

45.

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 УГОСТИТЕЉСКОГ ОБЈЕКТА НА К.П. 914/1 И 921 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 угоститељског објекта на к.п. 914/1 и 921 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".

- "Одлуке о изради Урбанистичког пројекта за изградњу угоститељског објекта на к.п. 914/1 и к.п. 921 К.О. Чокот код Ниша (Скупштина града Ниша, бр. 06-254/2002 од 04.07.2002. године) - у даљем тексту Одлука о изради.

##### **1.1.2. Плански основ и стечене урбанистичке обавезе**

Плански основ је ГП-а Ниша 1995-2010 ("Службени лист града Ниша", бр.13/95 и 2/2002).

Комплекс по намени спада у пратеће функције у зони чија је доминантна намена индустрија, по важећем ГП-у.

Пројекат се ради за делимично изграђен и уређен простор.

Циљ израде Урбанистичког пројекта је да се постојећи објекат прилагоди новој намени па се сматрају стеченим урбанистичким обавезама изграђени елементи супраструктуре, објекат и прилазни пут.

За потребе израде овог Урбанистичког пројекта размотрене су потребе инвеститора и извршена процена могућности уређења, коришћења и заштите простора.

### **1.2. ГРАНИЦЕ И ОБУХВАТ ПОДРУЧЈА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**

Подручје детаљне разраде налази се на катастарким парцелама 914/1 и 921 К.О. Чокот код Ниша и границе детаљне разраде се поклапају са границама катастарских парцела.

Са северне и северозападне стране подручје предметне разраде се граничи са локалним путем Ниш-Прокупље, са североисточне са прилазним сеоским путем, а са југозападне, западне и источне стране са парцелама које нису у јавном режиму коришћења чија је постојећа намена пољопривредно земљиште. Преглед координата граничних тачака приложен је уз графички прилог бр. 06: "Парцелација".

Комплексом угоститељског објекта обухваћена је површина од 0,964 ха. Шире подручје разраде обухвата и суседну парцелу на јужној страни површине 0,416 ха и део путног земљишта површине 0,043 ха, што чини укупну површину од 1,423 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 ГП-а Ниша 1995-2010.

## **2. ОСНОВНА КОНЦЕПЦИЈА НАМЕНЕ И РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА**

### **2.1. БЛИЖИ ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ**

Комплекс угоститељског објекта се граничи са северне стране са локалним путем Ниш-Прокупље, и налази се у непосредном окружењу неизграђених парцела чија је постојећа намена пољопривредно земљиште. Са североисточне стране комплекс се граничи са приступним сеоским путем.

У близини предметне локације, северно од пута Ниш - Прокупље налази се складиште грађевинског материјала истог власника, недалеко од погона фабрике гуме "Вулкан".

### **2.2. РЕЖИМ ЗЕМЉИШТА** **КОРИШЋЕЊА**

Режим планираног коришћења земљишта је у складу са утврђеним правним статусом (поглавље 1.3.) и жељом инвеститора, и приказан је на листу 03 "Режим коришћења земљишта".

## 2.3. НАМЕНА И КАРАКТЕР ПРОСТОРА И ГРАЂЕВИНА И УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ

### 2.3.1. Намена и карактер простора

По доминантној НАМЕНИ ово је зона индустрије, а комплекс је угоститељског карактера и припада пратећим функцијама. У оквиру комплекса су дефинисане следеће целине:

- угоститељски објекат
- саобраћај и комуникација (прилазни пут, паркинг простор, пешачке стазе, улазни плато);
- инфраструктура (мрежа и објекти комуналних инсталација);
- зелене и слободне површине.

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)	Процент учешћа (%)
Површина која се разрађује урбанистичким пројектом	1,4236	100 %
Површина у ЈАВНОМ режиму коришћења	0,0433	3 %
заштитно зеленило	0,0104	0,7 %
прилазни пут	0,0329	2,3 %
Површина у другом режиму коришћења	1,3690	97 %
Површина подручја детаљне разраде комплекса угоститељског објекта	0,9642	67,7 %

Т 2.3.2-2. Биланс површина и урбанистички показатељи

Намена површина (зоне)	Површина (м <sup>2</sup> )	Процент учешћа (%)
П бруто подручја детаљне разраде	9642	100 %

П објекта	887	9,1 %
П улазног платоа	213	2,2 %
П заштитног зеленила	63	0,6 %
П декоративног зеленила	3981	41,1 %
Слободне површине	348	3,2 %
П прилазне саобраћајнице у комплексу	2320	24,3 %
П главног паркинг простора (нето)	736	7,6 %
П помоћног паркинг простора (нето)	1154	11,9 %
Степен искоришћености земљишта	9,1 %	
Коефицијент изграђености	0.14	

\* Вишенаменске површине (септичка јама, резервоар противпожарне воде) су приказане као површине намењене саобраћају и зеленилу.

2.3.3. Намена и диспозиција планиране супраструктуре

Парцела није ограђена и има главни улаз на северној страни.

Прилазни пут обезбеђује приступ главном и економском улазу у објекат.

Задржава се постојећи објекат спратности П+Пк, са новом наменом и уз архитектонско преобликовање фасаде и адаптацију.

Објекат има главни улаз на северној страни и економски улаз на источној страни. Објекат садржи улазни фоаје, трпезарију, кухињу, простор за складиштење хране, управу, санитарни блок, гардеробе, терасе и вишенаменске помоћне просторије.

Предпростор чине приступна саобраћајница, паркинг простори, слободни простор и зелене површине.

Простор иза објекта има уређену зелену површину пре које би се визуелно могла остварити веза са подручјем потенцијалног проширења комплекса.

## 3. ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ И УРЕЂЕЊЕ ПРОСТОРА

### 3.1. ПРАВИЛА И УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ САОБРАЋАЈНИЦА

Задржава се постојећа диспозиција саобраћајница. Решење саобраћајница обухвата ситуациони план, регулацију и нивелацију саобраћајница (графички прилог бр. 05: "Саобраћај, регулација и нивелација").

По захтеву инвеститора намена објекта треба да о обухвата и одржавање свадбарских и других веселја, што условљава потребу за

одређеним бројем паркинг места (за шта је одређен главни паркинг простор на асфалт-бетону) и повећаном потребом за простором за паркирање у појединим данима (за који је одређен помоћни паркинг простор са растер-елементима).

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

Обезбеђен је прилаз противпожарном возилу.

### 3.2 РЕГУЛАЦИЈА

Регулациона линија комплекса се поклапа са северном границом комплекса. Изградња није дозвољена у зони заштитног коридора далековада.

Регулација простора је дефинисана аналитичко - геодезским 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. Коте нивелете и терена приказани су у графичком прилогу бр.05:" Саобраћај, нивелација и регулација ".

### 3.4. ПАРЦЕЛАЦИЈА

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

*Т 3.2.1-1 Формирање грађевинских парцела*

Урбанистички број новоформиране грађевинске парцеле	Обухваћене катастарске парцеле
1	к.п. 914/1 и 921

## 3.5. УСЛОВИ ПРИКЉУЧИВАЊА ОБЈЕКТА НА МРЕЖЕ ТЕХНИЧКЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

### 3.5.1. 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. водовод и канализацију "НАИССУС" Ниш. Мрежу унутар комплекса пројектовати као гранату са минималним пречником цевовода Ø100 мм.

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

### 3.5.3.Електроенергетска мрежа

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

За потребе снабдевања електричном енергијом потрошача у захвату плана изградиће се трансформаторна станица 10/0,4 kV, типа зидана , грађевински 630 kVA, као слободностојећи објекат са локацијом у северозападном делу комплекса , а њено прикључивање извршиће се спуштањем кабловског 10 kV-ног вода са најближег бетонског стуба ваздушног далековада 10 kV , а према условима "Електродистрибуције Ниш".

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

### 3.5.4.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.

### 3.5.5.Топлификациона мрежа

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

## 3.6. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА СУПРАСТРУКТУРЕ И УРЕЂЕЊА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

На предметном подручју урбанистичке разраде држава се постојеће стање изграђености.

Регулациона линија се поклапа са северном, односно североисточном границом грађевинске парцеле.

Грађевинска линија је одређена већ изграђеним објектом. Дозвољавају се испади на објекту услед архитектонског преобликовања фасаде према идејном архитектонском решењу, до 2,8м.

Предвиђене интервенције у оквиру изградње објекта супраструктуре и уређење грађевинског земљишта обухватају:

- изградњу објекта инфраструктуре
- архитектонско преобликовање фасада објекта

- уређење партерног и високог зеленила
- уређење постојећег паркинг простора и изградња помоћног паркинг простора са ткз. растер елементима, тако да овај простор чини саставни део уређених зелених површина, када се не користи за паркирање;

- уређење пешачких стаза;
- уређење и преобликовање постојећег прилазног пута и колско-пешачког платоа ради рационалнијег коришћења простора;

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

Планирани објекти инфраструктуре наведени су у поглављу 3.5.

### 3.7. ОЗЕЛЕЊАВАЊЕ

Зелене површине комплекса угоститељског објекта сачињавају три независне целине у композиционом смислу. Дендро материјал карактерише се високим степеном декоративности, способношћу апсорпције механичких честица и фитотоксичним дејством.

Садни материјал обухвата ниже растине четинарског, лишћарског и листопадног шибља: *Juniperus virginiana* "Aurea Pitzeriana" 1 комад / 2м<sup>2</sup>, *Juniperus virginiana* "Prostrata" 1 комад / м<sup>2</sup>, *Cotoneaster horizontalis* 1 комад / 2м<sup>2</sup> и, *Lonicera japonica*, *Spirea van-hutellii* 15 комад / м<sup>2</sup>.

Партерни травњак се формира од врста: *Festuca rubra* 47,5 кг/ ха, *Poa pratensis* 13,1 кг/ ха и *Lolium perenne* 187 кг/ ха које су отпорне на велики број сушних дана, карактеристичних за континенталну климу.

Централно место у комплексу заузима већа зелена површина оивичена дрворедним садницама, уз границу паркинг простора, и травњак са високом вегетацијом састављеном од лишћара и четинара високе декоративности: *Cedrus atlantica*, *Abies nordmanniana*, *Picea pungens*, *Picea abies* допуњени тамно зеленим нижим лишћарима *Aulus floribunda*, *Eleagnus angustifolia*, *Quercus americana*, *Magnolia grandiflora*.

Зелену површину са северне стране ка фреквентном локалном путу Ниш- Прокупље чине веома декоративни и лаки за одржавање високи лишћари и прекривачи тла отпорни на аеро загађење и апсорпцију микро честица: *Kerija japonica*, *Jasminum nudiflorum*, *Lonicera japonica*, *Juniperus virginiana* "Prostrata", *Juniperus virginiana* "Aurea Pitzeriana".

Две мање зелене површине налазе се испред улаза у објектат. Ове зелене површине садрже декоративно лишћарско шибље: *Berberis thunbergii* "Atropurburea", *Berberis thunbergii*, *Cotoneaster horizontalis* и групу од три четнара *Picea abie*.

На источној стани налазе се високи лишћари који оплемењују простор паркинга.

### 3.8. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ

#### 3.8.1. Амбијенталне вредности и споменици културе

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

#### 3.8.2. Услови и мере за заштиту животне средине

Не постоји потреба са посебним мерама заштите овог комплекса и околног простора од делатности које се на овом комплексу обављају.

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:

- снабдевање техничком водом из индивидуалног бунара;
- 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.

#### 3.8.3. 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 кПа). 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. ЕЛЕМЕНТИ УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКОГ УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА И ОЗЕЛЕЊАВАЊЕ**

Основ урбанистичког решења су својински статус земљишта, потребе корисника простора, могућности инфраструктурног опремања комплекса и стечене урбанистичке обавезе.

Пешачке комуникације и проходне терасе завршно обрадити попличавањем.

Секундарну пластику објекта и прозоре и врата, обликовати атрактивно у складу са новом наменом, према архитектонском пројекту.

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

#### **5. УПУТСТВА ЗА ДЕФИНИСАЊЕ УРБАНИСТИЧКО-ТЕХНИЧКИХ УСЛОВА**

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.

Дозвољена је изградња фонтане у склопу централне зелене површине. До прикључења на канализациону мрежу, препоручује се фонтана у форми самосталног инфраструктурног објекта са затвореним током воде, у комбинацији са вештачким растињем и декоративним камењем, обликованој према архитектонском пројекту. Избор положаја фонтане у оквиру ове површине је слободан.

Дозвољава се потенцијално проширење комплекса укључивањем суседне парцеле са рекреативним садржајима.

Допуштена је постављање привремених монтажних објеката за потребе одржавања свечаности на отвореном у летњим месецима и то шаторастих кровних конструкција односно шаторастих надстрешница.

Допуштена је изградња анекса постојећег објекта у складу са утврђеним коефицијентом искоришћености и процентом изграђености.

Дозвољава се вишеетапна реализација.

#### **6. ПОПИС ГРАФИЧКИХ ПРИКАЗА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**

01.Извод из ГП Ниша 1995-2010..... 1:10 000  
02.Геодетска подлога са границом урбанистичке разраде ..... 1: 500

03.Режим коришћења земљишта ..... 1:500  
04.Намена и диспозиција објеката супраструктуре ..... 1: 500  
05.Саобраћај, нивелација и регулација..... 1: 500  
06.Парцелација ..... 1: 500  
07. Инфраструктура ..... 1: 500  
08. Елементи урбанистичко-архитектонског уређења простора са озелењавањем . 1: 500

#### **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: 06-39/2003-18/4  
У Нишу, 10. марта 2003. године

#### **СКУПШТИНА ГРАДА НИША**

Председник,  
Горан Ћирић, с.р.