

**42.**

На основу члана 35. став 3. Закона о планирању и уређењу простора и насеља ("Службени гласник РС", бр. 44/95, 16/97 и 46/98) и члана 19. тачка 1. Статута града Ниша ("Службени лист града Ниша", бр. 14/2000 и 39/2000)

Скупштина града Ниша, на седници од 10. марта 2003. године, донела је

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ  
ПОСЛОВНО-СТАМБЕНОГ КОМПЛЕКСА  
"ЛОРИПРОМЕТ"  
У ГОРЊОЈ ТОПОНИЦИ КОД НИША**

Доноси се Урбанистички пројекат пословно-стамбеног комплекса "Лорипромет" у Горњој Топоници код Ниша, (у даљем тексту: Урбанистички пројекат).

Елаборат Урбанистичког пројекта се састоји од три свеске:

**I   Текстуални део**  
**II  Графички прикази**  
**III Документација      Урбанистичког**  
**пројекта**

Свеска I и II чине Урбанистички пројекат. Свеска III представља прилог Урбанистичког пројекта.

# I

## ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

### 1.0. ПРАВНИ ОСНОВ

Правни основ за израду и доношење Урбанистичког пројекта садржан је у:

а) Одредбама Закона о планирању и уређењу простора и насеља ("Службени гласник РС", бр. 44/95, 16/97, 46/98);

б) Правилника о садржини и изради урбанистичког плана ("Службени гласник РС", бр. 33/99);

в) Одлуци о изради Урбанистичког пројекта ("Службени лист града Ниша ", бр. 32/2002).

### 2.0. ПЛАНСКИ ОСНОВ

Плански основ за израду и доношење предметног плана садржан је у:

а) Просторном плану града Ниша ("Службени лист града Ниша", бр. 26/92 )

### 3.0. ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Циљ израде Урбанистичког пројекта је обезбеђење услова за израду урбанистичко - техничких услова, техничке документације за изградњу пословно-стамбеног комплекса "Лорипромет" у Горњој Топоници код Ниша.

### 4.0. ОСНОВНА КОНЦЕПЦИЈА РЕШЕЊА

#### 4.1. Стечене обавезе

На кат. парцели бр. 531/3, 531/55 и 531/56 К.О. Горња Топоница је започета изградња

пословно-стамбеног објекта. Изграђени су темељи и зидови приземља.

### 4.2. Намена површина

Комплекс предвиђен за изградњу пословно-стамбеног објекта реализоваће се на једној грађевинској парцели формираној од катастарских парцела број: 531/53; 531/54; 531/55 и делова катастарских парцела број 531/3 и 531/56.

Планиран је објекат укупне бруто развијене површине 807,20 м<sup>2</sup>.

Планиране спратности објекта су П, По+П, П+Пк и П+1 (подрум, подрум и приземље, приземље и поткровље и приземље и спрат).

На улазу у парцелу је предвиђена портирница површине 9 м<sup>2</sup>, простор за контејнере, у чијој линији је постављено растиње као тампон слој према саобраћајници.

На простору између објекта и улаза у комплекс планирани су паркинг простори и платои за складирање. Улаз је са секундарне саобраћајнице која повезује комплекс са Регионалним путем Ниш - Алексинац.

### 5.0 ГРАНИЦА ПОДРУЧЈА И ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА

Урбанистичким пројектом разрађује се подручје од 0,66 80 ха и обухвата к.п.бр. 531/12; 531/3; 531/53; 531/54; 531/55; 531/56, део к.п. бр. 531/45, део прилазног пута к.п. бр.531/32 и 538 К.О. Горња Топоница.

### 6.0. СТАТУС ЗЕМЉИШТА У ГРАНИЦИ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Земљиште обухваћено урбанистичким пројектом је у приватном валсништву.

к.п. бр.	посед.лист	власник	култура	класа	м <sup>2</sup>
531/1	904	Стојановић Живојина Зорица	њива	3.	3392
531/55	904	Стојановић Живојина Зорица	њива	3.	502
531/56	904	Стојановић Живојина Зорица	њива	3.	497
531/53	904	Стојановић Живојина Зорица	њива	3.	506
531/54	904	Стојановић Живојина Зорица	њива	3.	504
531/12	602	Стојановић Живојина Драган	њива	3.	4295
531/45	817	Николић Боровоја Љубомир	њива	3.	1000
531/32	405	Радивојевић Грује Миленко	њива	3.	471

### 7.0. НАМЕНА И БИЛАНС ПОВРШИНА

- Површина стамбено-пословног комплекса: 5.401 м<sup>2</sup>
- Намена: стамбено пословни комплекс.
- Површина објекта: 617 м<sup>2</sup> за пословни објекат и портирница 9м<sup>2</sup>
- Укупна бруто развијена грађевинска површина: 807,20 м<sup>2</sup>
- Проценат изграђености: 25%
- Коефицијент изграђености: 0,27

- Максимална спратност објекта: П+1 (подрум делимично, приземље и поткровље делимично)
- Спратност портирнице: П (приземље)

### 8.0. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

Облик, величина и диспозиција грађевинске парцеле дефинисана је у графичком прилогу "План парцелације".

Катастарске парцеле 531/54; 531/55 и делови катастарских парцела бр. 531/3; 531/56

формирају грађевинску парцелу стамбено-пословног комплекса.

## **9.0. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ**

Могућа је изградња објеката уз поштовање следећих правила:

- 9.1.1. Објекте поставити на датим границама грађења приказаној за грађевинске парцеле у графичким приказима елабората.
- 9.1.2. Максимална спратност објекта П+1, за портиницу П.
- 9.1.3. Коефицијент изграђености на парцели  $K_{\max} = 1,0$
- 9.1.4. Проценат изграђености парцеле максимално 50%
- 9.1.5. Габарит објеката, је неправилног облика и дат је у графичком прилогу "Диспозиција објеката са регулационим и нивелационим решењем".
- 9.1.6. За изградњу зидова, таваница и крова, мора да се обезбеди квалитетна топлотна изолација простора да не би дошло до кондензовања влаге на зидовима и таваницама
- 9.1.7. Обезбедити добро ветрење просторија путем природне, а где је потребно и путем механичке вентилације
- 9.1.8. Обавезна је хоризонтална изолација свих подова у објекту
- 9.1.9. Изолације подова у објекту поставити после завршетка свих радова на инсталацијама и пошто је извршена монтажа свих и прикључака, тако да не долази до даљих бушења било каквих отвора у подовима
- 9.1.10. Подове извести од керамичких плочица са избразданом горњом површином, или терацо под од гнајса, гранита, сијенита или базалта и паркета.
- 9.1.11. Обезбедити прописану осветљеност радних просторија дневним светлом од 1/4 до 1/6 површине прозора према површини пода
- 9.1.12. При грађењу објеката за уношење опреме у просторије и за вођење инсталација треба остављати монтажне отворе у зидовима и подовима
- 9.1.13. Хоризонтални и вертикални серклажи су армирано-бетонски
- 9.1.14. Спољни и унутрашњи носећи зидови су предвиђени од опекарских блокова дебљине 25цм. Међуспратна конструкција је полумонтажна ТМЗ таваница.

9.1.15. Кров је конструисан као двоводни а кровни покривач је цреп

9.1.16. Прозори и врата на фасади ће се радити од беле пластичне столарије са термопан стаклима

9.1.17. "Демит" фасада беле боје

9.1.18. Унутрашња обрада треба да одговара намени објекта

9.1.19. Кота пода приземља  $\pm 0,00\text{м}$ ; кота терена:  $-0,35$  до  $-1,0\text{м}$ ; висина венца:  $+4,60$  и  $7,40\text{м}$ .

9.1.20. Интерне саобраћајне површине и платои се асфалтирају, док се паркинг простори поплочавају растерним плочама.

## **10.0. РЕГУЛАЦИЈА МРЕЖЕ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА**

Подручје разраде Урбанистичког пројекта саобраћајно је дефинисано са проширеном регулативом постојећих саобраћајница (пољски путеви), кат. парцела бр. 531/32 и 538 К.О. Горња Топоница

Планиран је колски и пешачки прилаз из исте улице. Интерна саобраћајница ширине 5,60м је планирана и као приступни пут за противпожарно возило, са манипулативним простором.

### **10.1. Услови за несметано кретање инвалидних лица**

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

## **11.0. РЕГУЛАЦИЈА МРЕЖЕ ИНФРАСТРУКТУРНИХ СИСТЕМА**

### **11.1. Систем водоснабдевања**

Са југозападне стране регионалног пута Ниш - Алексинац постоји јавни водовод ПВЦ Ø225мм. Прикључак комплекса на јавну мрежу извешће се са овог цевовода према условима ЈКП за водовод и канализацију "НАИССУС" Ниш. Мрежу унутар комплекса пројектовати као гранату са минималним пречником цевовода Ø80мм, а по траси дефинисаној графичким прилогом.

### **11.2. Систем одвођења отпадних вода**

За потребе одвођења употребљених и атмосферских вода, обзиром да не постоји јавна канализациона мрежа, у првој фази изградње пројектоваати водонепропусну септичку јаму. Објекат септичке јаме лоциран је у западном

делу комплекса. Након изградње јавне канализационе мреже извршити превезивање канализације према условима ЈКП за водовод и канализацију "НАИССУС" Ниш.

### **11.3. Електроенергетска мрежа и постројења**

Обезбеђење електричне енергије за објекте у комплексу вршиће се из стубне трафостанице 10/0,4kV "Топница 2". Инсталисана снага комплекса износи  $P_i=50\text{kW}$ , а једновременска снага комплекса  $P_j=47\text{kW}$ .

Прикључивање објекта се полагањем кабловског вода 0,4kV одговарајућег пресека, од најближег постојећег стуба до кућног ормарића на објекту, а према условима "Електродистрибуције" Ниш.

### **11.4. Телефонска мрежа**

За потребе комуницирања корисника у комплексу прикључивање комплекса извршиће се на претплатничку мрежу АТЦ "Топница", а према условима "Телеком Србија".

### **12.0. РЕГУЛАЦИЈА МРЕЖА ОЗЕЛЕЊЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА**

У оквиру Урбанистичког пројекта на слободној површини предвиђеној за зеленило, по ободу парцеле, у зависности од положаја инфраструктуре, формирати линеарно зеленило.

У форми солитера и линеарно-дрворедног зеленила, користиће се листопадна и зимзелена вегетација.

Од лишћарских (дрворедних) садница високе вегетације предвидети: *Tilia sp.* (липа), а од четинарских врста: *Thuja orientalis* (источна туја).

Важно је истаћи и партерни травњак који иде непосредно иза објекта до саме ограде парцеле.

### **13.0. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ**

#### **13.1. 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, 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 хидрантску мрежу за гашење пожара ("Службени лист СФРЈ", бр. 30/91). Објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила, сходно Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара ("Службени лист СРЈ", бр. 8/95), по коме најудаљенија тачка објекта није даља од 25 м од саобраћајнице.

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

### **14.0. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**

Урбанистичка дозвола издаје се у складу са одредбама Закона о планирању и уређењу простора и насеља ("Службени гласник Републике Србије", бр. 44/95, 16/97 и 46/98) и Правилником о начину издавања урбанистичке дозволе и урбанистичке сагласности и обрасцу урбанистичке дозволе ("Службени гласник Републике Србије", бр. 24/97) на основу Урбанистичко-техничких услова утврђених на основу планских решења овог Урбанистичког пројекта.

Осим општих Законом, Правилником и Регулационим планом дефинисаних принципа и параметара приликом припреме Урбанистичко - техничких услова и Урбанистичке дозволе утврђују се следећи додатни критеријуми:

- Објекти морају својим изгледом, габаритом, спратношћу, материјалима и односом према регулационој и грађевинској линији бити уклопљени у постојећу урбану матрицу у складу са архитектонским карактеристикама окружења.

## **II ГРАФИЧКИ ПРИКАЗ**

Графички прикази Урбанистичког пројекта се налазе у другој свесци елабората и садрже карте компатибилне са текстуалним делом елабората:

Лист 1. Организација простора.....	1:250
Лист 2. Диспозиција објеката са нивелационим и регулационим решењем.....	1:250
Лист 3. План парцелације са аналитичко-геодетским елементима .....	1:250

Лист 4. План инфраструктурних мрежа.....1:250  
Лист 5. План уређења слободних површина1:250

### **III ДОКУМЕНТАЦИЈА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**

Информациона и студијска основа на којој се заснива Урбанистички пројекат (свеска 3) чини обавезан део и налази се у прилогу Урбанистичког пројекта.

Документација Урбанистичког пројекта садржи:

#### **Текстуални део:**

1. Одлуку о изради ("Службени лист града Ниша", број 32/2002)
2. Акт о објављивању стручне расправе и јавног увида
3. Услове и мишљења надлежних органа
4. Податке о обављеном јавном увиду, стручној расправи
5. Примедбе грађана са ставом обрађивача о свакој достављеној примедби на план
6. Извештај Комисије за јавни увид

#### **Графички део:**

- Д1. Топографски план.....1:250  
Д2. Извод из Просторног плана града  
Ниша .....1:10.000  
Д3. Копија плана.....1:2 500  
Д4. Основе и фасада објекта .....1:100

### **IV ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ**

Урбанистички пројекат је оверен потписом председника и печатом Скупштине града Ниша и урађен у седам примерака: два примерка за Стојановић Зорицу, два примерка за Градску управу града Ниша - Секретаријату за урбанизам и комуналне делатности, два примерка за Завод за урбанизам Ниш и један примерак за Министарство урбанизма и грађевина Републике Србије.

Урбанистички пројекат ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу града Ниша".

Број: 06-39/2003-18/1  
У Нишу, 10. марта 2003. године

#### **СКУПШТИНА ГРАДА НИША**

Председник,  
Горан Ђирић, с.р.