

("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 КОМПЛЕКСА Д.О.О. "ДЕНИКОМЕРЦ" НА ЧАМУРЛИЈСКОМ ПУТУ КОД НИША

Урбанистички пројекат комплекса Д.О.О. "Деникомерц" на Чамурлијском путу код Ниша (у даљем тексту: Урбанистички пројекат) ради се за изградњу пословног објекта - за производњу пластичних производа, уређење комплекса за подручје плана које обухвата к.п. бр. 862/2 и део к.п. бр. 966 КО Чамурлија (део пута Р-214).

Урбанистички пројекат чине:

Свеска 1. садржи Текстуални део

Свеска 2. садржи Графичке приказе

Свеска 3. садржи Документацију

I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1.1. ПРАВНИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ И ДОНОШЕЊЕ ПЛАНА

Урбанистички пројекат " Д.О.О. "Деникомерц " ради се на основу Одлуке о изради урбанистичког пројекта коју је Скупштина града Ниша донела на седници одржаној 04.10.2002. год., у складу са одредбама члана 27. а у вези са чл. 23. и 71. Закона о планирању и уређењу простора и насеља ("Сл. гласник РС", број 44/95, 23/96 и 16/97) и одредбама Правилника о садржини и изради урбанистичког плана ("Сл. гласник РС", бр. 33/99).

Урбанистички пројекат доноси Скупштина града Ниша по предходно спроведеном поступку јавног увида у Нацрт плана, у свему према одредбама члана 33. 34. и 35. Закона о планирању и уређењу простора и насеља.

1.2. ПЛАНСКИ ОСНОВ

Катастарска парцела к.п. бр. 862/2 К.О. Чамурлија је ван границе ГУП-а и налази се у зони комплекса пословних објеката "Чамурлија".

Према условима из Просторног плана града Ниша("Службени лист града Ниша", бр.26/92) простор предметне парцеле дефинисан је као пољопривредно земљиште што је дато на графичком прилогу 1 - "Извод из просторног плана града Ниша".

Примењена је законска могућност да се за подручје града за које није донет регулациони план, може донети урбанистички пројекат на основу претходно урађене анализе утицаја планираног објекта на околину.

1.3. ГРАНИЦЕ ПОДРУЧЈА ЗА КОЈЕ СЕ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ДОНОСИ

43.

На основу члана 35. став 3. Закона о планирању и уређењу простора и насеља

Предметни комплекс се налази на територији града Ниша са десне стране старог пута Ниш - Београд, тј. између Ниша и Топонице (регионални пут Р-214), на к.п.бр. 862/2 у К.О. Чамурлија, површине 0,1838 ха .

Подручје плана намењено изградњи Д.О.О. "Деникомерц" обухвата простор североисточно од регионалног пута Р-214.

1.4. ПРАВНИ СТАТУС ЗЕМЉИШТА У ГРАНИЦАМА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Корисник и власник простора је производно услужно предузеће Деникомерц из Ниша.

II ОСНОВНА КОНЦЕПЦИЈА ОРГАНИЗАЦИЈЕ И УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

2.1. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Катастарска парцела кп.бр. 862/2 К.О. Чамурлија, је неизграђена површина, спада у категорију пољопривредног земљишта и инфраструктурно је опремљена електро, водоводном и ТТ мрежом.

Са западне стране је регионални пут Р-214 са коловозом ширине 7,0 м у постојећем стању и обухвата к.п. бр. 996, КО Чамурлија.

2.2. НАМЕНА ПРОСТОРА И ГРАЂЕВИНА

Подручје плана које се разрађује обухвата целу к.п. бр. 862/2 КО Чамурлија и део к.п. бр. 996 КО Чамурлија. На парцели к.п. бр. 862/2 КО Чамурлија предвиђа се изградња објекта за производњу пластичних производа, уређење и инфраструктурно опремање комплекса.

На делу к.п. бр. 996 КО Чамурлија, планира се изградња: проширење коловоза Р-214, изградња тротоара и изградња улаза у комплекс.

У комплексу су планиране следеће намене:

- 1. Управна зграда**
- 2. Производна хала**
- 3. Манипулативни простор (плато, саобраћајница и паркинг простор)**
- 4. Зеленило.**

Управна зграда за управно - административно и комерцијално особље са просторијом за главног магационера, магацином и санитарним чвором.

Архитектура објекта је у функцији комплетног амбијента комплекса.

Плато у оквиру комплекса биће од набијеног бетона а служиће као простор за комуникацију доставно - отпремних возила и тиме се омогућава несметано кретање и паркирање истих.

2.3. БИЛАНС ПРОЈЕКТОВАНИХ ПОВРШИНА И УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Бруто површине наведених објекта су:

- управна зграда.....	121 м ²
- производна хала.....	432 м ²
УКУПНО:	553 м²

Биланс пројектованих површина и урбанистички показатељи

- Површина комплекса 0,1838 ха - 100,00%

Површине за делатности:

- Површина под објектима.....0,0553ха - 30,09 %
 - Паркинзи.....0,0062ха - 3,37 %
 - Плато са паркингом.0,0740 ха - 40,26 %
 - Површина зеленила..... 0,0483 ха - 26,28 %
- Бруто развијена грађевинска површина.0,0674 ха
- Коефицијент изграђености.....0,37
- Степен искоришћености земљишта.....30,09%

2.4. ПАРЦЕЛАЦИЈА И РЕГУЛАЦИЈА

2.4.1. Парцелација

Комплекс пословног објекта - за производњу пластичних производа обухвата к.п.бр. 862/2, К.О.Чамурлија и део регионалног пута Р-214 (к.п. бр. 966 К.О. Чамурлија).

Аналитичко - геодетски подаци за наведену парцелу су постојећи и непроменљиви.

Постојећа парцелација се у свему задржава. Грађевинска парцела комплекса поклапа са постојећом к.п. бр.862/2.

2.4.2. Регулација

Регулација простора дефинисана је осовинским линијама саобраћајница, регулационим линијама, аналитичко-геодетским елементима (координатама осовинских тачака), висинском регулацијом и нивелацијом.

Регулационе и грађевинске линије дефинисане су одговарајућим аналитичким и регулационим подацима.

Управна зграда:

Објекат је спратности П+1.

Висина венца је на 6,60 м од коте терена.

Грађевинска линија је на 12,50 м, од границе путног земљишта.

Габарит објекта је 11,0 м x 11,0 м.

Кота пода управне зграде је на коти 223,60.

Производна хала:

Објекат је спратности По+П.

Габарит објекта је 35,25 м x 12,25 м

Кота пода производне хале је на коти 224,41.

Висина венца приземља је на 3,40 м од коте терена.

Грађевинска линија је на 10,0 м, од границе путног земљишта.

Габарит објекта је :

-у делу подрума и приземља 12,25 м x 10,35 м

Спратност П (у производном делу објекта)

Габарит објекта је 24,90 м x 12,25 м.

2.5. УСЛОВИ ГРАЂЕЊА ОБЈЕКТА И УРЕЂЕЊА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Простор који је предмет урбанистичког пројекта биће реализован у целини.

Реализација укупног простора који је предмет урбанистичког пројекта није временски детерминисана већ зависи од имовинских могућности инвеститора.

На простору су планирани објекти дефинисани графичким приказом "План намене".

Сви објекти се морају прикључити на мрежу инфраструктуре у свему на начин утврђен овим пројектом.

Уређење слободних површина извести према графичком приказу "План озелењавања".

2.6. УСЛОВИ ПРИКЉУЧИВАЊА ОБЈЕКТА НА МРЕЖЕ ТЕХНИЧКЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

2.6.1. Услови за саобраћајне површине

Саобраћајни приступ објектима и комплексу - колски и пешачки остварују се прилазом са регионалног пута Р-214(планирана регулативаје 25,0 м).

Колски прилаз предвидети преко ојачаног тротоара и упуштеног ивичњака.

Потребан капацитет за смештај путничких аутомобила организован је у дну комплекса на планираном паркингу од пет паркинг места.

Планирана ширина једног паркинг места је 2,50 м. Паркирање је унутар комплекса у правцу кретања возила.

Интерна саобраћајница је планирана у функцији производно складишних потреба комплекса. Положај интерне саобраћајнице је дефинисан координатама тачака чије су координате $y=569431.18$, $x=801772.64$ и $y=569481,49$, $x=801808,45$.

Нивелационо решење комплекса је дато у апсолутним вредностима карактеристичних тачака у зависности од конфигурације терена и услова прикључка на регионални пут Р - 214.

2.6.2. Електроенергетска и ТТ мрежа

Инсталисана снага уређаја у комплексу износи 83 kW, а једновремена снага износи 50 kW.

Обезбеђење електричном енергијом вршиће се из трафостанице 10/0,4 kV "Професионалпромет", у којој треба извршити уградњу још једног нисконапонског извода.

Од трафостанице до стуба у непосредној близини комплекса поставити по постојећим стубовима самонесећи кабл, а потом до кабловске прикључне кутије (КПК) на фасади положити кабловски вод одговарајућег пресека. Од мерне групе до објеката у комплексу полагати кабловске водове 0,4 kV (а према главном пројекту).

Инсталацију осветљења комплекса извести као "стражарску", чија је намена осветљење комплекса у ноћном периоду.

ТТ мрежа

Обезбеђење потребног броја нових телефонских прикључака извешће се полагањем ТТ кабла са претплатничке мреже АТЦ "Комрен", на следећи начин :

- из кабловског окна бр. XXI положити кабл ТК 59 GM 50x4x04, уз западну ивицу пута Ниш- Топоница , до места наспрам комплекса

разраде. Од ове тачке до телефонске концентрације у објекту управне зграде положити прикључни кабл ТК 59 GM 5x4x04.

На месту прелаза кабла испод трупа пута прелаз извести бушењем и полагањем ПВЦ цеви пречника 100 мм.

2.6.3. Водоводна мрежа

Уз западну ивицу пута Ниш-Топоница изведена је водоводна мрежа пречника 200 мм . Прикључење комплекса извршиће се са овог цевовода, полагањем прикључног цевовода испод трупа пута (бушењем) до водомерног шахта у комплексу. Комплекс спада у прву висинску зону водоснабдевања (испод коте 230 м.н.м.).

За обезбеђење техничке воде у источном делу комплекса изградити бунар и хидрофорско постројење и изградити одговарајућу водоводну мрежу у комплексу која ће послужити и за потребе производње и за противпожарне потребе са минималним пречником цеви 100 мм.

Прикључивање објеката на водоводну мрежу извршиће се према условима ЈКП "Наисус" Ниш.

2.6.4. Канализациона мрежа

На подручју на коме се врши разрада не постоје јавни водови канализационе мреже, те из тих разлога у првој фази изградити одговарајућу непропусну септичку јаму која ће прихватати употребљене воде, а по изградњи јавне канализационе мреже извршити прикључивање комплекса на исту, а према условима ЈКП "Наисус" Ниш.

III УРБАНИСТИЧКО - АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ ПРОСТОРА

Основни утилитарни циљ израде планског документа је дефинисање условљености за израду и верификацију пројектне документације односно реализацију планираних садржаја: за комплекс и објекат и прикључне трасе техничке инфраструктуре, од места прикључка на постојеће примарне мреже до планираних позиција прикључака објеката.

3.1. УРБАНИСТИЧКО РЕШЕЊЕ

Непосредно на улазу у комплекс са леве стране смештен је објекат управне зграде и одмах до ње производна хала.

У ове објекте улази се са платоа.

Директно са путног земљишта а преко прилазне стазе, омогућен је прилаз комплексу.

Паралелно са регионалним путем у дубини комплекса налази се паркинг.

3.2. АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ

Архитектура свих планираних објеката је савремена.

IV УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ

4.1. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Процес производње је такав да се не стварају отпади који би у већој мери угрожавали животну средину.

Применом савремених технолошких метода уз стриктно поштовање параметра производње, капацитета и уз примену хигијенско-техничких мера заштите, правилним избором и изградњом одговарајуће опреме, правилном изградом свих инсталација, редовним прегледом, одржавањем и контролом постројења и инсталација, спровођењем свих мера заштите у току редовног рада, загађење животне средине своди се на најмању могућу меру.

У пословним просторијама се не обавља делатност која у редовним условима може загадити животну средину изнад дозвољених граница.

Преградне зидове и међуспратне конструкције између различитих делатности додатно изоловати од буке.

Фундирање евентуалних уређаја који стварају вибрације извршити "еластично" на темељима самцима.

У случају да ниво буке дању прелази 55 дБ на границама комплекса извести одговарајуће техничке мере заштите као и садњу брзорастуће живе оградне.

Према томе може се закључити да је изградња пословног објекта на овој локацији оправдана.

4. 2. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

На простору на коме се планира изградња "Деникомерц" нема евидентираних културних добара.

4.3. ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ И ДРУГИХ ВЕЋИХ НЕПОГОДА И ПРОСТОРНО ПЛАНСКИ УСЛОВИ ОД ИНТЕРЕСА ЗА ОДБРАНУ ЗЕМЉЕ

Реализација планираног објекта мора да буде у складу са чланом 4. Правилника о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима ("Службени лист СФРЈ", бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88, 52/90) за објекте I. категорије.

Објекти морају бити планирани и грађени у складу са одредбама Закона о заштити пожара ("Службени гласник РС", број 37/88), Правилника о техничким нормативима за унутрашњу и спољну хидрантску мрежу за гашење пожара ("Сл. лист СФРЈ", бр. 39/91), Правилника о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређење платоа за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара ("Сл. лист СРС", бр. 8/95), Правилника за електро-инсталације ниског напона ("Сл.лист СФРЈ", бр. 28/95), Правилника за заштиту објеката од атмосферског пражњења ("Сл. лист СРЈ", бр.

11/96) и других прописа који се односе на заштиту од пожара.

У оквиру комплекса је омогућена противпожарна заштита објекта изградњом спољашње и унутрашње хидрантске мреже са протоком и притиском воде сходно наведеним правилницима.

У циљу заштите од пожара с обзиром на површину комплекса и на дужину објекта интервенција противпожарног возила планира се са регионалног пута (максимална интервенција црева са возила је 60,0 м).

Инвеститор је у обавези да у оквиру комплекса изгради рововско склониште за заштиту радника а у случају ратних дејстава комплекс прекида са радом. Капацитет и врста одредиће се изградом посебних Урбанистичко - техничких услова.

V СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

5.1. УРБАНИСТИЧКО-ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ИЗДАВАЊЕ УРБАНИСТИЧКЕ ДОЗВОЛЕ

Комплекс обухвата к.п. бр. 862/2, К.О.Чамурлија и део к.п. бр. 966 К.О. Чамурлија (површина за јавну намену - саобраћајницу).

5.2. ПОЈЕДИНАЧНИ УСЛОВИ

5.2.1. Услови за изградњу објекта

Основна функција је производња пластичних производа. У склопу објекта дате су просторије са санитарним блоком и гардеробама лоцираним у приземљу и на спрату.

Сав технолошки процес је аутоматизован и полуаутоматизован са рачунарским праћењем производног процеса.

Управна зграда П + 1:

Управна зграда - је приземни објекат, постављен на грађевинској линији која је удаљена 12,50 м од границе путног земљишта.

Грађевинске линије подземних и надземних етажа се поклапају.

Објекат је спратности П+1 у делу ка производној хали.

Висина венца је на 6,60 м од коте терена.

Габарит објекта је 11,0 м x 11,0м

Кота пода управне зграде је на коти 223,60

Производна хала:

Објекат је спратности По+П и П .

Габарит објекта је 35,25 м x 12,25 м.

Кота пода производне хале је на коти 224,41.

Висина венца приземља је на 3,40 м од коте терена.

Грађевинска линија је на 10,0 м од границе путног земљишта

Габарит објекта је :

- у делу подрума и приземља 12,25 м x 10,35 м.

Спратност П (у производном делу објекта) са габаритом објекта 24,90 м x 12,25 м.

5.2.2. Услови грађења објеката и уређења грађевинског земљишта

Грађевинска линија предње фасаде оба објекта је на растојању од 12,50 м и 10,0 м од регулационе линије регионалног пута Р-214. дефинисане графичким прилогом "План регулације и нивелације".

Објекат архитектонски треба да оствари препознатљив просторни израз а у складу са специфичношћу локације конфигурацијом терена и функцијом објекта.

Производна хала је у систему челичне конструкције, распона 12,0 м (челична решетка) са челичним стубовима висине 5,0 м.

Темељење је на арм. бетонским самцима и арм. бетонским темељним тракама.

Испуна је од опекарских блокова обострано малтерисаним и са унутрашње стране обрађеним полудисперзиом и са спољне стране обрађен херофом.

Подови у свим производним деловима су као масивна армирано - бетонска плоча МБ - 20, армирана мрежом и са ојачањима ослоњеним на стопе самаца за концентрисано оптерећење према технолошком распореду и подацима из технолошког пројекта.

Сви подаци везани за материјал, начин обраде, висину обраде, предвиђени квалитет, прописане мере, условљени су мерама и прописима и нормативима везаним за технологију производње пластичних производа, дистрибуцију и складиштење истог, као и заштитом здраве производње.

Ограда комплекса може бити зидана до висине од 0,90 м или транспарентна до висине од 1,40 м. Ограда се поставља на регулациону линију комплекса тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Капија се не може отворати ван регулационе линије.

VI ГРАФИЧКИ ПРИКАЗИ

1. Извод из Просторног плана града Ниша.....1 : 25 000
2. Извод из ГУП-а.....1 : 10 000
3. Геодетска подлога са границом захвата.....1 : 500
- 3 а. Геодетска подлога.....1 : 250
4. Постојеће стање са границом комплекса.....1 : 500
5. План намене.....1 : 500
6. Шири ситуација комплекса.....1 : 500
7. План нивелације и регулације са аналитиком.....1 : 500
8. План парцелације1 : 500
9. План инфраструктурних мрежа и објеката.....1 : 500
10. План озелењавања.....1 : 500

VII УСЛОВИ И МЕРЕ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Овај Урбанистички пројекат је основ за израду урбанистичко-техничких услова за издавање урбанистичке дозволе.

Саставни део Урбанистичког пројекта је анализа утицаја објекта на околину.

VIII ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Урбанистички пројекат оверен је потписом председника Скупштине града и печатом Скупштине града Ниша, урађен је у 7 примерака, од којих се по два налазе у Секретаријату за урбанизам и комуналне делатности градске управе, ЈП Завод за урбанизам, ЈП Дирекцији за изградњу града Ниша и један примерак у Министарству урбанизма и грађевина Републике Србије.

Урбанистички пројекат се објављује у "Службеном листу града Ниша", по добијању сагласности од стране Министра урбанизма и грађевина.

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

Број: 06-39/2003-18/2

У Нишу, 10. марта 2003. године

СКУПШТИНА ГРАДА НИША

Председник,
Горан Ђирић, с.р.