

527.

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
ВИШЕСПРАТНЕ ЈАВНЕ ГАРАЖЕ
У БЛОКУ "Ц-6" ЦЕНТРАЛНЕ ЗОНЕ НИША**

I. Урбанистички пројекат вишеспратне јавне гараже у блоку "Ц-6" централне зоне Ниша (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 Дрварске, као и пословних објеката у остатку блока.

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 вишеспратне јавне гараже у блоку "Ц-6" централне зоне Ниша, 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 се разрађује подручје од 0,88ха у границама:

- са истока - Улица победе,
- са југа- Улица Николе Пашића,
- са запада - Улица дрварска и
- са севера - Улица Светозара Марковића.

II ОСНОВНА КОНЦЕПЦИЈА НАМЕНЕ И РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА

2.1. НАМЕНА И КАРАКТЕР ПРОСТОРА И ОБЈЕКТА

Урбанистичким пројектом се на бази Регулационог плана централне зоне Ниша (1995 год.) утврђују урбанистички и други услови за издавање урбанистичке дозволе, израду техничке документације и изградњу вишеспратне јавне гараже са улазом из улице Дрварске, као и пословних објеката у остатку блока. Вишеспратна гаража лоцира се у комплексу економског дворишта РК Нишпромет уз постојећи објекат робне куће. У оквиру 5 надземних етажа омогућиће се паркирање око 175 возила за кориснике робне куће и тржних центара у најужем центру града. Главни улаз у гаражу је у нивоу терена из правца улице Дрварске. Резервни излаз из гараже је према улици Светозара Марковића.

2.2. БИЛАНС ПЛАНИРАНИХ ПОВРШИНА И ПАРАМЕТАРА

УКУПНА ПОВРШИНА КОМПЛЕКСА УП..	0,88 ха
- ПОВРШИНА ПОД ОБЈЕКТОМ	0,49 ха
- ПОВРШИНА ПОД САОБРАЋА-ЈНИЦАМА.....	0,01 ха
- ПОВРШИНА ПЕШАЧКИХ КОМУНИКАЦИЈА.....	0,17 ха
- ОСТАЛА ПОВРШИНА УНУТАР КОМПЛЕКСА.....	0,21 ха
БРУТО РАЗВИЈЕНА ГР. ПОВРШИНА ОБЈЕКТА	15.680 м ²
ПРОЦЕНАТ ИЗГРАЂЕНОСТИ	55,68 %
КОЕФИЦИЈЕНАТ ИЗГРАЂЕНОСТИ.....	1,78

ВИШЕСПРАТНА ГАРАЖА:

- ПОВРШИНА КОМПЛЕКСА ГАРАЖЕ
- 0,15 ха

- БРУТО ПОВРШИНА ЈЕДНЕ ЕТАЖЕ
- ГАРАЖЕ.....1100 м²
- УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА
- ОБЈЕКТА3300 м²
- БРОЈ ЕТАЖА..... 5
- СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА П + 4
- УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА
- ГАРАЖЕ.....5500 м²
- БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА око 175

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 192,16м.

Координате и висине осовинских тачака су:

1. У=572 941,04 Х=797 552,30 191,95
2. У=572 929,32 Х=797 622,37 192,11
3. У=573 012,06 Х=797 623,69 193,70
4. У=573 018,01 Х=797 491,82 192,60
5. У=572 917,67 Х=797 510,40 191,74
6. У=572 937,65 Х=797 572,57 192,00

2.4. ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРНИХ МРЕЖА

2.4.1. ПЛАН ВОДОВОДНЕ МРЕЖЕ

Подручје централне зоне припада првој висинској зони водоснабдевања.

Капацитети цевовода водоводне мреже по саобраћајницама су следећи:

- у делу улице Николе Пашића, од улице Четрнаесте бригаде до улице Победе, изведена је мрежа пречника 300 мм, и

- у улици Победе била је изграђена водоводна мрежа пречника 200 мм, али је изградњом подземног пролаза иста укинута.

Секундарна мрежа пречника 80 мм изграђена је у саобраћајницама:

- Светозара Марковића,
- Дрварска,

- у делу улице Николе Пашића, од улице Четрнаесте бригаде до улице Књегиње Љубице.

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 за објекте у централној зони и у блоку Ц-6, водоводна мрежа 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 и од Четрнаесте бригаде до Књегиње Љубице, Милојка Лешјанина од улице Балканске до Књегиње Љубице, и Косте Стаменковића од улице Николе Пашића до Душанове,

- у улицама Дрварска, Светозара Марковића од улице Дрварске до улице Наде Томић, изградиће се водоводна мрежа пречника 200 мм,

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 Књегиње Љубице и наставља улицом Милојка Лешјанина до излива у реку Нишаву.

Магистрални колектор је јајастог облика и следећих димензија:

Димензије магистралног колектора, у наставку, на Синђелићевом тргу су 70/105, 80/120 и 100/150, а потом у улици Николе Пашића, од Синђелићевог трга до улице Наде Томић 110/165, од улице Наде Томић до Књегиње Љубице 130/195. У улици Књегиње Љубице димензије колектора су, од улице Николе Пашића до улице Светозара Марковића 130/195, и од улице Светозара Марковића до улице Милојка Лешјанина 150/225. Са овим димензијама колектор наставља улицом Милојка Лешјанина.

Изградњом подземног пролаза у улици Победе, од Трга Ослобођења до улице Николе Пашића, укинута је канализација. Отпадне воде из блока Ц-6 одводе се граном канализационе мреже која је изграђена у делу улице Светозара Марковића, од улице Победе до Дрварске, и улицом Дрварском у магистрални колектор у улици Николе Пашића.

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

Због укидања канализационе мреже у делу улице Победе, од Трга ослобођења до улице Николе Пашића, реконструисаће се постојећа канализациона мрежа пречника 350 мм у мрежу пречника 500 мм у делу улице Светозара Марковића од улице Победе до улице Дрварске, и повезати на цевовод у улици Дрварској преко кога је прикључен на магистрални колектор у улици Николе Пашића.

Прикључивање објекта на канализациону мрежу - секундарна канализациона мрежа -

дефинисаће се урбанистичко - техничким условима.

2.4.3. ПЛАН ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ МРЕЖЕ

Потрошачи централне зоне, и шире, снабдевају се електричном енергијом преко трафостанице 35/10KV ЦЕНТАР-2, снаге $2 \times 12,5 = 25 \text{ MVA}$. Иста је грађевински изграђена за трансформацију 110/10KV и снагу $2 \times 31,5 = 63 \text{ MVA}$. Тренутно максимално оптерећење трафостанице је 26 MVA.

Трафостаница ЦЕНТАР - 2 је повезана на трафостаницу 110/35KV НИШ-3 кабловским водом 35KV. Из трафостанице НИШ-3 полазе кабловски водови 35KV за ТС 35/10KV ЦРВЕНИ КРСТ и 12 ФЕБРУАР и пролазе поред ТС ЦЕНТАР-2, а из ТС ЦЕНТАР-2 а из ТС ЦЕНТАР-2 кабловски вод за трафостаницу ЦРВЕНИ КРСТ.

Све ТС 10/0,4KV у централној зони напајају се из ТС ЦЕНТАР-2.

У блоку Ц-6 изграђена је трафостаница 10/0,4 kV "Пионир", снаге $2 \times 400 (630) \text{ KVA}$.

Ова трафостаница 10/0,4 KV повезана је кабловском мрежом 10KV на ТС ЦЕНТАР-2.

Мрежа 0,4KV у деловима индивидуалног становања је надземна, остала је кабловска (подземна).

Мрежа уличног осветљења задовољава дуж главних саобраћајница. У деловима индивидуалног становања осветљење незадовољава светлотехничке захтеве.

Укупне потребе објекта за електричном енергијом износе око 50 KW, што ће се обезбедити из постојеће трафостанице 10/0,4 kV "Пионир", 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 Дрварској и у улаз у објекат гараже.

У улици Дрварској извршено је обезбеђење коридора за полагање кабловског вода 110KV од трафостанице 110/10KV НИШ 7 - ЦЕНТАР 2 до трафостанице 110/10KV НИШ 6 - РАТКО ПАВЛОВИЋ.

2.4.4. ПЛАН ТОПЛИФИКАЦИОНЕ МРЕЖЕ

Подручје централне зоне снабдева се топлотном енергијом из градске топлане ЈУГ и локалних котларница.

На подручју блока Ц-6 лоцирана је локална котларница "РК Пионир", енергент лож уље, снага 0,87 MW.

Топловод из топлане ЈУГ, у централну зону улази из правца југа, са Трга Павла Стојковића. Са Трга Павла Стојковића

магистрални топовод је изграђен улицом Душана Костића, са кога су прикључени објекти у блоковима Д-2 и Д-3. Са магистралног топовода на Тргу Павла Стојковића изграђен је крак топовода за блок Д-1, тј. објекат Калче. Магистрални топовод у улици Душана Костића, прелази улицу Николе Пашића и наставља улицом Марка Орешковића, где се грана на два крака. Један крак иде улицом Марка Орешковића до улице Милојка Лешјанина којом наставља на исток до Трга Ослобођења. Други крак наставља улицом Светозара Марковића до улице Синђелићев Трг, где се спаја са топоводном мрежом из топлане КРИВЕ ЛИВАДЕ. Са оваквим решењем топоводне мреже створени услови за прикључење објеката у блоку Ц-6.

Са постојеће примарне мреже топовода из топлане ЈУГ, која у комплекс централне зоне улази са Трга Павла Стојковића, извршиће се прикључивање објеката (постојећих који нису прикључени на топлификациону мрежу и новопланираних објеката) у блоку Ц-6

Прикључивање објеката на топоводну мрежу, тј. трасе секундарних - прикључних топовода 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 и то:

- у улици Светозара Марковића, од улице Књегиње Љубице до улице Наде Томић, са 4 отвора, тј. 1×4 отвора,

- у улици Николе Пашића са 4 отвора, тј. са 1×4 отвора,

У улици Побединој била је изграђена кабловска канализација са 8 отвора, тј. са 2×4 отвора, али је изградњом заједничког канала за инфраструктурне водове кабловска канализација укинута, а каблови се полажу у заједнички канал.

Изграђена кабловска телефонска канализација у наведеним саобраћајницама и заједнички инфраструктурни канал у улици Победе, као примарне телефонске саобраћајнице у највећој мери задовољавају потребе за полагањем нових претплатничких телефонских каблова без раскопавања саобраћајница.

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 потом улицом Дрварском 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.

3.1.2. Услови изградње објекта

Планирани објекат 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 објеката 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.

Планирани стамбено -пословни објекат у улици Светозара Марковића мора имати пословни простор у приземљу, а препоручљиво је веће учешће пословних у односу на стамбене површине у објекту. Постојећи стамбено - пословни објекат на углу улица Победе и Светозара Марковића може се надградити поткровљем.

3.1.3. Услови за уређење слободних и неизграђених површина

У оквиру комплекса слободне и неизграђене површине представљају претежно површине пешачких комуникација и делове парцела појединих функција које треба уредити као полујавне површине. Резервни излаз из вишеспратне гараже према улици Светозара Марковића не сме се ограђивати и заузимати привременим објектима, односно мора бити проходан у случају ванредних догађаја који захтевају евакуацију гараже.

3.2. ПЛАН ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

Катастарске парцеле у оквиру блока задржавају се у постојећим границама и површини. Могуће је спајање појединих парцела ради изградње стамбено - пословног објекта уз сагласност свих заинтересованих субјеката.

Границе катастарских парцела 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 стање1:500
4. Геодетске подлога са границом УП - фотограмetriја.....1:500
5. Анализа стања намене површина..1:500
6. План намене површина1:500
7. План саобраћаја, регулације, нивелације и аналитике.....1:500
8. План инфраструктурних мрежа.....1:500
9. План парцелације.....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: 06-317/2002-16/3

У Нишу, 4. октобар 2002 године

СКУПШТИНА ГРАДА НИША

Председник
Горан Ђирић, с.р.