

528.

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 4. октобра 2002. године, донела је

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЈАВНЕ ГАРАЖЕ НА СИНЂЕЛИЋЕВОМ ТРГУ У
НИШУ**

I. Урбанистички пројекат јавне гараже на Синђелићевом тргу у Нишу (у даљем тексту: Урбанистички пројекат), ради се за простор у најужем центру града у коме постоји велика потреба за паркирањем путничких моторних возила због близине многобројних пословних и трговинских функција и садржаја који немају обезбеђен паркинг простор за запослене и посетиоце.

Урбанистичким пројектом се на бази Регулационог плана централне зоне Ниша ("Службени лист града Ниша", број 12/95) утврђују плански урбанистички и други услови за издавање урбанистичке дозволе, израду техничке документације и изградњу вишеспратне јавне гараже са улазом из Улице Светозара Марковића.

Урбанистички пројекат садржи:

- I Опште одредбе
- II Основну концепцију намене и регулације простора
- III Урбанистичко-техничке услове за изградњу и уређење простора
- IV Графичке приказе
- V Прелазне и завршне одредбе

I ОПШТЕ ОДРЕДБЕ

1.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

1.1.1. Правни основ за израду и доношење Урбанистичког пројекта

Урбанистички пројекат се ради на основу Одлуке о изради Урбанистичког пројекта јавне гараже на Синђелићевом тргу у Нишу, коју је Скупштина града Ниша донела на седници одржаној 05.04.2002. године, а у складу са одредбама члана 27. Закона о планирању и уређењу простора и насеља ("Службени гласник РС", број 44/95, 16/97 и 46/98).

Урбанистички пројекат се ради и у складу са Правилником о садржини и изради урбанистичког плана ("Службени гласник РС", број 33/99).

Урбанистички пројекат доноси Скупштина града Ниша, по претходно спроведеном поступку јавног увида нацрта, у свему према одредбама члана 33., члана 34., и члана 35. Закона о планирању и уређењу простора и насеља и члана 19. тачка 1. Статута града Ниша ("Службени лист града Ниша", број 14/2000 и 39/2000).

1.1.2. Плански основ за израду и доношење Урбанистичког пројекта

1.1.2.1. Извод из Генералног урбанистичког плана Ниша 1995 - 2010.

Генералним урбанистичким планом Ниша 1995 - 2010 ("Службени лист града Ниша", број

13/95 и 2/2002), простор обухваћен Урбанистичким пројектом се налази у централној зони са функцијама градског центра.

1.1.2.2. Извод из Регулационог плана централне зоне Ниша

Регулационим планом централне зоне Ниша ("Службени лист града Ниша", број 12/92), простор обухваћен Урбанистичким пројектом је део структуре ободних стамбено - пословних блокова у оквиру које је прописано решавање проблема паркирања између осталог и у вишеспратним гаражама.

1.2. ГРАНИЦЕ ПОДРУЧЈА КОЈЕ СЕ УРЕЂУЈЕ УРБАНИСТИЧКИМ ПРОЈЕКТОМ

Урбанистичким пројектом разрађује се подручје које обухвата делове катастарских парцела бр. 1903/1, 1905, 1982/2 и 2544 КО Ниш - Ћеле Кула, површине око 0,37 ха, у прелиминарним границама постојећег паркинг простора са југа и запада, ул. Светозара Марковића са севера и ул. Синђелићев трг, са истока.

II ОСНОВНА КОНЦЕПЦИЈА НАМЕНЕ И РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА

2.1. НАМЕНА И КАРАКТЕР ПРОСТОРА И ОБЈЕКТА

Урбанистички пројекат се заснива на условима из Генералног урбанистичког плана Ниша као и на Регулационом плану централне зоне Ниша ("Сл. лист града Ниша", бр. 12/95), којим је планирана изградња јавне гараже у блоку "Г-5". Гаража ће омогућити паркирање за око 148 возила у оквиру три нивоа у објекту и на завршној тераси. У приземљу објекта оријентационог габарита 32м x 32м по ободу ће се уместо гаражних места налазити пословни простор - локали, што је у складу са значајем ободних улица и омогућава формирање 2 пешачке улице ширине око 11м према постојећим пословно - стамбеним објектима на тргу. Постојећи парк према позоришту се у потпуности задржава. Главни улаз у гаражу је у нивоу терена из правца улице Светозара Марковића. Резервни излаз из гараже је према Синђелићевом тргу.

2.2. БИЛАНС ПЛАНИРАНИХ ПОВРШИНА И ПАРАМЕТАРА

УКУПНА ПОВРШИНА КОМПЛЕКСА УП.. 0,37 ха
- ПОВРШИНА ПОД ОБЈЕКТОМ 0,10 ха
- ПОВРШИНА ПОД
 САОБРАЋАЈНИЦАМА..... 0,01 ха
- ПОВРШИНА ПЕШАЧКИХ
 КОМУНИКАЦИЈА 0,15 ха
- ПОВРШИНА ЗЕЛЕНИЛА 0,11 ха

БРУТО РАЗВИЈЕНА ГР. ПОВРШИНА
 ОБЈЕКТА 3.072 м²
 ПРОЦЕНАТ ИЗГРАЂЕНОСТИ 27,02 %
 КОЕФИЦИЈЕНАТ ИЗГРАЂЕНОСТИ 0,83

ВИШЕСПРАТНА ГАРАЖА:

- БРУТО ПОВРШИНА ЈЕДНЕ
 ЕТАЖЕ 1024 м²
 - БРОЈ ЕТАЖА 3 + кровна тераса
 - СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА П + 2
 - УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА
 ГАРАЖЕ 3.072 м²
 - БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА око 148

2.3. РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА

Регулација простора је дефинисана котним линијама, координатама тачака у и х, регулационим и грађевинским линијама у односу дефинисане тачке и линије.

Нивелационо решење је усклађено са нивелетама ободних саобраћајница, као и са котама улаза у приземља објекта и улазом у вишеспратну гаражу.

Кота пода приземља објекта вишеспратне гараже је 192,60м.

Координате и висине осовинских тачака су:

1. У=573 291,98	Х=797 637,57	192,29
2. У=573 380,06	Х=797 642,31	192,43
3. У=573 425,84	Х=797 618,79	192,48
4. У=573 390,93	Х=797 642,90	192,43
5. У=573 428,00	Х=797 629,00	192,43
6. У=573 394,90	Х=797 548,75	192,27
7. У=573 396,91	Х=797 686,50	192,49

2.4. ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРНИХ МРЕЖА

2.4.1. ПЛАН ВОДОВОДНЕ МРЕЖЕ

Подручје захвата плана припада првој висинској зони водоснабдевања.

Секундарна мрежа пречника 80 мм изграђена је у делу улице Светозара Марковића, од Победине до Синђелићевог Трга, на простору паркинга испред објекта П+8, у делу улице Синђелићев Трг од Николе Пашића до Вожда Карађорђа.

Постојећа водоводна мрежа у централној зони незадовољава потребе, те је потребна њена реконструкција у највећем делу и изградња примарних цевовода који би омогућили довод потребних количина воде.

Ради обезбеђења потребне количине воде водоводна мрежа у централној зони и објекта у блоку Г-5 и објекат гараже, биће изграђена на следећи начин:

- основни прстен водоводне мреже затвориће се изградњом водоводне мреже пречника 300 мм у улицама Филипа Кљајића,

Синђелићев трг, Николе Пашића од Синђелићевог трга до улице Победе.

- постојећа водоводна мрежа пречника 80 мм, у улици Светозара Марковића реконструисаће се у водоводну мрежу пречника 150 мм.

Код изградње објекта водити посебну пажњу да не дође до оштећења постојеће водоводне мреже и извршити замену прикључака објекта на нову водоводну мрежу.

Прикључивање објекта у блоку на водоводну мрежу - секундарна водоводна мрежа - дефинисаће се урбанистичко-техничким условима.

2.4.2. ПЛАН КАНАЛИЗАЦИОНЕ МРЕЖЕ

Евакуација отпадних вода са подручја централне зоне врши се општим системом, тако што се отпадне воде прихватају системом канализационе мреже и воде у магистрални колектор отпадних вода који пролази улицом Филипа Кљајића, Синђелићев Трг, Николе Пашића и Октобарске револуције и наставља улицом Станка Пауновића до излива у реку Нишаву.

Магистрални колектор је јајастог облика и следећих димензија:

Димензије магистралног колектора, на Синђелићевом тргу који належе на простор захвата плана је 80/120 . У улици Светозара Марковића канализациона мрежа је пречника 350 мм и улива се у јајастог колектор димензија 100/150 који пролази кроз подручје разраде плана, и улива се у магистрални колектор у улици Синђелићев Трг.

Постојећа канализациона мрежа - магистрални колектори и примарна канализациона мрежа - задовољава и постојеће и планиране намене на подручју централне зоне.

Код изградње објекта водити посебну пажњу да не дође до оштећења и извршити заштиту постојећег колектора димензија 100/150 мм.

Прикључивање објекта на канализациону мрежу - секундарна канализациона мрежа - дефинисаће се урбанистичко - техничким условима.

2.4.3. ПЛАН ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ МРЕЖЕ

У просторима који належу на комплекс разраде у функцији су следеће трафостанице 10/0,4 кV :

- ТС "Позориште", подземна, снаге 2 x 400 кVА ,
- ТС "Синђелићев Трг-1", у објекту, снаге 2 x 400 кVА, и
- ТС "Синђелићев Трг-2", у објекту, снаге 1 x 630 кVА.

Из ових трафостаница се електричном енергијом снабдевају објекти у налеглим блоковима.

Укупне потребе објекта за електричном енергијом износе око 50 KW, што ће се обезбедити из постојеће трафостанице 10/0,4 kV "Синђелићев Трг-2", чија ће се снага повећати заменом трафоа од 400 kVA тафоима 630 kVA.

Постојећа кабловска мрежа 0,4KV се задржава. Трасе прикључног вода дефинисаће се урбанистичко - техничким условима.

Инсталација осветљења саобраћајница у начелу се задржава, међутим потребно је извршити замену светлосних арматура и светиљки са светиљкама веће снаге ради обезбеђења већег осветљаја у улици Синђелићев трг и улаз у објект гараже.

2.4.4. ПЛАН ТОПЛИФИКАЦИОНЕ МРЕЖЕ

Топловод из топлане "ЈУГ", пречника 250 мм, иде улицом Светозара Марковића до улице Синђелићев Трг, где се спаја са топловодном мрежом из топлане "КРИВЕ ЛИВАДЕ". Са овог топловода су прикључени сви објекти који се снабдевају топлотном енергијом из централног топлификационог система.

Топловод из топлане "ЈУГ", пречника 250 мм, који иде улицом Светозара Марковића до улице Синђелићев Трг, где се спаја са топловодном мрежом из топлане "КРИВЕ ЛИВАДЕ" се задржава и потребно је извршити замену или заштиту прикључака уколико буду угрожени изградњом објекта гараже.

Прикључивање објекта на топловодну мрежу, тј. трасе секундарних - прикључних топловода дефинисаће се урбанистичко - техничким условима.

2.4.5. ПЛАН ТЕЛЕФОНСКЕ МРЕЖЕ

Подручје централне зоне прикључено је на претплатничку телефонску мрежу аутоматских телефонских централа ЦЕНТАР-1 и ЦЕНТАР-2.

За сукцесивно полагање каблова на подручју централне зоне изграђена је кабловска телефонска канализација у улици Светозара Марковића, од улице Генерала Транијеа до Синђелићевог Трга, са 4 отвора. Из кабловских окана ове кабловске тт канализације положени су приводи до објекта.

Обезбеђење нових телефонских парица (прикључака) извршиће се из аутоматске телефонске централе ЦЕНТАР (ЦЕНТАР-1 и ЦЕНТАР-2), полагањем нових претплатничких телефонских каблова. Полагање нових претплатничких каблова вршиће се по постојећој кабловској телефонској канализацији., а затим полагањем привода из кабловског окна до објекта.

Траса прикључног телефонског кабла - секундарна мрежа - дефинисаће се урбанистичко - техничким условима.

III УРБАНИСТИЧКО-ТЕХНИЧКИ УСЛОВ ЗА ИЗГРАДЊУ И УРЕЂЕЊЕ ПРОСТОРА

3.1. ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ И УРЕЂЕЊА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

3.1.1. Услови изградње и уређења грађевинског земљишта

Изградња и уређење грађевинског земљишта може се вршити у свему према концепту дефинисаном графичким приказима и параметрима Урбанистичког пројекта. Како је у питању уређени простор централне градске зоне у коме су овим пројектом утврђени максимални могући параметри и капацитети планираних и изграђених објеката, није могуће одступање у смислу проширења габарита објеката и профила саобраћајница.

Удаљење објекта вишеспратне гараже од суседних објеката износи 11,00м и не може се смањивати, јер планирана ширина омогућава потребну пешачку и визуелну комуникацију.

3.1.2. Услови изградње објекта

Планирани објект вишеспратне гараже има утврђен максимални могући габарит објекта, што је условљено специфичностима и потенцијалима локације. Регулационе линије и грађевинске линије не могу се кориговати на рачун профила саобраћајница и комуникација. Оријентациона бруто спратна висина спратова објекта гараже износи 3,00 до 3,20м. Могуће је паркирање на равном крову објекта, односно на проходној тераси. Фасада вишеспратне гараже мора бити неутрална у односу на околне објекте и несме угрожавати постојеће позитивне карактеристике урбаног амбијента.

3.1.3. Услови за уређење слободних и неизграђених површина

У оквиру комплекса слободне и неизграђене површине представљају претежно површине пешачких комуникација и зеленила. Постојећи парковски зелени простор уз улицу Светозара Марковића треба у максималној могућој мери задржати уз заштиту већине постојећих стабала и садњу нових садница.

3.2. ПЛАН ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

Катастарске парцеле у оквиру блока задржавају се у постојећим границама и површини уз формирање нове парцеле која захвата габарит објекта проширен за 1,00м. Границе катастарске парцеле су дефинисане координатама преломних тачака и дате на графичком прилогу "План парцелације".

IV ГРАФИЧКИ ПРИКАЗИ

Графички прикази Урбанистичког пројекта садрже:

1. Извод из Генералног плана	
Ниша	1:5 000
2. Извод из Регулационог плана централне	
зоне Ниша	1:1 000
3. Геодетска подлога са границом УП -	
катастарско стање.....	1:500
4. Геодетска подлога са границом УП -	
фотограметрија.....	1:500
5. Анализа стања намене површина	1:500
6. План намене површина	1:500
7. План саобраћаја, регулације, нивелације	
и аналитике.....	1:500
8. План инфраструктурних мрежа .	1:500
9. План парцелације.....	1:500
10. План зеленила	1:500

V ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Урбанистички пројекат оверен је потписом председника и печатом Скупштине града Ниша, урађен је у седам примерака од којих се по два налазе у Градској управи - Секретаријату за урбанизам и комуналне делатности, ЈП Дирекцији за изградњу града Ниша и ЈП Заводу за урбанизам Ниш.

О спровођењу Урбанистичког пројекта стараће се Градска управа града Ниша - Секретаријат за урбанизам и комуналне делатности.

Надзор над спровођењем Урбанистичког пројекта вршиће Извршни одбор града Ниша.

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

Број: 06-317/2002-16/1

У Нишу, 4. октобар 2002 године

СКУПШТИНА ГРАДА НИША

Председник
Горан Ћирић, с.р.