капацитетом од 100 х 4, до телефонске концентрације у објекту .

Прикључна и разводна тт мрежа у комплексу извешће се као кабловска.

1.6.2.3. Гасоводна мрежа

Северно од комплекса разраде изграђена је главна мерно-регулациона станица "Ниш-1" из које је уз југозападну страну регионалног пута Ниш-Топоница ка граду изграђен гасовод средњег притиска.

У комплексу разраде изградити мерно-регулациону станицу која ће се прикључити на наведени гасовод средњег притиска.

1.6.2.4. Топлификациона мрежа

Обезбеђење топлотне енергије за објекте у комплексу вршиће се из локалне котларнице чији основни енергент ће бити гас, а резервни енергент мазут. Из локалне котларнице до свих објеката у комплексу развешће се топлификациона мрежа одговарајућег капацитета.

1.6.2.5. Водоводна мрежа

Обезбеђење воде за потребе корисника у захвату разраде (санитарна и противпожарна) извршиће се прикључивањем на постојећи водовод пречника Ø200 мм изграђеног уз југозападну страну регионалног пута Ниш-Топоница. Прикључни цевовод мора бити минималног пречника од 100 мм. Унутар комплекса водоводна мрежа је прстенастог типа.

1.6.2.6. Канализациона мрежа

Канализациона мрежа у комплексу разраде је сепаратног типа.

Прикупљање употребљених вода вршиће се системом секундарне канализационе мреже до постројења за препумпавање лоцираног у југоисточном делу комплекса . Од постројења за препумпавање изградити потисни цевовод са прикључком на постојећу канализациону мрежу пречника Ø 500 мм на регионалном путу Ниш-Топоница .

Прикупљање атмосферских вода вршиће се системом отворених канала уз планаиране саобраћајнице унутар комплекса и одвести до постојећег путног јарка уз ножицу ауто-пута Ниш-Београд, са јужне стране комплекса разраде.

1.6.3. Општи услови изградње инфраструктуре

Све инфраструктурне мреже налазиће се у регулационом појасу саобраћајнице са распоредом који је дефинисан планом сваке инфраструктурне мреже. Могуће је да се одређене инфраструктурне мреже воде и кроз парцелу за објекат Мегацентра ако је рационалније и услови полагања и усклађивања са другим инфраструктурним мрежама. Промена положаја инфраструктурних мрежа у регулационом профилу саобраћајнице се не сматра изменом плана и дозвољена је кроз израду урбанистичко - техничких услова за урбанистичку дозволу, уз поштовање важећих техничких услова о дозвољеним растојањима код паралелног полагања и укрштања инфраструктурних водова.

1.6.4. Слободне површине

По ободу грађевинске парцеле за објекат мегацентра, саобраћајница (приступних) предвиђен је тампон слој зеленила. Врста и величина садница биће одређена према намени и условима из Генералног плана Ниша 1995-2010.година, а у

оквиру те површине намењене за зелени појас планира се уређење исте парковским мобилјаром.

1.7. Посебни захтеви, услови и прописи за издавање одобрења за изградњу

Изградња планираних објеката у комплексима не сме да угрожава функционисање постојећих објеката (гасна станица, аутопут Е-80).

Изградња у комплексу, 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.
- Степен заузетости комплекса: 40 - 60% зависно од намене, делатности и предвиђене технологије;
- Степен изграђености: 1,0 - 1,2;
- Минимално удаљење грађевинске од регулационе линије износи 10 м;
- Површине за зеленило у комплексу: минимум 20%;
- Заштитно зеленило и друге мере заштите према нормативима и прописима за конкретну делатност;
- Број паркинг места: минимум 20% од броја запослених, уколико не постоји организован јавни превоз.

Приликом израде акта о урбанистичким условима за изградњу објеката, обавезна је примена уредбе о организовању и функционисању цивилне заштите ("Службени гласник РС", бр. 21/92).

1.8. Локације прописане за даљу планску разраду (урбанистички пројекти, урбанистички односно архитектонски конкурс)

Подручје разраде је потребно даље плански разрадити кроз израду урбанистичког пројекта уколико се за овај простор јави више од два корисника.

1.9. Услови заштите

1.9.1. Заштита животне средине од различитих видова загађења

У оквиру граница Плана не налази се, нити се Планом планирају, садржаји који негативно утичу на квалитет воде, ваздуха и тла, као и на стварање прекомерне буке.

При изградњи објеката, обавезна је примена свих прописа, смерница и стручних искустава за заштиту људи и материјалних добара.

1.9.2. Заштита од уништавања

У циљу заштите животне средине, људи, материјалних добара од ратних разарања елементарних и других непогода и опасности у рату и миру, а с обзиром на врсту планираних садржаја, реализација комплекса мора бити спроведена уз примену одговарајућих превентивних просторних и грађевинских мера заштите.

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

Ради заштите од потреса објекат који се гради у оквиру комплекса мора бити реализован и категорисан према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмолошким подручјима ("Сл.лист СФРЈ", бр. 31/81; 49/82; 21/88; 52/90).

1.9.3. Заштита од пожара

Ради заштите од пожара обезбеђена је могућност за рад интервентних возила (ватрогасна возила, хитна помоћ, милицијска кола), планирањем ширине саобраћајница: за двосмерни саобраћај 7,0 м; за једносмерни 3,5 м, са потребним радијусом 10,0 м (по осовини). Обезбеђивањем удаљености саобраћајница омогућена је интервенција са платоа за гашење од 5,5 м., а према Правилнику о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара ("Сл.лист СФРЈ", бр. 7/84).

Објекти морају имати одговарајућу спољну и унутрашњу хидрантску мрежу, чији се проток и притисак у мрежи пројектује према Правилнику о техничким нормативима за унутрашњу и спољну хидрантску мрежу за гашење пожара ("Сл.лист СРЈ", бр. 8/95).

Објекти морају бити реализовани и у складу са Правилником за електро инсталације ниског напона ("Сл.лист СРЈ", бр. 28/95) и Правилником за заштиту објеката од атмосферског пражњења ("Сл.лист СРЈ", бр. 11/96) са приступачним отворима за ватрогасну интервенцију на најмање два фасадна зида.

У вези цивилне заштите и угрожености према обиму заштите у граду Ниш утврђени су степени угрожености. Комплекс мегацентра код Комренске петље налази се у IV реону I степен угрожености.

Поштујући Закон о одбрани ("Сл.гласник РС", бр. 45/91) и према Уредби о критеријумима за утврђивање података значајних за одбрану земље који се морају чувати као државна или службена тајна на утврђивању задатака и послова од посебног значаја за одбрану земље и које требаштитити приликом посебних мера безбедности ("Сл.лист СФРЈ", бр. 16/97 и бр. 46/98) предвиђа се двонаменско склониште у оквиру објеката.

1.10. Амбијенталне целине од културно - историјског или урбанистичког значаја (попис објеката)

На подручју обухваћеном границама Плана детаљне регулације, не налазе се проглашене и евидентирани природне и културне вредности.

1.11. Средњорочни програм уређивања јавног грађевинског земљишта

Према средњорочном програму уређивања јавног грађевинског земљишта, обавеза Града је да:

- обезбеди земљиште за јавне намене.....1,74 ха x 1.400 дин./м² = 24.360.000 дин.
- изгради саобраћајницу-коловоз..... 200 м x 7,0 м x 2.400 дин/м² = 3.360.000 дин.
 - тротоар.....200 м x 3,0 м x 1.800 дин/м² = 1.080.000 дин.
- довођење кабла од 10 kW.....3.000 м x 1.800 дин/м = 5.400.000 дин.
- изградња канализације
 - у постојећем воду Ø500.....200 м x 4.000 дин/м = 800.000 дин.

Трошкови Града за опремање локација: 35.000.000 дин.

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

2.1. ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКАТА

Дозвољена намена објеката - Планом предметни простор дефинисан је за зону сервиса и складишта и у складу са тим, намењен је за изградњу објекта мегацентра (једног или два).

Формирање погодног модула парцела за мегацентар, са пратећим садржајем (паркиралишта, прилази, саобраћај и зеленило).

- разграничавају се јавне површине од површина за друге намене (комерцијалне),
- утврђују се мреже саобраћајница и комунална инфраструктура,
- одређују нивелациона решења и аналитичко - геодетски елементи за обележавање површина и објеката,
- дефинишу елементи за парцелацију и изградњу планираних намена.

2.2. Услови за образовање грађевинске парцеле

Подручје Плана детаљне регулације је у саставу грађевинског подручја утврђеног Генералним планом Ниша 1995-2010 и садржи неизграђено грађевинско земљиште, у оквиру кога су површине планиране за:

а) јавне површине, које служе општој употреби су: саобраћајница, трафостаница и зеленило;

б) грађевинску парцелу намењену за изградњу и редовну употребу објекта мегацентра са објектима нискоградње;

- ободне саобраћајнице за приступ возила посетиоца;
- економски за снабдевање објеката;
- паркинг простори за аутомобиле (за посетиоце и особље, аутобусе и теретна возила) и противпожарни пут.

Правила грађења садржана у Плану заснивају се на Одлуци о привременим правилима грађења, уз неопходан степен уважавања посебности намене простора и потребе потенцијалних корисника овог простора. Ова правила одређују облику и површину парцела и услове, које парцела мора да испуни да би имала то својство.

Границе грађевинске парцеле одређене Планом поклапају се са регулативом постојећих саобраћајница, (аутопут Е-80 и регионални пут Р-214) и планираних ободних саобраћајница, као и ГУП-ом Ниша 1995-2010. Новопланирана граница се сматра потенцијалним.

Парцела за објекат мегацентра је формирана као јединствена грађевинска парцела за објекте високоградње и нискоградње, а у границама захвата део је формиран као посебна парцела за јавне намене (саобраћајница, део саобраћајнице - планирана регулатива регионалног пута Р 214. и зеленило).

У случају да се укаже могућност коришћења парцеле од стране два корисника, могуће је, изградом урбанистичког објекта, јединствену грађевинску парцелу поделити на две грађевинске парцеле, за два различита корисника.

При изради Урбанистичког пројекта, морају се поштовати сви услови прописани Правилима грађења ("Сл. лист града Ниша", бр. 28/2003) и Планом детаљне регулације: и индекс изграђености, индекс заузетости, положај објекта, грађевинска линија и спратност објекта.

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

- Објекат поставити у простору одређеном грађевинским линијама;
- Регулациона линија за парцелу је спољна ивица ободних саобраћајница (аутопут Е-80 на истоку, југоистоку и југу), регионални пут М-219 на северу и планирана по Генералном плану Ниша и Нишке Бање: на западу.

2.4. Највећи дозвољени индекси заузетости и индекси изграђености грађевинске парцеле

Индекс заузетости	18%
Индекс изграђености	0,7
Спратност објеката /мах.)	П до П+1
Висина објеката (мах.)	до 12 м

НАПОМЕНА: Приликом издавања Извода из Генералног плана, наведени параметри и површина хоризонталног габарита се могу умањити али не и увећати у односу на Планом планиране параметре.

2.5. Највећа дозвољена спратност и висина објеката

1. Спратност објекта (објеката) се планира од П до П+1.

Планирани објекат мегацентра може имати подрумске просторије уколико не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.

2. Висина објеката представља растојање од нулте коте до коте слемена (за објекте са косим кровом) и не може прећи 12,0 м.

3. Кота приземља се одређује на следећи начин:

- кота приземља објекта (објеката) не може бити нижа од коте нивелете јавног пута,
- кота приземља може бити максимално 0,20 м виша од коте тротоара уз обавезу обезбеђивања коришћења објекта и хендикепираних лица.

2.6. Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

На парцели се предвиђа изградња објеката нискоградње, прилазне саобраћајнице, паркинг простори и парковско (заштитно) зеленило.

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

2. Површина објеката може бити 30% максимум од површине планиране за изградњу објеката високоградње и нискоградње.

3. Смештај возила за потребе посетиоца мегацентра (аутомобили и аутобуси) као и особља и транспорта (аутомобили, теретна возила) обезбеђују се на грађевинској парцели, изван површине јавног пута и то за:

- посетиоце (путничка) за 1.600 (21,25 м²/1ПМ)
(аутобус) за 40 ПМ (74 м²/1пм)
- службени паркинг за:
- Оза особље 300 пм (21,25 м²/1 пм)
- за теретна возила 60 пм (184м²/1пм)

2.7. Услови прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру

2.7.1. Општи услови изградње инфраструктуре

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

2.7.2. Електроенергетска мрежа

Прикључивање објеката на електроенергетску мрежу извршиће се кабловским водовима 0,4 kV из планиране трафо-станице 10/0,4 kV , са мерњем потроње на 10 кВ-ној страни, а према условима Електродистрибуције Ниш.

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 јавног осветљења.

2.7.3. Телефонска мрежа

Прикључивање објеката на телефонску мрежу извршиће се полагањем претплатничког телефонског кабла одговарајућих капацитета од телефонске централе "Комрен" кроз кабловску тт канализацију, а потом од кабловских окаљна до телефонских концентација у објектима , а према условима "Телеком Србија".

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

2.7.4. Гасоводна мрежа

Прикључивање објеката у захвату разраде на гасоводну мрежу извршиће се изградњом прикључног гасовода од примарног гасовода југозападно регионалног пута Р 214.

Прикључне гасоводе радити од полетиленских цеви полагањем слободно у земљани ров.

2.7.5. Водоводна мрежа

Прикључивање комплекса на водоводну мрежу извршиће се на јавну уличну водоводну мрежу (према графичком приказу) изградњом једног прикључног цевовода до водомерног шахта , пречника минимално Ø100 mm.

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.

Хидранте за противпожарну заштиту поставити тако да сваки део објекта буде покривен са два хидранта чије међусобно растојање не сме бити веће од 80 м.

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

2.7.6. Канализациона мрежа

Канализациона мрежа унутар комплекса градиће се као сепаратни систем. Канализацију за одвођење употребљених вода градити као затворени систем са минималним пречником од 300 мм, до постројења за препумпавање у југоисточном делу комплекса. Нивелету дна канализационе мреже прилагодити условима на терену тако да минимална висина надслоја земље изнад темена цеви износи 1.0 м.

До изградње канализације за одвођење употребљених вода дозвољава се изградња и коришћење водонепропусне септичке јаме.

Канализацију за одвођење атмосферских вода градити као систем ригола и отворених канала дуж саобраћајница у комплексу, са оријентацијом ка постојећем путном јарку са јужне стране комплекса.

Попречни пресек и пад канала одредити на основу хидрауличког прорачуна за "рачунску кишу" трајања 15 минута.

Уколико се хидрауличким прорачуном покаже недовољним постојећи пресек путног канала, извршити његово проширење.

Прикључивање комплекса на јавну канализациону мрежу извршиће ЈКП за водовод и канализацију "Naissus" Ниш.

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

- Габарит објекта може бити разуђен, угаони, атријумски и различите спратности, (максимум 12,0 м), с тим да се по ободу објекта, од 8,50 м (минимум) планира за интервенцију противпожарних возила и на том простору се не дозвољава било каква градња или складирање материјала;

- Габарит објекта дефинисаће се правилима грађења;

- Архитектонско обликовање објекта - спољни изглед објекта, примењени материјали, облик крова, примењене боје и избор свих осталих елемената препуштају се инвеститотру, односно пројектанту;

- Обавезна је израда противпожарног зида за објекат грађен на међи (уколико буду две грађевинске парцеле - односно двојни објекат);

- Ограда парцеле према улици је метална са вертикалним металним профилима;

- Улазна капија је клизећа по хоризонталној ширини.

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: Геодетска подлога са границом Плана Р 1:2 500

3.2. Графички приказ планираног стања

Лист 2: **Режим коришћења грађевинског земљишта** Р 1:2 500

- границом плана;
- границом јавног и осталог грађевинског земљишта.

Лист 3: **План намене** Р 1:2 500 са:

- границом плана;
- границом јавног и осталог грађевинског земљишта.

Лист 4: **План регулације, нивелације и саобраћаја** (Р 1:2 500) са: детаљним нивелационим елементима, аналитичко-геодетским елементима и карактеристичним профилима.

Лист 5: **План мреже и објеката инфраструктуре** (Р 1:2 500):

- водовод и канализација;
- електро и тт;
- топлификација.

4. ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО

Програм за израду плана, информационе 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 Мегацентра код Комренске петље у Нишу ("Службени лист Града Ниша", број 32/2002).

Према одредби члана 170. став 3. Закона о планирању и изградњи, поступак израде и доношења плана детаљне регулације је настављен поодредбама овог закона под називом: "План детаљне регулације Мегацентра код Комренске петље 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: _____

У Нишу, _____ 2003.год.

СКУПШТИНА ГРАДА НИША

ПРЕДСЕДНИК,

Горан Ђирић

О Б Р А З Л О Ж Е Њ Е
ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ МЕГАЦЕНТРА
КОД КОМРЕНСКЕ ПЕТЉЕ У НИШУ

Израда плана је започета пре ступања на снагу закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 47/2003) доношењем на основу утврђене Одлуке о изради Регулационог плана усвојене 17.06.2002. године ("Сл.лист града Ниша", бр. 32/2002.

Према одредби члана 170. став 3. Закона о планирању и изградњи, поступак израде и доношења Плана је настављен по одредбама овог закона под називом "План детаљне регулације мегацентра код комренске петље у Нишу".

Подручје плана детаљне регулације мегацентра код комренске петље у Нишу обухвата простор 13,98 ха између регионалног пута Р - 214 Ниш - Топоница - Алексинац, аутопута Е - 80 и сеоског пута Ново Село - Поповац.

Простор који је предмет разраде плана намењен је Генералним планом Ниша 1995-2010, зони сервиса и складишта и обухвата укупну површину 13,98 ха.

Комплекс је планиран за мегацентар, паркинге и уређено зеленило на површини од 12,20 ха.

Планом је одређено да се на парцели део простора планира за:

- изградњу објекта мегацентра површине 2,16 ха (а то је 16% од површине комплекса) или за изградњу два (2) мегацентра појединачне површине објекта 1.080 м² (укупна бруто површина објеката за услужно - продајну делатност са ограниченом наменом).

- изградњу простора укупне површине (7,69 ха) за паркирање возила и то: 1.600 паркинг места за посетиоце, 40 паркинг места за аутобусе, 300 пм за путничке аутомобиле особља и 60 пм за теретна возила,

- изградњу приступних саобраћајница и манипулативног простора,

- изградњу потребне инфраструктурне мреже и објеката;

- уређење зелених површина (2,39 ха) и цветних аранжмана планира се са врстама, величином и садницама које одговарају потребама парковског уређења и са детаљима парковског мобилијара: шетне стазе, клупе, простор за децу, мањим воденим површинама и сл..

Планом детаљне регулације се утврђују услови под којима се планско подручје просторно и функционално дефинише. Концепција решења Плана детаљне регулације одређена је на основу природних и стечених услова и дефинише генерална правила изградње и коришћења земљишта. Решења и правила Плана детаљне регулације фиксирају само она решења којима се утврђује јавни (општи) интерес.

План детаљне регулације утврђује услове за уређење простора и изградњу кроз извод из урбанистичког плана а ради добијања одобрења за изградњу.

У складу са одредбама члана 53 Закона о планирању и изградњи, о Нацрту овог плана спроведен је јавни увид у периоду од 30.7. до 20.8.2003.год, а расправа пред Комисијом за планове града Ниша одржана је 26.8.2003.год. Примедби на План у току јавног увида није било.

На основу непосредног увида у расположиву документацију Комисија је оценила да План детаљне регулације испуњава услове за његово доношење, дала позитивно мишљење и предлаже доношење истог на надлежним органима Скупштине града Ниша.

Извештај о спроведеном јавном увиду И стручној расправи је саставни део образложења плана и приложен је у "Документацији плана"

Ј П Завод за урбанизам Ниш