

44.

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 ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА ЗА ПРОИЗВОДЊУ ТЕКСТИЛНИХ ПРОИЗВОДА НА К.П. 1689/4 И 1689/6 К.О. ЧОКОТ КОД НИША

1. ОПШТЕ ОДРЕДБЕ

1.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ И ДОНОШЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

1.1.1. Правни основ

Правни основ за израду Урбанистичког пројекта за изградњу објекта за производњу текстилних производа на к.п.бр. 1689/4 и 1689/6 К.О. Чокот код Ниша (у даљем тексту: Урбанистички пројекат) чине:

- Закон о планирању и уређењу простора и насеља ("Сл. Гласник РС", бр. 44/95; 16/97; 46/98);
- Генерални план Ниша 1995-2010 ("Службени лист града Ниша", бр. 13/95 и 2/02, у даљем тексту ГП Ниша)
- Закон о путевима ("Сл. Гласник РС", бр. 46/91 и 52/91);
- Правилник о садржини и изради урбанистичког плана ("Сл. Гласник РС", бр. 13/99);
- Програм уређивања грађевинског земљишта и изградње са финансијским планом за 2002. годину, (Службени лист града Ниша, број 18/02), поглавље А.4. "Нови урбанистички пројекти".
- Одлука о изради Урбанистичког пројекта за изградњу објекта за производњу текстилних производа ("Службени лист града Ниша", бр. 36/02)

1.1.2. Плански основ

Плански основ је ГП-а Ниша ("Службени лист града Ниша", бр.13/95 и 2/2002).

Циљ израде Урбанистичког пројекта је да се обезбеде услови за израду техничке документације за изградњу одговарајућег објекта.

Пројекат се ради за неизграђен, делимично ограђен простор.

При изради овог Урбанистичког пројекта узете су у обзир потреба инвеститора и извршена процена потреба и могућности уређења, коришћења и заштите простора.

Према ГП-у Ниша, комплекс се налази у зони индустрије.

1.2. ГРАНИЦЕ И ОБУХВАТ ПОДРУЧЈА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Подручје обухваћено Урбанистичким пројектом, налази се јужно од пута Ниш-Прокупље, на к.п. 1689/4 и 1689/6 К.О. Чокот код Ниша. Његове границе чини локални пут Ниш-Прокупље, к.п. 1708/1 и 1708/2 са западне стране, и к.п. 1689/7 са источне и јужне стране. Пресечне тачке границе дефинисане су координатама у државном координатном систему.

Урбанистичким пројектом објекта за производњу текстилних производа обухваћена је површина од 0,12ха.

Шире подручје разраде обухвата и к.п. 1689/7 и део путног земљишта површине 0,03ха тако да укупна површина износи 0,15 ха.

1.3. ПРАВНИ СТАТУС ЗЕМЉИШТА И ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА ОБУХВАЋЕНИХ УРБАНИСТИЧКИМ ПРОЈЕКТОМ

Подручје Урбанистичког пројекта је грађевинско земљиште у к.о. Чокот и налази се у границама ГУП-а Ниша.

Према поседовном листу бр. чији је препис издат 07.03.2002. године, власник предметних катастарских парцела је Костић Радомир из Ниша, Бранислава Мишића бр 1, који је своја права на коришћење земљишта и пословних објеката уступио Костић Саши, инвеститору овог Урбанистичког пројекта.

Власник парцеле 1689/7 на којој се налази постојећи прилазни пут је власништво Николић Настаса из села Мрамор, СО Мрошина, који је доставио писану сагласност (која је издата 06.09.2002 године и оверена под бројем 80767/2002 у Градској управи града Ниша) о заједничком коришћењу прилаза.

2. ОСНОВНА КОНЦЕПЦИЈА НАМЕНЕ И РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА

2.1. БЛИЖИ ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

Локацију објекта за производњу текстилних производа са северне стране тангира магистрални пут Ниш-Прокупље, са јужне и западне стране неизграђене парцеле, а са источне стране се граничи са прилазним путем на к.п. 1689/7.

Насупрот предметној локацији налази се складиште грађевинских полупроизвода у приватном власништву, у близини погона фабрике гуме "Вулкан".

2.2. РЕЖИМ КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА

Режим планираног коришћења земљишта је у складу са утврђеним правним статусом (поглавље 1.3.) и жељама инвеститора.

2.3. НАМЕНА И КАРАКТЕР ПРОСТОРА И ГРАЂЕВИНА И УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ

2.3.1. Намена и карактер простора

По НАМЕНИ ово је зона производње и складишта, у којој су дефинисане следеће целине:

- производни објекат са управом;
- простор складиштења;
- саобраћај и комуникација (прилазни пут, окретница, манипулативне површине, паркинг простор);
- инфраструктура (мрежа и објекти комуналних инсталација);

КАРАКТЕР ИНТЕРВЕНЦИЈА одређује следећи третман простора:

2.3.2. Биланс пројектованих површина и урбанистички показатељи

Т 2.3.2-1 Биланс површина подручја урбанистичке разраде

Намена површина (зоне)	Површина (ха)	Проценат учешћа (%)
Површина која се разрађује урбанистичким пројектом	0,15 ха	100 %
Површина у ЈАВНОМ режиму коришћења	0,01 ха	6,67%
заштитно зеленило	0,004 ха	2,7%
прилазни пут	0,006ха	4,0%
прилазни пут у другом режиму коришћења	0,02 ха	13,33%
Укупна површина комплекса	0,12 ха	80 %
ограђена површина комплекса /КОРИСНА ПОВРШИНА/	0,11 ха	72 %

Т 2.3.2-2. Биланс површина и урбанистички показатељи

Намена површина (зоне)	Површина (м2)	Проценат учешћа (%)
П бруто комплекса	1200	100%
П окретнице	228	19%
П надстрешнице простора за истовар над делом окретнице (етапа III)	135	11.2%
П складишног простора	389	32,4%
П надстрешнице над складишним простором и делом окретнице (етапа II)	415	34.6%
П паркинг простора /нето	80	6%
П објекта	120	10%
Пманипулативних површина*	305	25,4%
Површина комплекса изван ограђеног дела	90	7,2%
Степен искоришћености земљишта	10%	
Коефицијент изграђености	0,65	

*Вишенаменске површине (септичка јама, резервоар противпожарне воде) и површине за постављање зеленила у жардиниерама су приказане као манипулативне површине.

2.3.3. Намена и диспозиција планиране супраструктуре

Планирани објекти инфраструктуре су наведени у поглављу 3.5.

Парцела је ограђена са четири стране и има две улазне капије са северне и источне стране. Колски прилаз је могућ из оба правца.

ПЛАНИРАНИ објекат спратности П+Пк има главни улаз на северној страни и економски улаз на јужној страни. Објекат садржи производни простор, магацин репроматеријала, магацин готових производа, управу, санитарни блок, гардеробу, кафе-кухињу и два ветробрана.

Предпростор чине приступна саобраћајница, паркинг простор за запослене, и манипулативни простор.

Део парцеле од јужне границе катстарске односно грађевинске парцеле до објекта садржи манипулативни саобраћајни простор и складишни простор.

У каснијим етапама реализације урбанистичког пројекта предвиђена је изградња надстрешница складишног простора и надстрешница за истовар укупне површине од 559,5м2.

3. ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ И УРЕЂЕЊЕ ПРОСТОРА

3.1. ПРАВИЛА И УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ САОБРАЋАЈНИЦА

Решење саобраћајница обухвата ситуациони план, регулацију и нивелацију саобраћајница(графички прилози бр 05: "Саобраћај и регулација"и бр 07: "Парцелација и нивелација").

Источна налегла саобраћајница се третира као прилаз у приватном режиму коришћења којим се обезбеђује економски прилаз комплексу. Постојећи прилазни пут се проширује за 1 м са западне стране целом дужином чиме се обезбеђује укупна ширина прилаза од 3,5м. Остали део предметног простора до северне ивице путног земљишта, обрађује се као зелена површина посебне намене (заштитно зеленило).

У постпланском периоду се очекује да локални пут са припадајућим путним земљиштем добије форму и карактер улице са одговарајућим

садржајем а прилаз да добије карактер јавног простора.

У комплексу, се предвиђа 6 паркинг-места, постављених са обе стране главног прилаза објекта.

Манипулативне површине су димензионисане тако да се омогући неометано одвијање процеса рада.

Коловозне конструкције су од асфалт - бетона (окретница) а манипулативне површине и паркинг простори су покривени ризлом на тврдој подлози..

Ивичњаци су стандардни 18/24 цм, сиве боје. Радијуси кривина приказани су на графичком прилогу бр 05: "Саобраћај, нивелација и регулација".

Обезбеђен је једносмерни, кружни, противпожарни пут.

3.2 РЕГУЛАЦИЈА

Регулациона линија комплекса се поклапа са северном границом комплекса. Грађевинска линија је одређена из услова поштовања заштитног коридора електричног вода и удаљена је 12.5 м од регулационе линије.

Регулација простора је дефинисана аналитичко - геодетским елементима грађевинске парцеле, регулационим и грађевинским линијама, висином, регулацијом и нивелацијом. Регулација простора утврђује урбанистичке показатеље: коефицијент изграђености и степен искоришћености простора. Регулационе и грађевинске линије су дефинисане аналитичким координатама (графички прилог бр.05:"Саобраћај, нивелација и регулација"

3.3. НИВЕЛАЦИЈА

У нивелационом смислу комплекс чини целину. Нивелација реализованог дела комплекса и налегле саобраћајнице условљавају нивелационо решење осталог дела комплекса. Нагиби манипулативних површина усмерени су према улазима. Коте нивелете и терена приказани су у графичком прилогу бр.05: "Саобраћај, нивелација и регулација".

3.4. ПАРЦЕЛАЦИЈА

Грађевинска парцела настала је препарцелацијом делова обухваћених катастарских парцела (графички прилог бр 06:"Парцелација").

Урбанистички број новоформиране грађевинске парцеле	Обухваћене катастарске парцеле
1	део к.п. 1689/4 и 1689/6
2	део к.п. 1689/4 и 1689/6
3	1689/7

Катастарске парцеле под бројем 2 и 3 чине прилазни пут у приватном режиму коришћења.

3.5. УСЛОВИ ПРИКЉУЧИВАЊА ОБЈЕКТА НА МРЕЖЕ ТЕХНИЧКЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

3.5.1. Електроенергетска мрежа

Преко предметног простора пролази ваздушни далековод 10 kV, јужно од локалног пута Ниш-Мерошина.

За потребе снабдевања електричном енергијом потрошача у захвату плана изгради ће се трафостаница 10/0,4 kV, грађевински 630 kVA, као слободностојећи објекат са локацијом у јужном делу комплекса, а њено прикључивање извршиће се са трафостанице 35/10 kV "Вулкан", а према условима "Електродистрибуције Ниш".

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

3.5.2. Телефонска мрежа

Са северне стране пута Ниш-Мерошина положени су: оптички кабл Ниш-Мерошина-Прокупље, коаксијални и симетрични каблови који служе за повезивање централе "Мрамор" и "Мерошина".

За комуницирање корисника у радној зони уз локални пут Ниш-Мерошина положиће се АТЦ"Мрамор" претплатнички кабл, минималног капацитета 50х4 са кога ће се вршити прикључивање корисника у овој зони.

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

3.5.3. Топлификациона мрежа

Обезбеђење топлотне енергије за објекте у комплексу врши ће се из локалног извора грејања.

3.5.4. Водоводна мрежа

Са северне стране пута Ниш-Мерошина постоји јавни водовод АЦ Ø300 мм. 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 Ø100 мм.

3.5.5. Канализациона мрежа

За потребе одвођења употребљених и атмосферских вода, обзиром да не постоји јавна канализациона мрежа, у првој фази изградње пројектовати водонепропусну септичку јаму. Објекат септичке јаме лоциран је у северном делу комплекса. Након изградње јавне канализационе мреже извршити превезивање канализације према условима ЈКП за водовод и канализацију "НАИССУС" Ниш.

3.6. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА СУПРАСТРУКТУРЕ, УРЕЂЕЊА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА И ОЗЕЛЕЊАВАЊЕ

3.6.1. Услови изградње објекта супраструктуре и уређење грађевинског земљишта

Утврђују се следећи услови за уређење простора и ИЗГРАДЊУ објекта:

- објекат је слободностојећи;
- грађевинске линије је 12.5 метара од регулационе линије, односно 7,5 м од осовине далековода;
- габарити, спратност и намена, утврђени су у графичком прилогу бр 04: "Намена и диспозиција објекта супраструктуре"; могуће је одступање габарита од назначених вредности до 20%.
- главна фасада по угледу на графички прилог; дозвољава се истицање фирме на фасади у склопу главног улаза;
- главни улаз у комплекс је са северног јавног пута; економски улаз је са источног прилазног пута;
- кота пода приземља према грађевинском пројекту; максимално 1,20 м изнад тротоара;
- висине венца износи 5.00м;
- кров надстрешнице складишног простора је двоводан а кровни покривач треба да одговара нашим климатским условима и кровном нагибу од 25°;
- у архитектонском обликовању угледати се на графички прилог 086 "Етапе реализације - тродимензионални приказ", 09а "Елементи урбанистичко-архитектонског уређења простора" и 09б "Елементи урбанистичко-архитектонског уређења простора -силуете"; обавезујући су волумени, нагиб кровних равни, тип и начин постављања олука, и хоризонтална оријентација прозора на западној и источној фасади;
- избор материјала и боја је слободан;
- прикупљање отпадака врши се на посебно одређеном пункту опремљеном према санитарно-хигијенским прописима (канте за комунални отпад, специјални контејнер за амбалажу), лоцираном у јужном делу комплекса.
- грађевинска парцела је оградена у висини од 2,10 м оградом која је једним делом пуна, од опекарских производа а другим делом транспарентна, жичана, и целом дужином ојачана армирано бетонским пиластрима, димензија и диспозиције према статичком прорачуну.

Ограда је на северној и источној страни прекинута двома клизним противпожарним капијама.

За све што није прецизирано овим пројектом, важе услови из Правилника о општим правилима урбанистичке регулације и парцелације ("Сл. Гласник РС", бр. 37/98).

3.6.2. Озелењавање

Зеленило на подручју разраде чини декоративно зеленило и зеленило посебне намене.

У комплексу је предвиђено зеленило (дрвенасте врсте) у жардињерама (препоручују се ђупови од теракоте).

Препоручују се комбинација лишћарских (*Magnolia solangiana*, *Acer pseudoplatanus* "atropurpurea") и зимзелених врста (*Taxus bacata* "Fastigiata" и *Chemachyparis pitziphera* "Globosa"). Диспозиција жардињера (саксија или ђупова одговарајуће величине) је приказана на листовима 04, 08а, 08б, и 09а.

Зеленило посебне намене заштитног карактера налази се на делу путног земљишта између комплекса и локалног пута, изузимајући простор за прикључење на локални пут и њега чине континуалне травнате површине

3.7. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ

3.7.1. Амбијенталне вредности и споменици културе

На подручју обухваћеном Урбанистичким пројектом, као ни у ближој околини нема заштићених културних добара нити амбијенталних вредности.

3.7.2. Услови и мере за заштиту животне средине

Не постоји потреба за посебним мерама заштите овог комплекса и околног простора од делатности које се на овом комплексу обављају јер су ове еколошки чисте.

Подручје Урбанистичког пројекта не спада у заштићена природна добра нити у угрожени или потенцијално угрожени део животне средине.

Услови и мере за заштиту животне средине уграђени су у укупни концепт намене, изградње и уређења простора и обухватају:

- сакупљање противпожарне воде у посебном резервоару,
- сакупљање фекалних отпадних вода у непропусну септичку јаму,
- одвођење атмосферских вода са комплекса попречним и подужним нагибима манипулативног простора.

Као мера за управљање ризиком предвиђена је обавеза испоручиоца опреме тј. извођача да инвеститору достави комплетну графичку документацију за извођење атеста за опрему и извештаје о испитивањима.

3.7.3. Заштита запослених и материјалних добара од ратних разарања

У погледу заштите запослених и материјалних добара од ратних разарања, подручје Урбанистичког пројекта налази се у зони II реона угрожености (склоништа допунске заштите отпорности до 30 кРа). Склониште се предвиђа испод пословног објекта. Димензионисање капацитета извршиће се у складу са техничким нормативима за изградњу склоништа.

Заштита запослених и материјалних добара од ратних разарања обезбеђује се према Закону о одбрани ("Сл. гласник РС", бр. 45/91 и 58/91); Закону о одбрани ("Сл. лист СРЈ", бр. 43/94, 11/95, 28/96 и 44/99); Одлуци о утврђивању степена угрожености насељених места у општини Ниш, бр. 82-64/92-10/7 од 31.3.1993; Уредби о објектима од посебног значаја за одбрану Републике Србије ("Сл. гласник РС", 18/92,) и Уредби о организовању и функционисању цивилне заштите ("Сл. гласник РС", бр. 21/92).

4. УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ ПРОСТОРА И ГРАЂЕВИНА

Основ урбанистичког решења су својински статус земљишта, заступљени технолошки процес, могућности инфраструктурног опремања комплекса и стечене урбанистичке обавезе.

Комплекс је инфраструктурно опремљен у задовољавајућој мери, са могућношћу накнадног прикључења на канализациону мрежу.

Елементи архитектонског обликовања дати су у графичким прилозима. Комплекс је визуелно повезан са околином у мери у којој је то потребно, употребом природних материјала, еколошки повољних, свуда где је то могуће.

Складишни простор и паркинг простор се покрива ризлом фракције 10 до 25, на тврдој подлози (нпр. добро набијеној здравици или посном бетону).

Начин поплачавање манипулативног простора је остављен избору пројектанта и жељама инвеститора.

5. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

5.1. УРБАНИСТИЧКО - ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ИЗДАВАЊЕ УРБАНИСТИЧКЕ ДОЗВОЛЕ

Урбанистичка дозвола се издаје у складу са одредбама Закона о планирању и уређењу простора и насеља и Правилника о начину издавања урбанистичке дозволе и урбанистичке сагласности и обрасцу урбанистичке дозволе (Сл.гласник РС бр.24/97) на основу урбанистичко-техничких услова, дефинисаних планским решењима овог Урбанистичког пројекта.

Посебан услов је да се улазна капија на прилазном путу може уклонити кад се створе услови да прилазни пут постане јавног карактера.

За додатне податке видети графички прилог 096 Елементи урбанистичко-архитектонски елементи уређења - силуете;

5.2. ПРИВРЕМЕНИ ОБЈЕКТИ

Није допуштена изградња привремених ни помоћних објеката.

5.3. ЕТАПНОСТ ИЗГРАДЊЕ И ПРИОРИТЕТИ

Пројекат се реализује у три етапе.

Етапе 2 и 3 су међусобно функционално и временски независне. Приоритети у реализацији су изградња и стављање у функцију елемената инфраструктуре.

6. ПОПИС ГРАФИЧКИХ ПРИКАЗА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

01.Извод из ГП Ниша 1995-2010	1:10 000
02.Геодетска подлога са границом урбанистичке разраде.....	1: 250
03.Намена простора и режим коришћења земљишта	1:250
04.Намена и диспозиција објеката супраструктуре	1: 250
05.Саобраћај, нивелација и регулација	1: 250
06.Парцелација	1: 250
07. Инфраструктура	1: 250
08а.Етапе реализације.....	1: 250
08б.Етапе реализације - тродимензионални приказ	
09а.Елементи урбанистичко-архитектонски елементи уређења простора.....	1: 250
09б.Елементи урбанистичко-архитектонски елементи уређења - силуете.....	1: 250

7. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Урбанистички пројекат је оверен потписом председника и печатом Скупштине града Ниша и урађен у седам примерака: два примерка за ЈП Дирекција за изградњу града Ниша, два примерка за Градску управу града Ниша - Секретаријат 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: 06-39/2003-18/3

У Нишу, 10. марта 2003. године

СКУПШТИНА ГРАДА НИША

Председник,
Горан Ђирић, с.р.