

**3.**

На основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 47/2003 и 34/2006) и члана 37, тачка 6. Статута града Ниша ("Службени лист Града Ниша", бр.88/2008),

Скупштина Града Ниша, на седници од 18. јуна 2009. године, донела је

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
КОМПЛЕКСА "ЈУГОИСТОК"  
У РАДНОЈ ЗОНИ "СЕВЕР" У НИШУ**

**I ОПШТИ ДЕО**

План детаљне регулације комплекса "Југоисток" и радној зони "Север" у Нишу (у даљем тексту: План), ближе се разрађују поставке Генералног плана Ниша 1995 - 2010 ("Службени лист града Ниша, бр.13/95, 2/02, 41/04 и 51/07), утврђује намена грађевинског земљишта и утврђују правила уређења, парцелације, регулације и грађења у границама обухвата плана.

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

План ће представљати основ за издавање извода из Плана.

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

**а) Граница захвата**

Граница планског подручја дефинисана је на графичком приказу: "01 Геодетска подлога са границом захвата", у размери 1:1 000 и описно:

Планом се разрађује подручје од: 2.83ha, у границама: са североистока - југозападна регулациона линија улице Ваздухопловаца - прилаз 1; са југоистока - југоисточна граница катастарских парцела 8754/2, 8880/6, 8959/6, 8938/6, 8941/6, 8942/1, 8943/3, 8943/2; са југозапада - југозападна граница парцела 8943/2, 8943/4, 8939/9; са северозапада - северозападна граница парцела 8939/9, 8939/8, 8939/7, 8938/6, 8939/6, 8959/9, 8883/2, 8883/10, 8754/2 К.О. Ниш - Црвени крст.

Планом ће се обезбедити услови за изградњу по фазама и то: изградња саобраћајница унутар комплекса са комплетним инфраструктурним мрежама, изградња надкривених магацина - надстрешница, изградња објеката високоградње и обезбеђење отвореног магацинског простора.

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

**б) Извод из плана вишег реда**

Планом се обезбеђује да разрада буде у складу са условима задатим Генералним планом Ниша 1995 - 2010. год. ("Службени лист Града Ниша", бр. 13/95, 2/2002, 41/04 и 51/07) и треба да обезбеди услове за изградњу објеката, инфраструктурних система, као и уређење простора.

**в) Диспозиција комплекса**

Комплекс се налази северозападно од центра Ниша на око 3,5 км у радној зони "Север".

**г) Постојеће стање**

Простор у оквиру комплекса је неизграђен.

**II ПЛАН**

Саставни делови елабората Плана детаљне регулације су:

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

**1.0 ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА**

**1.1. ОПШТИ УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ  
- Концепт решења**

Планским концептом се обезбеђује да разрада буде у складу са условима задатим Генералним планом Ниша 1995 - 2010. год. ("Службени лист Града Ниша", бр. 13/95, 2/2002, 41/04 и 51/07) и према Одлуци и Програму ("Службени лист Града Ниша", бр.7/2008), а такође се обезбеђује да планско решење буде у складу са дугорочним планом инвеститора ЕД Југоисток, да се утврде услови за изградњу неопходних погонских објеката до предвиђене спратности и у

складу са урбанистичким параметрима, изградњу саобраћајница, инфраструктурних система, као и уређење простора.

## **1.2 ПОДЕЛА НА ГРАЂЕВИНСКЕ ЗОНЕ**

Подручје плана чини компактан урбанистички блок у коме се интерном саобраћајном мрежом формирају грађевинске зоне.

Подела комплекса је извршена на три зоне означене у графичким приказима словима А, Б, и В.

### **1.2.1. ПОДЕЛА ПОВРШИНЕ ОБУХВАЋЕНЕ ПЛАНOM НА ГРАЂЕВИНСКИ РЕОН**

Подручје Плана представља јединствен грађевински реон, који је у оквиру осталог грађевинског земљишта са наменом складишта и сервиси.

### **1.2.2. СТАТУС ОБЈЕКТА, ЗЕМЉИШТА И ДЕЛОВА ЗЕМЉИШТА У ГРАНИЦАМА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**

Власник земљишта које је предмет разраде овог Плана је Република Србија.

Корисник је Привредно Друштво за дистрибуцију електричне енергије "Југоисток" д.о.о. Ниш.

### **1.3. ПОДЕЛА ГРАЂЕВИНСКОГ РЕОНА НА ЈАВНО И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ**

На простору који је обухваћен Планом примењиваће се режим "осталог грађевинског земљишта", што је и приказано на графичком приказу лист бр: 4 "Режим коришћења земљишта и парцелација". Комплекс а североисточне стране остварује приступ на јавно грађевинско земљиште тј. на улицу Ваздухопловаца прилаз 1.

#### **1.3.1. Јавно грађевинско земљиште**

У простору Плана нема јавног грађевинског земљишта.

#### **1.3.2. Остало грађевинско земљиште**

Остало грађевинско земљиште обухвата целокупну површину комплекса намењену пословању Привредног Друштва за дистрибуцију електричне енергије "Југоисток" д.о.о. Ниш.

### **1.4. ЗОНЕ ОДРЕЂЕНЕ ПЛАНOM ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**

Простор у границама Плана је предвиђен за фазну изградњу, тако да изградња сваке фазе омогућава функционисање већ изграђених објеката и несметани наставак изградње следеће фазе.

**Зона А** је у североисточном делу ближе улазу у комплекс и предвиђена је за изградњу објеката високоградње и то: управна зграда погона, радионице, магацини, котларница, сервис аутомобила камиона и специјалних возила као и други садржаји из програма основне делатности огранка. Предвиђене спратности у зони А су од П (приземље са повишеном спратном висином) за магацине, до П+2 за управну зграду.

**Зона Б** у југозападном делу комплекса се предвиђа за изградњу надкривених магацина - надстрешница.

**Зона В** се налази у централном делу комплекса и предвиђена је за отворени магацински простор.

Осим наведених зона, у преосталом делу комплекса се предвиђа изградња унутрашње саобраћајне мреже, паркинг простора за путничка возила посетилаца, паркинг простора за путничка возила радника, паркинга за камионе и специјална возила, контролисани улаз са портирницом, као и слободне зелене површине.

### **1.5. ОДРЕДБЕ О ИНФРАСТРУКТУРНИМ ОБЈЕКТИМА И МРЕЖАМА**

#### **1.5.1. Регулација мрежа саобраћајних површина**

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

Подручје Плана детаљне регулације са североисточне стране тангира улица Ваздухопловаца-прилаз И која преко улице Ваздухопловаца остварује везу са Булеваром 12. фебруар коју према Генералном плану Ниша представља изводни правац према ванградској саобраћајној мрежи.

Улаз у комплекс и излаз из комплекса је из улице Ваздухопловаца-прилаз И и одвија се преко контролисаног улаза са портирницом. Унутар комплекса се предвиђа интерна саобраћајна мрежа, која својом регулацијом и радијусима у потпуности задовољава потребе корисника простора.

##### **1.5.1.2. Функционални ранг саобраћајница и њихови елементи регулације**

У функцији саобраћаја, Улица Ваздухопловаца-прилаз 1 је саобраћајница са једном коловозном односно две саобраћајне траке за двосмерни моторни саобраћај. Са обе стране коловоза су тротоари. Улица Ваздухопловаца-прилаз 1 је приступна саобраћајница зони сервиса и сладишта.

### 1.5.1.3. Техничке карактеристике саобраћајница

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

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

Радијуси хоризонталних кривина су у границама дозвољених.

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

Укрштаји су регулисани одговарајућом хоризонталном сигнализацијом.

### 1.5.1.4. Посебне обавезе према кретању хендикепираних

За кретање хендикепираних лица обезбеђују се услови који су прописани Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Сл. гласник РС", бр.18/ 97).

### 1.5.1.5. Регулација мирујућег саобраћаја

Паркирање возила обавља унутар регулационе линије комплекса. За паркирање путничких возила радника огранка су предвиђена 32 паркинг места у комплексу. За возила посетилаца су предвиђена 32 паркинг места лево и десно од улаза у комплекс, између регулационе линије и оgrade. Паркинг за камионе и специјална возила се налази у зони В и има 11 паркинг места.

Организација мирујућег саобраћаја регулисаће се одговарајућом хоризонталном и вертикалном сигнализацијом.

### 1.5.1.6. Нивелациона решења

Нивелационо решење саобраћајнице је урађено на основу висинске представе терена на фотограметријским подлогама. Настојало се, како је овде терен релативно хоризонталан, да се обезбеди минимални подужни пад нивелета саобраћајница 0,5%.

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

Апсолутне вредности кота нивелете темена, подужни нагиби и дужине на којима су нагиби дефинисани, приказани су на графичком прилогу-лист бр.5: "Саобраћајнице са регулационим, нивелационим и аналитичко-геодетским елементима."

### 1.5.2. Одредбе о постројењима и инфраструктурним објектима и мрежама

#### 1.5.2.1. Електроенергетска мрежа

За снабдевање објеката у комплексу електричном енергијом изградиће се трафостаница 10/0,4 кV "РЗ Север-Електродистрибуција", снаге 1 x 630 кVA. Трафостаница је слободностојећи објекат лоциран унутар комплекса, према графичком прилогу. Повезивање трафостанице на дистрибутивну мрежу 10 кV извршиће се са кабла 10 кV из трафостанице 110/10 кV "Ниш 10-Јастребац". Повезивање трафостанице извршиће се системом "улаз - излаз". Прикључивање објеката у комплексу извршиће се кабловским водовима 0,4 кV.

#### 1.5.2.2. Телефонска мрежа

На простору разраде не постоје објекти телефонске мреже. Обезбеђење телефонских прикључака извршиће се са приступне мреже новопроектваног истуреног степена "Аеродром", лоцираног са северне стране улице Ваздухопловаца - прилаз на локацији "Телефонкабла". Из новопроектваног кабловског окна положиће се претплатнички кабл капацитета 50 x 4 који ће се искористити за потребе комплекса "Југоисток" и суседног комплекса са источне стране. Испод трупа улице Ваздухопловаца прилаз поставити кабловницу кроз коју ће се положити претплатнички кабл.

#### 1.5.2.3 Гасификациона мрежа

У простору јужног тротоара улице Ваздухопловаца-прилаз изграђени су прикључни гасовод (средњег притиска - челик) за мерно-регулациону станицу "РЗ Север" и дистрибутивни гасовод ниског притиска (полиетилен - ПВЦ) за прикључивање објеката у радној зони, тј. објеката источно од МРС "РЗ Север". Са овог гасовода ниског прикључка изградиће се прикључни гасовод до КМРС-а постављеног на зиду котларнице.

#### 1.5.2.4.Водоводна мрежа

У саобраћајници са северне стране комплекса постоји изведена водоводна мрежа АЦ Ø300мм са које ће се извести прикључак комплекса. Унутар комплекса планирана је водоводна мрежа прстенастог типа, са источне и западне стране у коловозу, на хоризонталном одстојању од 1,0м у односу на ивицу коловоза, а са северне и јужне стране у заштитном зеленилу, на хоризонталном одстојању од 0,5м у односу на ивицу коловоза. Мрежа треба да задовољи потребе за санитарном и противпожарном водом, док се за комуналне потребе планира вода из

подземља или аутоцистерни. Распоред противпожарних хидраната дат је на графичком приказу.

#### 1.5.2.5. Канализациона мрежа

Постојећа канализациона мрежа је сепаратног типа и изведена је у саобраћајници са северне стране комплекса као и у саобраћајници која пролази кроз комплекс. За одвођење употребљених вода из комплекса планирана је канализација кроз средишњу саобраћајницу, у осовини саобраћајнице, која ће се прикључити на постојећу канализацију за употребљене воде Ø300мм. Дубину укопавања канализационе цеви прилагодити коти постојеће канализације на месту прикључка.

Одвођење атмосферских вода вршиће се планираним цевоводима дуж саобраћајница у комплексу, са прикључком на постојећу канализацију за атмосферске воде Ø600мм. Постојећа мрежа је пројектована за пријем 15-минутног пљуска интензитета 120 l/sec/ha, тако да и мрежу унутар комплекса треба пројектовати са истим условима. Положај мреже, у хоризонталном смислу, је у осовини саобраћајнице осим у средишњој улици где је померена за 2,0м ка источној регулацији због планиране канализације за употребљене воде. Дубину укопавања канализационе цеви прилагодити коти постојеће канализације на месту прикључка.

#### 1.5.3. Систем прикупљања и евакуације отпадака

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

Локације судова за смеће утврдити у складу са санитарно-техничким прописима и исте заштитити од атмосферских падавина и ветра тако што ће бити смештени у бетонским боксовима висине веће од контејнера и у нишама ограђеним зеленилом. Ове локације треба да су:

- максимално удаљене од улаза за припадајући објект 25 м, а минимално 5 м,

- подлога за гурање контејнера мора бити од чврстог материјала (бетон - асфалт) без иједног степеника и са највећим дозвољеним успоном од 3% при чему је максимално гурање контејнера 15м,

Све друге врсте отпадака евакуисати на начин одређен посебним уговорима, уз претходно дат налаз и мишљење Градске санитарне инспекције. Евакуација отпадака решава се сагласно са условима Градске чистоће

планирањем потребне количине судова, контејнера и времена њиховог пражњења.

#### 1.5.4. Концепција мреже зелених и слободних површина и начин одржавања

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

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

##### 1.5.4.1. Врсте зелених и слободних површина

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

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

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

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

Формирање примарних, зелених слободних површина, биће по ободу комплекса и око портирнице и паркинга за путничка возила.

Пошто је простор комплекса у близини железничке пруге, вегетација са југозападне стране комплекса је углавном висока. Заступљене

су листопадне врсте дрворедних садница, и то: Ацер псеудоплатанус, Фрагинус оцицарпа, Тилиа грандифолиа, а од високих четинара: Пинус нигра, Абиес нордманиана,... Наизменичном комбинацијом лишћаских и четинарских врста, у вегетационом периоду постиже се бољи ефекат санитарно-хигијенских услова. Четинарско дрвеће, у сушном периоду без снега, ствара већу количину кисеоника, а уједно је и тампон зона од буке и ублажава ударе непожељних ветрова.

Мала групација високе и средње вегетације, листопадних и четинарских врста: Бетула веруцоса, Малус флорибунда, Пицеа пунгенс, Цедрус деодара,..., због композиције на терену и у простору, комбиноваће се са зимзеленим и листопадним шибљем: Јунипарус хоризонталис, Вибурнум опулус, Деутзиа грацилис,...

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

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.

У оквиру предвиђених зона намене се могу мењати и усклађивати са потребама инвеститора П.Д. за дистрибуцију електричне енергије "Југоисток" д.о.о. Ниш уз услов да се не одступи од предвиђених грађевинских линија и урбанистичких параметара датих Планом.

#### **1.7. АМБИЈЕНТАЛНЕ ЦЕЛИНЕ ОД КУЛТУРНО-ИСТОРИЈСКОГ ИЛИ УРБАНИСТИЧКОГ ЗНАЧАЈА**

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

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

Кроз План детаљне регулације као меру заштите ствари и творевина на које се може наићи током извођења грађевинских радова потребно је прописати обавезу инвеститора да пре почетка земљаних радова о томе обавести Завод за заштиту споменика културе као и да омогући њихово несметано праћење. У случају наилаaska на археолошке предмете, обавезује се извођач да

без одлагања прекине радове, обавести Завод за заштиту споменика културе и предузме мере да се налаз не уништи, не оштети и сачува на месту и положају на коме је откривен. Инвеститор се обавезује да обезбеди средства за истраживање, заштиту, чување, публикување и презентацију добра које се открије приликом изградње инвестиционог објекта. За случај непоштовања прописаних обавеза предвиђена је прекршајна одговорност.

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

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

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

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

**1.8.3.** Ради заштите од пожара обезбеђена је могућност за рад интервентних возила (ватрогасна возила, хитна помоћ, полицијска кола), планирањем ширине саобраћајница: за двосмерни саобраћај 6,0 м, са потребним радијусом мин.7,0м, а да је могуће интервенисати до објеката, на удаљеност која не прелази

максималну дужину од 25 м. Објекти морају бити реализовани према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима, а морају имати одговарајућу спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара ("Службени лист СФРЈ", бр.33/91) и ("Сл.гл.СРЈ" бр.37/88) и ("Сл.лист СРС" бр.8/95).

**1.8.4.** Ради заштите од потреса објекти који се граде у оквиру комплекса морају бити реализовани и категорисани према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмолошким подручјима ("Сл.лист СФРЈ", бр. 31/81; 49/82; 21/88; 52/90).

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

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

**1.8.7.** Услови и мере за заштиту и унапређење животне средине

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

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

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

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

## 1.9. БИЛАНСИ ПОВРШИНА

Табела 1.

Намена	Површина (ha)	Учешће (%)
Зона А	0.88	30,99
Зона Б	0.30	10,56
Зона В	0.39	13,73
Површина саобраћајница и манипулативног простора	0.76	26,76
Површина паркинга	0,13	4,58
Зеленило	0,38	13,38
<b>Укупна површина комплекса</b>	<b>2,84</b>	<b>100,00</b>

## 2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

### 2.1. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

#### 2.1.1. Општа правила парцелације

Подручје Плана детаљне регулације је у саставу грађевинског реона утврђеног Генералним

планом Ниша 1995 - 2010 намењено за изградњу радних, сервисних и складишних зона.

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

Правила парцелације садржана у Плану заснивају се на општим правилима струке.

## 2.2. ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛАМА

### 2.2.1. Правила изградње објекта на парцелама

Предвиђа се изградња објеката високоградње и то: управна зграда погона, радионице, магацини, котларница, сервис аутомобила камиона и специјалних возила и други садржаји из програма основне делатности огранка; надкривени магацини - надстрешнице, отворени магацински простор, унутрашња саобраћајна мрежа, паркинг простор за путничка возила посетилаца, паркинг простор за путничка возила радника, паркинг за камионе и специјална возила, контролисани улаз са портирницом.

Зоне за поједине садржаје су приказане на графичком приказу лист бр.3 – "Намена површина".

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

- Избор делатности у оквиру комплекса мора бити у складу са карактером подручја и не сме умањити квалитет животне средине (начином коришћења, одржавања, буком, загађењем и др.);

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

- Обезбедити једно паркинг место на на 75 м<sup>2</sup> пословног простора, односно, на 5 запослених .

- Од слободног простора минимум 20% површине планирати за уређене зелене површине;

#### 2.2.1.1. Могућа је фазна изградња објеката и то:

Најпре изградити комплетну инфраструктуру комплекса, а након тога приступити фазној изградњи објеката, тако да изградња сваке фазе омогућава функционисање већ изграђених објеката и несметани наставак изградње следеће фазе.

**2.2.1.2. Положај објеката**

Објекти се постављају предњом фасадом на грађевинску линију или се могу удаљити од грађевинске линије према унутрашњости комплекса. Приликом постављања објеката потребно је обезбедити простор за несметано кретање теретних возила унутар комплекса и водити рачуна о радијусима кривина и прегледности раскрсница. На катастарској парцели Бр.8938/6 која се налази унутар комплекса је забрањена изградња објеката, како се не би угрозиле постојеће подземне инфраструктурне мреже. Такође је потребно обезбедити приступ изведеним инфраструктурним мрежама на поменутој парцели.

**2.2.1.3. Највећи дозвољени индекси**

-Урбанистички показатељи: коефицијент изграђености је мах 0,50 а степен искоришћености земљишта је мах 40%. У изузетним случајевима предвиђене коефицијенте могуће је повећати за 10%.

**2.2.1.4. Највећа дозвољена спратност и висине објекта**

- Објекат новопланиране управне зграде погона је мах. спратности П+2, а објекти складишта, радионице, сервиса аутомобила, камиона и специјалнијих возила П(приземље), са повишеном спратном висином.

- Мах. висина свих објеката високоградње на подручју Плана је 14,0м, мерено од коте тротоара до коте слемена објекта.

**2.2.1.5. Зеленило**

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

**2.2.1.6. Простор за паркирање**

У североисточном делу комплекса унутар регулационе линије, а ван оgrade комплекса је планиран паркинг за путничка возила посетилаца величине 32 паркинг места. Са унутрашње стране оgrade на североисточној страни се предвиђа паркинг простор за путничка возила радника погона величине 32 паркинг места. У централном делу у зони В је предвиђен паркинг за камионе и специјална возила величине 11 паркинг места.

**2.2.1.7. Архитектонско - естетско обликовање**

Архитектуру објеката уклопити са постојећим окружењем, уз примену савремених грађевинских материјала.

**2.2.1.8. Обезбеђење приступа парцели и простору за паркирање**

Грађевинска парцела има директан приступ из улице Ваздухопловаца прилаз 1 преко контролисаног улаза са портирницом. Приступ свим објектима у комплексу и паркинзима је преко интерних саобраћајница. Уколико се у магацинима

складиште запаљиве материје, потребно је обезбедити кружни пут око објекта за противпожарно возило. Такође је потребно обезбедити приступ раније изведеним инфраструктурним мрежама на катастарској парцели Бр.8938/6 која се налази унутар комплекса.

Грађевинске линије објеката су дефинисане у графичком приказу: лист бр 5:"Саобраћајнице са регулационим, нивелационим и аналитичко - геодетским елементима", а габарити објеката зависе од архитектонског решења пројектанта и потребе инвеститора.

**2.2.1.9. Забрана градње**

На катастарској парцели бр.8938/6 која се налази унутар комплекса је забрањена изградња објеката, како се не би угрозиле подземне инфраструктурне мреже.

**2.2.2 . ОСТАЛА ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ**

2.2.3.1. Све интервенције на парцели морају се изводити у оквиру простора планираног за изградњу.

**2.2.3. ОПШТИ УСЛОВИ ХОРИЗОНТАЛНЕ УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**

- Положај новопланираних објекта одређен је грађевинском линијом.

- Растојање грађевинске од регулационе линије приказано је на графичком приказу лист бр.5 - "Саобраћајнице са регулационим, нивелационим и аналитичко - геодетским елементима". Међусобна удаљеност објекта износи мин. 0,3 висине вишег објекта.

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

**2.2.4. ОПШТИ УСЛОВИ ВЕРТИКАЛНЕ УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**

-Спратност објеката се креће од П до мах.П+2

- Сваки новопланирани објекат може имати подрумске или сутеренске

просторије уколико не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе;

-Висина објекта представља растојање од коте тротоара до коте слемена и не може прећи 14,0 м .

-Кота приземља нових објеката се одређује на следећи начин:

-кота приземља нових објеката не може бити нижа од коте нивелете приступног платоа,

-кота приземља може бити највише 1,2 м виша од нулте коте, за објекте који имају индиректну везу са јавним путем преко приватног прилаза.

## **2.2.5. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ**

### **2.2.5.1. 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.

### **2.2.5.2. Услови прикључења на јавне инфраструктурне мреже**

#### **2.2.5.2.1. Електроенергетска мрежа**

Трафостаница 10/0,4 kV је слободностојећи, приземни објект до кога се мора обезбедити прилаз камиона за смештај трафоа.

Прикључни електроенергетски кабл 10 kV полагати слободно у ров, сем на местима преласка испод саобраћајница где кабл полагати у кабловницама. Прикључни каблови 0,4 kV полагаће се у ПВ цевима или кабловницама, а по трасама према пројектној документацији.

Ширина рова за полагање електроенергетских каблова је 0,6 м, а дубина до 1,0 метра. Инсталацију осветљења комплекса извести изградњом инсталација (стубови, светилке и каблови) уз ограду комплекса и постављањем светилки на фасаду објекта. Пројектанту се дозвољава слобода избора врсте и типа светилке.

#### **2.2.5.2.2. Телефонска мрежа**

Прикључни телефонски кабл полагати слободно у ров. На местима прелаза преко саобраћајница или на местима где се може очекивати механичко оптерећење, кабл полагати у кабловницама.

Ширина рова је 0,6 м. а дубина до 1,0 метра.

#### **2.2.5.2.3. Гасификациона мрежа**

За прикључивање објекта у захвату разраде на гасоводну мрежу изградиће се секундарна гасоводна мрежа притиска до 3 бара, према условима овлашћеног дистрибутера природног гаса.

Дубина полагања цевовода гасоводне мреже у тротоару износи 1,0 м до горње ивице цеви у односу на коту тротоара и у коловозу 1,3 м до горње ивице цеви у односу на коту тротоара.

Положај КМРС (кућног мерног сета) према пројектној документацији.

#### **2.2.5.2.4. 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 1,0 м.

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 објекта 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.

Радни притисак је обезбеђен до свих точећих места до надморске висине од 230 мм за И-ву зону водоснабдевања.

Прикључивање објекта на водоводну мрежу вршиће ЈКП за водовод и канализацију "Наиссус" Ниш.

#### **2.2.5.2.5. Канализациона мрежа**

Избор грађевинског материјала од кога су начињене цеви, пад цевовода и остале техничке карактеристике, препушта се пројектанту на основу хидрауличног прорачуна.

Пре израде техничке документације извршити проверу дубина канализационих цевовода на местима планираних прикључака.

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, разузирања 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 објекта извешће ЈКП за водовод и канализацију "Наиссус" Ниш.

НАПОМЕНА: За спровођење Плана, недостајуће или погрешне аналитичке податке



обрађивач Плана је обавезан да допуни односно исправи на основу графичких приказа у дигиталном и аналогном облику. Наведена допуна и исправка не сматрају се изменом усвојеног Плана.

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

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

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

### **4.0. ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО**

Документациони део Плана садржи:

- Одлуку о изради плана са образложењем;
- Програм - пројектни задатак за израду плана;
- Условне и документацију надлежних институција и завода;
- Документацију и податке о обављеној стручној контроли и јавном увиду;
- Образложење плана са ставом обрађивача и Комисије о достављеним примедбама на план.

### **III ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ**

План детаљне регулације комплекса "Југоисток" у радној зони "Север" у Нишу је оверен потписом председника и печатом Скупштине Града Ниша и урађен је у седам примерака од којих се по два примерка налазе у Управи за планирање и изградњу, Јавном предузећу Завод за урбанизам Ниш и инвеститору Привредном друштву за дистрибуцију електричне енергије "Југоисток" д.о.о. Ниш и један примерак у Министарству за инфраструктуру.

Право на непосредан увид у донети План детаљне регулације комплекса "Југоисток" у радној зони "Север" у Нишу 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: 06-432 /2009-12 -02

У Нишу, 18. јун 2009. године

### **СКУПШТИНА ГРАДА НИША**

Председник  
Проф. др Миле Илић, с.р.