

На основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 47/2003) и члана 34. тачка 5. Статута града Ниша ( "Службени лист града Ниша, бр.26/2002),

Скупштина града Ниша, на седници од 24.12.2004. године, донела је

## **ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СПОРТСКО - РЕКРЕАТИВНОГ ЦЕНТРА "МИЛКА ПРОТИЋ"У НИШУ**

### **I**

Планом детаљне регулације спортско - рекреативног центра "Милка Протић" у Нишу (у даљем тексту: План) ближе се разрађују поставке Генералног плана Ниша 1995 - 2010 ("Службени лист града Ниша, бр.13/95 и 2/2002) ради утврђивања услова просторног уређења, регулације и грађења у границама обухвата Плана детаљне регулације.

План обухвата подручје површине од 13,54 ха. Граница планског подручја дефинисана је на графичком прилогу Д2 "Аерофотограмetriја, 1:1500", и описно: са севера - Улица Димитрија Туцовића, са истока - Новопланирана 1 улица (према Поповцу), са запада - на удаљењу око 140м од раскрснице Димитрија Туцовића и даље границом комплекса базена и са југа - границом комплекса базена до границе комплекса Економије КПД и путем за Расадник до Новопланиране 1 улице.

У случају неподударности меродавна је ситуација са графичког приказа Д2.

### **II**

Саставни делови Плана детаљне регулације су:

- 1) Правила уређења
- 2) Правила грађења
- 3) Графички део
- 4) Документациони део

## 1.0. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

### 1.1. Опис и објашњење графичког дела

Подручје обухваћено Планом дефинише се ГП-ом делом као заштитно зеленило и делом као спорт и рекреација. Основне принципе планске интервенције представља реконструкција и ревитализација постојећег комплекса базена и изградња новог спортско рекреативног центра са спорско - рекреативним и комерцијалним садржајима.

Максимална могућа подела блока је на четири целине: целина А, зелена зону коју чине парковске површине и заштитно зеленило; целина Б, спортска зону са спортским и комерцијалним објектима, целина В, мирна зону, односно тампон зона испод постојећих и планираних далековода, где би био забрањен сваки вид изградње и целина Г која представља паркинг зону, а све сходно са параметрима предвиђеним Генералним планом.

Планом се утврђују услови под којима се планско подручје просторно и функционално дефинише. Концепција решења Плана одређена је на основу природних и стечених услова и дефинише генерална правила изградње и коришћења земљишта.

#### 1.1.1. Постојеће стање изграђености и намена површина

Подручје Плана детаљне регулације обухвата јединствен урбанистички блок површине од 13,54 ха.

Ободна улична мрежа је углавном неизграђена, изграђена је Улица Димитрија Туцовића ранга примарне градске саобраћајнице, а унутар блока су асфалтиране приступне саобраћајнице до комплекса базена, као и Економије КПД и Расадника.

Што се тиче објеката, унутар блока је изграђен објекат базена са пратећим објектима: портирница, свлачионице, постројења, јавни тоалет и монтажни објекат трговинског карактера и све то у површини од 1.352,00 м<sup>2</sup>.

Објекти који тренутно сачињавају комплекс су дати у табели 1.

Постојећи степен заузетости (з) на површини комплекса постојећег базена износи 14%, а индекс изграђености (и) 0,14. Пратећи објекти су приземне спратности.

Постојећи базен је отворени, димензија 25/60м. Дубина базена варира од 0,60м (део за непливаче) до 4,0м (део за скокове). Постоји платформа и даска за скокове у воду.

Табела 1. Попис постојећих објеката

нум.	намена	спратност	П	БРГП
			(м <sup>2</sup> )	(м <sup>2</sup> )
1	отворени варио базен	-	1.500,00	1.500,00
2	портирница	П	6,00	6,00
3	свлачионице	П	100,00	100,00
4	постројења	-	1.200,00	1.200,00
5	тоалет	П	10,00	10,00
6	монтажни објекат	П	36,00	36,00
укупно:			1.352,00	1.352,00

Напомена: ДАТЕ ПОВРШИНЕ СУ СРАЧУНАТЕ НА ОСНОВУ  
АЕРОФОТОГРАМЕТРИЈСКОГ СНИМКА

Табела 2. Параметарски показатељи постојећег стања

1	Површина подручја	13,54 ха
2	УКУПНО под објектима	0,14 ха
3	Комуникације (саобраћајнице)	0,67 ха
4	Зеленило (неуређено)	12,73 ха

#### 1.1.1.1. Објекти који се задржавају

Унутар блока се задржавају сви објекти комплекса базена осим монтажног уместо којег је планиран савременији објекат (варијанта: монтажно - демонтажни).

Табела 3. Приказ површина

БРГП	објекти (м <sup>2</sup> )	број објеката
укупно м <sup>2</sup>	1.352,00	5

#### 1.1.2. Планирана намена површина - концепција решења

У простору Плана издвајају се за јавно грађевинско земљиште ободне саобраћајнице и приступне саобраћајнице у оквиру блока: Димитрија Туцовића, Новопланирана 1, 2 и 3. Површине за друге намене обухватају простор на коме се

налазе спортски и комерцијални објекти чији су нормативи и стандарди условљени Генералним планом Ниша ("Сл. лист града Ниша", бр. 13/95 и 2/2002).

План је конципиран на подели подручја на четири могуће целине: А, Б, В и Г.

### **Целина А**

Целина А представља зелену зону комплекса и предвиђена је изградња парка са мини - трим стазама и стазама за бицикле. Основ парка представља уређење зеленила и формирање пешачког кретања. Целина је тространо оријентисана на саобраћајнице и тиме добро повезана са паркинг зоном, као и стамбеним насељем Ледена стена.

### **Целина Б**

Целина Б се дели на две подцелине Б1 и Б2. Оваква подела је била неопходна због физичке одвојености локација исте намене. Намена ове целине је спортска зона. У подцелини В1 је предвиђена изградња спортских објеката као што су: фудбалско игралиште, игралиште за рукомет, одбојку и кошарку, клизалиште, тениски терени и сл. Поменути објекти би били отворени или покривени (дворане). Планом је предвиђена и изградња објеката комерцијалног карактера, а од делатности би биле заступљене оне које су у вези са спортом: трговина (спортска опрема и реквизити, мини маркети), угоститељство (ресторан, млечни ресторан, кафе бар), објекти за децу (daycare), објекти са видео пројекцијама (мини биоскоп), менаџмент, едукација, мењачнице, банкомати и сл. У подцелини В2 је предвиђена ревитализација постојећег базенског комплекса. Максимална спратност постојећих објеката у блоку је П, а новопланираних П+1. Грађење новопланираних објеката могуће је уз поштовање параметара из Плана и грађевинских линија. Планирано је омогућење максималног процента озелењених површина унутар целине.

### **Целина В**

Целина В је подељена на подцелине В1, В2 и В3. Њих физички раздвајају саобраћајнице. Ова целина представља мирну зону, што би значило да на повом простору није предвиђена изградња објеката (зграда). Разлог за овакву намену је скуп далековод са својим заштитним зонама који пролазе кроз ову зону. Од спортских објеката је могућа изградња следећих објеката нискоградње: мини голф терен, стреличарство, стазе за такмичење са ролерима и слични објекти који простиру партерно. Неопходно је поставити дуж ове целине заштитно зеленило.

### **Целина Г**

Целина Г представља паркинг зону са капацитетом од око 350 путничких возила (ПВ) и 20 аутобуса (АВ). Од паркинг зоне до осталих делова комплекса би се организовао превоз малим возилима на моторни или електрични погон, односно возилима на педални погон.

Табела 4. Учесће појединачних намена у по целинама:

#### 4.1. Целина А

Границе	Димитрија Туцовића, Новопланирана 2, Новопланирана 3
Намена по ГП-у Ниша	заштитно зеленило и парк
Планирани карактер целине	остало земљиште
Опис интервенција	нова изградња
Намена	парк
Број објеката	0
Површина целине	2,64 ха
Изграђена површина (под објектима)	0 ха
Неизграђена површина (комуникације и слободне пов.)	2,64 ха

#### 4.2. Целина Б

Границе	Димитрија Туцовића, Новопланирана 1, Новопланирана 2, Новопланирана 3 (подцелина Б1); граница комплекса базена (подцелина Б2)
Намена по ГП-у Ниша	спорт и рекреација
Планирани карактер целине	остало земљиште
Опис интервенција	реконструкција и ревитализација базенског комплекса, нова изградња
Намена	спортски и комерцијални садржаји
Број објеката	апрокс. 15
Површина целине	4,80 ха (Б1); 0,95 ха (Б2)
Изграђена површина (објекти високоградње)	1,44 ха (Б1); 0,10 ха (Б2)
Изграђена површина (објекти нискоградње)	3,36 ха (Б1); 0,85 ха (Б2)

#### 4.3. Целина В

Границе	Новопланирана 2, новопланирана 3, граница комплекса базена (В1); Новопланирана 2, новопланирана 3, прилаз Новопланираној 2, граница зоне Г (В2); Новопланирана 2, прилаз Новопланираној 2, Пут за Расадник (В3)
Намена по ГП-у Ниша	спорт и рекреација
Планирани карактер целине	остало земљиште
Опис интервенција	партерно уређење, садња зеленила
Намена	мирна зона
Број објеката	0
Површина целине	1,49 ха (В1); 0,85 ха (В2); 0,55 (В3)
Изграђена површина (под објектима)	0 ха
Комуникације и слободне површине	1,49 ха

#### 4.4. Целина Г

Границе	Новопланирана 3, прилаз Новопланираној 2, граница подцелине В2
Намена по ГП-у Ниша	спорт и рекреација
Планирани карактер целине	остало земљиште
Опис интервенција	нова изградња
Намена	паркинг простор
Број објеката	0
Површина целине	0,99 ха
Изграђена површина (под објектима)	0 ха
Комуникације и слободне површине	0,99 ха

### 1.2. Општи урбанистички услови

Плански основ за израду и доношење предметног плана садржан је у Генералном плану Ниша 1995-2010. ("Службени лист града Ниша", бр. 13/95 и 2/2002) којим су за подручје обухваћено планом предвиђене основне намене: спорт и рекреација и заштитно зеленило.

### 1.2.1. Извод из Генералног плана

Сви постојећи организовани простори за спорт и рекреацију ће се користити до 2010. године, уз допунско опремање према нормативима.

Услови за уређење простора за изградњу објеката за спорт и рекреацију, који се граде у оквиру спортско - рекреативних центара утврђују се на основу конкретне даље разраде.

Услови за уређење простора и изградњу објеката за спорт и рекреацију морају бити у складу са нормативима за изградњу спортских објеката одређене категорије (рекреативно коришћење, званична, међународна такмичења и сл.).

### 1.3. Подела земљишта обухваћеног Планом детаљне регулације на јавно и остало грађевинско земљиште

Земљиште обухваћено предметним планом представља грађевинско земљиште.

#### 1.3.1. Подлоге за израду Плана

План детаљне регулације је рађен на следећим подлогама:

- Аерофотограмetriја (аналогна) 1:1000
- Катастарско стање (ДЛ 112 и ДЛ 126, - аналогно) 1:1000

#### 1.3.2. Јавно грађевинско земљиште

Табела 5. Обухват катастарских парцела

целе парцеле:					КО Ниш - Бубањ	
					6154/7	6154/11
делови парцела:					КО Ниш - Бубањ	
6147/3	6154/1	6154/8	6154/10	6154/12	6156	

#### 1.3.3. Остало грађевинско земљиште

Табела 6. Обухват катастарских парцела

целе парцеле:					КО Ниш - Бубањ	
					6154/9	
делови парцела:					КО Ниш - Бубањ	
	6154/1	6154/8	6154/10	6154/12	6156	

Напомена: У СЛУЧАЈУ НЕПОДУДАРНОСТИ СПИСКА ИЗ ТАБЕЛА 5. И 6. СА ГРАФИЧКИМ ПРИЛОЗИМА Д1 И Д2, ВАЖЕ ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ.

#### **1.4. Целине и зоне одређене Планом детаљне регулације**

Блок је подељен на четири могуће целине:

- целину А
- целину Б
- целину В
- целину В.

#### **1.5. Урбанистички услови за јавне површине и јавне објекте**

Јавни урбани простор је сваки отворен простор који је намењен општем коришћењу и доступан свим становницима за кретање и коришћење у циљу обављања различитих активности везаних за тај простор, за садржаје у околним блоковима и за град у целини. Његове границе чине, по правилу, деонице регулационих линија околних блокова.

У границама Плана налазимо линеарне јавне урбане просторе које чине улице различитог саобраћајног ранга: Новопланирана 2, 3 и прилаз Новопланираној 2.

Услови за јавне површине дате су у тачки 1.6.1 - саобраћајне површине и 1.6.3 - слободне површине.

#### **1.6. Одредбе о постројењима и инфраструктурним објектима и мрежама по зонама - целинама**

##### **1.6.1. Саобраћајне површине**

Предметни блок је ослоњен на саобраћајнице примарне градске мреже - Димитрија Туцовића и Новопланирана 1. Остале саобраћајнице су Сабирне и приступне. Основни прилаз планском подручју из најужег центра града се остварује преко улица Димитрија Туцовића и Новопланирана 1 и улицама Новопланирана 2 и 3 до паркинг зоне.

##### **1.6.1.1. Путеви, улице и приступи**

Приступи локацији остварују се са источне стране преко Новопланиране 1 улице, а са северне стране преко Улице Димитрија Туцовића.

Приступи објектима унутар блока се остварују преко улица Новопланирана 2 и 3, а унутар самих целина је забрањен колиски саобраћај, осим за снабдевна и дистрибутивна возила.

Везе између саобраћајница, остварују се преко површинских раскрсница без потребе за светлосном (семафорском) сигнализацијом.

##### **1.6.1.2. Услови саобраћаја и саобраћајних површина**

Ширина саобраћајница унутар комплекса је: Новопланирана 2 - коловоз 7,00 м, тротоари 4,00 и 5,00 м, бициклистичка стаза (једнострана) 2,50 м и зелена



трака 2,50 м; Новопланирана 3 - коловоз 7,0м, тротоари по 2,50 м и бицикличка стаза (једнострана) 2,50 м; прилаз Новопроектваној 2 - коловоз 5,50 м, са ивичњацима ширине 0,50 м.

Коловозну конструкцију новопроектваних или предвиђених за реконструкцију саобраћајних површина обавезно утврдити на основу димензионисања у односу на важеће прописе, при чему предвидети коловозни застор од асфалт-бетона.

Нивелационо решење новопланираних саобраћајница условљено је постојећим ободним саобраћајницама.

Попречне нагибе коловозних површина ускладити са прописима и омогућити несметано одводњавање.

Елементи ситуационог плана саобраћајница дефинисани су и приказани на графичком приказу П4 "Саобраћајнице - регулациони, нивелациони и аналитичко - геодетски елементи, 1:1000".

#### 1.6.1.3. Пешачки и бициклички саобраћај

Пешачки саобраћај је предвиђен на тротоарима и колско - пешачким прилазима.

Бициклички саобраћај се одвија на планираним бицикличким стазама са прилазом локацији из улица Димитрија Туцовића и Новопланирана 1. Ширина бицикличких стаза износи 2,50 м.

#### 1.6.1.4. Услови за стационарни саобраћај

При дефинисању површина за стационирање путничких возила препоручују се следећи нормативи у зависности од намене планираних објеката:

- за спортске објекте 1ПМ на 10 гледалаца (ПВ),
- за спортске објекте 1ПМ на 100 гледалаца (АВ),
- за комерцијалне садржаје 1ПМ на 70м<sup>2</sup> корисног простора.

Не предвиђа се паркирање на јавној површини, већ се предвиђа на осталом грађевинском земљишту у зони Г (паркинг зона). На планираним паркинг површинама предвидети асфалтни застор или застор од префабрикованих елемената бетон-трава (БТ плоче). Димензије паркинг места на отвореним паркиралиштима су 2.50х5.00м.

Применити нормативе за одређивање броја паркинга у односу на садржаје који су дати у табели 7.

**Табела 7. Нормативи за одређивање броја паркинга**

Садржај	1 ПМ
Путничка возила (ПВ)	10 гледалаца
Аутобуси (АВ)	100 гледалаца
Комерцијални садржаји	70 м <sup>2</sup> корисног пословног простора

**Табела 8. Преглед капацитета за паркирање у простору Плана (ПВ)**

Потребни капацитети за паркирање ПМ (путничка возила)		Σ	Остварени ПМ		Σ	Постигнути капацитети + суфицит/ - дефицит %
Спорт	Комерц. садржаји	-	Спорт	Комерц. садржаји	-	-
200	15	215	350	20	390	+155

**Табела 9. Преглед капацитета за паркирање у простору Плана (АВ)**

Потребни капацитети за паркирање ПМ (аутобуси)		Σ	Остварени ПМ		Σ	Постигнути капацитети + суфицит/ - дефицит %
Спорт	Комерц. садржаји	-	Спорт	Комерц. садржаји	-	-
20	0	20	20	0	20	0

Напомена: КАПАЦИТЕТИ СЕ ОДНОСЕ НА СВЕ ОБЈЕКТЕ У ОКВИРУ ПЛАНА.

#### **1.6.1.5. Услови за подсистем јавног превоза путника**

За реализацију програма јавног градског саобраћаја (ЈГС) и његовог функционисања у постојећем и планираном стању, у околном и непосредном окружењу простора Плана, потребно је обезбедити следеће основне услове за одвијање ЈГС-а:

- стајалишта јавног градског превоза (у улицама Димитрија Туцовића и Новопланирана 1)
- аутобуске линије

#### **1.6.1.6. Стајалишта јавног градског превоза**

У непосредном окружењу Плана дефинисана су два стајалишна места: у Новопланираној 1 улици у оба смера кретања и Димитрија Туцовића.

Потребне димензије пролазног стајалишног места износе 25,0 x 3,0м и улазно - излазни клинови 17,0 и 15,0 м.

#### **1.6.1.7. Аутобуске линије**

Одвијање јавног градског превоза путника планира кретањем аутобуса Улицом Димитрија Туцовића, затим на раскрсници скреће у Новопланирану 1 до планираних стајалишних места. Прилаз аутобусима у комплекс на паркинг простор се планира из Новопланиране 1 скретањем у Новопланирану 2, а затим прилазом до зоне паркирања.

Границом локације пролазе 2 постојећа аутобуска подсистема које као такве треба задржати: дуж Димитрија Туцовића линије 1 (Ђеле Кула - "9. мај") и (Нишка Бања - "Вулкан").

Оваквим аутобуским везама је омогућен масовни превоз и добро повезивање блока са најужим центром града и осталим насељима.

#### **1.6.1.8. Обезбеђење противпожарних услова**

У погледу испуњености противпожарних прописа потребно је напоменути да је приступ противпожарног возила омогућен свим објектима. Такође је испоштован и пропис о неопходности формирања проточности, односно кружног саобраћајног тока око скоро сваког објекта. Противпожарни путеви и платои су дефинисани на графичком прилогу П4 "Саобраћајнице - регулациони, нивелациони и аналитичко - геодетски елементи, 1:1000".

#### **1.6.1.9. Услови за несметано кретање лица са посебним потребама**

У предметном комплексу омогућити неометано и континуално кретање инвалидних лица у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Службени гласник Републике Србије", бр.18/97).

Тротоари и пешачке стазе, пешачки прелази су у простору повезани и са нагибима од максимално 1:20. Највиши попречни нагиб уличних тротоара и пешачких стаза управно на правац кретања износи 2%.

Потребно је опремити повезане правце кретања у којима су отклоњене препреке. Уградити у тротоаре стазе за становнике са смањеном способношћу кретања, које би биле од другог материјала и то рељефне.

Код јавних простора избегавати различите нивое пешачких простора, а када је промена неизбежна, савладавати је и рампом поред степеништа.

Пешачки прелаз је постављен под правим углом према тротоару.

За савладавање висинске разлике између тротоара и коловоза могу се користити закошени ивичњаци, са ширином закошеног дела од најмање 45цм и максималним нагибом закошеног дела од 20% (1:5).

За савладавање висинске разлике између пешачке површине и прилаза до објекта обавезне су рампе за пешаке и инвалидска колица, за висинску разлику до 76цм; односно спољне степенице, степениште и подизне рампе, за висинску разлику већу од 76цм. Улаз у зграду прилагодити коришћењу лицима са посебним потребама у простору.

## **1.6.2. Инфраструктурне мреже**

### **1.6.2.1. Електроенергетска мрежа**

На подручју Плана не постоје дистрибутивни електроенергетски објекти. За потребе снабдевања електричном енергијом нових објеката изградиће се у блоку "Б1" трафостаница 10/0.4 kV, снаге 2 x 630 kVA, као слободно стојећи објекат. Новопланирана ТС 10/0,4kV ће се прикључити системом "улаз-излаз" на ваздушни 10 kV-ни вод из трафостанице 110/35/10 kV "Ниш 1", који иде јужним тротоаром улице Димитрија Туцовића а који ће се касније каблирати.

У захвату плана постоје четири 35 kV-на далековада који полазе од ТС 110/35/10 kV "Ниш 1" и за које ширина заштитних зона (коридора) око далековада износи 15,0 метара (7,5 + 7,5). У коридору далековада не дозвољава се подизање објеката високоградње. Коридор је зелена површина са растињем висине до 3,0 метра и паркинзи путничких аутомобила.

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

### **1.6.2.2. Телефонска мрежа**

У захвату плана не постоје објекти месне тт мреже. Будуће потрошаче у захвату плана у првој фази прикључити на АТЦ "Ледена Стена". У другој фази након изградње ИКС "Милка Протић" која се налази у комплексу источно од захвата плана, извршити превезивање и прикључивање корисника на нову ИКС.

Прикључна и разводна тт мрежа у комплексу извешће се као кабловска, а полагање разводних каблова вршиће се по трасама датим на графичком прилогу.

### **1.6.2.3. Топлификациона и гасификациона мрежа**

На подручју плана не постоји топловодна и гасификациона мрежа.

Будући потрошачи у захвату плана ће се снабдевати топлотном енергијом из интерне котларнице са локацијом у блоку "Б1". Ова котларница ће као основни енергент користити природни гас, а као резервни мазут. Подручје обухваћено планом је планирано као подручје (зона) гасификације. Прикључивање потрошача ће се извршити из МРС "Ледена Стена-Запад", која је планирана у комплексу источно од захвата плана.

### **1.6.2.4. Водоводна мрежа**

Подручје Плана припада I зони водоснабдевања. Не постоји изграђена водоводна мрежа. Планира се изградња јавне водоводне мреже у свим будућим саобраћајницама која треба да задовољи потребе комплекса за санитарном водом као и потребе противпожарне заштите. У првој фази довод воде обезбедиће се прикључцима на постојећи цевовод  $\varnothing 300$  мм у улици Димитрија Туцовића. Након изградње резервоара "Бубањ I" и дистрибутивне мреже од резервоара, извршиће се прикључивање комплекса и на дистрибутивну мрежу из резервоара, чиме ће бити обезбеђено квалитетније водоснабдевање. Минималан профил водоводне мреже је  $\varnothing 150$  мм.

### 1.6.2.5. Канализациона мрежа

Планирана канализациона мрежа је сепаратног типа.

Употребљене воде сакупљају се дуж будућих саобраћајница и усмеравају у планирани колектор од улице Димитрија Туцовића до Нишавског колектора преко насеља Милка Протић. Канализација кроз главне планиране саобраћајнице у правцу исток-запад и север-југ планирана је за транспорт и употребљених вода из налеглог источног подручја (ПДР стамбеног насеља вЛедена стенаг - запад у Нишу). Положај цевовода канализације употребљених вода је у осовинама планираних саобраћајница.

Атмосферске воде оријентисане су ка планираној канализацији за атмосферске воде у улици Димитрија Туцовића и даље ка Нишави преко планираног колектора уз стари Аутопут Ниш - Скопље ("Доњо-међуровачки"). Мередавна количина атмосферских вода за прорачун цевовода за атмосферску канализацију у случају појаве мередавног пљуска од  $q = 140 \text{ lit/sec /ha}$ , трајања 15 минута и појавом једном у 2 године за површину комплекса од 13.54 ха износи:  $Q_a = 370 \text{ lit/sec}$ .

Минималани профил канализације за употребљене воде је  $\varnothing 300 \text{ mm}$ , а канализације за атмосферске воде је  $\varnothing 400 \text{ mm}$ .

### 1.6.3. Слободне површине

#### 1.6.3.1. Концепција мреже зелених и слободних површина и начин одржавања

Укупно се планира око 6,0 ха нових зелених површина, од чега парк износи 2,64 ха, заштитно зеленило 1,50 до 2,0 ха и уређено зеленило у функцији спортског комплекса до 0,72 ха.

Типове зелених површина у комплексу чине:

- уређене рекреационе зелене површине
- парковско зеленило
- зеленило дуж колског, пешачког и бициклистичког саобраћаја
- дрвореди

#### 1.6.3.2. Парковско зеленило

Под појмом парка обухваћене су зелене површине које се налазе у изграђеном градском ткиву, величине су преко 1,0 ха и користе се за одмор, шетњу и игру.

Код подизања парка у блоку А, требало би испоштовати следеће услове:

- потребно је да постоји пројекат парка у одговарајућој размери са прецизно одређеном границом парка, унутрашњим саобраћајницама и парковским објектима;
- зеленило треба да буде репрезентативно;
- планирати водене површине;
- садржаји треба да буду концентрисани;
- садржај спортских објеката треба да обухвати све старосне групе;
- паркове треба опремити стандардном инфраструктуром и системом за наводњавање.

### **1.6.3.3. Линеарне зелене површине у регулацији саобраћаја**

На потезима саобраћајница, у сагласности са просторним могућностима, треба предвидети заштитне појасеве против буке и прашине, односно дрвореде. Под појмом дрвореда се подразумева линијски облик зеленила чији је основни градивни елемент дрво.

Дозвољени радови у постојећим дрворедима су: уклањање сувих и болесних стабала, садња новог дрвећа и стандардне мере неге стабала. Пошто је предметно подручје у централној зони, потребно је поставити штитнике око дебла и заштитити садне јаме. Препорука је да се према потреби, поставе инсталације за подземно наводњавање и прихрану.

## **1.7. Амбијенталне целине од културно - историјског или урбанистичког значаја**

У блоку не постоје објекти под претходном заштитом, нити објекти у евиденцији Завода за заштиту споменика културе Ниш. На предметном подручју се не очекују археолошки налази.

### **1.8. Локације прописане за даљу планску разраду (урбанистички пројекат, урбанистичко - архитектонски конкурс)**

Предвиђена је израда Урбанистичког пројекта у свим целинама Плана, као ближа разрада Плана детаљне регулације. Предвиђа се и распис архитектонско - урбанистичког конкурса за блокове А и Б1.

#### **1.8.1. Посебни услови за урбанистичке пројекте**

Овим планом нису дефинисани посебни услови изградње као ни планирани капацитети, већ ће се исти прецизирати након усвајања програмског и пројектног задатка.

Изради Урбанистичког пројекта приступити након дефинисања програмског и пројектног задатка уз учешће и сагласност инвеститора, корисника и надлежних институција.

Приликом формулисања пројектног задатка, обавезно дефинисати следеће:

1. површине за грађење као и планиране капацитете са посебним условима за изградњу;
2. слободне и зелене површине са посебним условима за њихово уређење;
3. површине за стационирање возила са нормативима у складу са ГП-ом;
4. посветити пажњу заштити од буке и животне средине, обзиром на локацију која се налази у близини индустријске зоне и прометне саобраћајнице.

## **1.9. Заштита живота и здравља људи**

### **1.9.1. Евакуација и складиштење отпада**

Технологија евакуације комуналног отпада, примењена на овом простору је у судовима - контејнерима запремине 1100 литара - габаритних димензија 1,37x1,45x1,70м. Локације за контејнере треба да су:

- максимално удаљене од улаза за припадајући објекат 25м а минимално 5м,

- подлога за гурање контејнера мора бити од чврстог материјала ( бетон-асфалт) без и једног степеника и са највећим дозвољеним успоном од 3% при чему је максимално гурање контејнера 15м,
- судови визуелно скривени зеленилом или у боксовима заштићени од атмосферских падавина.

### **1.9.2. Заштита ваздуха и заштита од буке**

Потребно је ускладити стандарде за квалитет ваздуха са европским стандардима. Посебним пројектом обезбедити (на нивоу града) услове за методолошко и технолошко унапређење система мониторинга квалитета животне средине у складу са европском праксом и стандардима.

За предметну локацију, смањење загађености ваздуха и нивоа буке се планира садњом дрвореда (заштитног зеленила) дуж свих саобраћајница, а посебно ободних, као и максималним повећањем површине зеленила унутар блока.

### **1.9.3. Заштита од пожара**

Заштиту од пожара за предметне садржаје извести тако да се превентивно обезбеди немогућност ширења пожара, а у складу са Законом о заштити од пожара ("Службени гласник РС", бр. 37/88).

Ради заштите од пожара објекти морају бити реализовани према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима.

Објекти морају имати одговарајућу спољну и унутрашњу хидрантску мрежу, која се по протоку и притиску воде у мрежи планира и пројектује према Правилнику о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара ("Службени лист СФРЈ", бр. 33/91). Објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила, сходно Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве ("Службени лист СРЈ", бр. 8/95), по коме најудаљенија тачка објекта није даља од 25 м од саобраћајнице.

### **1.9.4. Заштита од елементарних и других већих непогода**

#### **1.9.4.1. Заштита од елементарних непогода**

Простор обухваћен Планом изложен је опасностима од елементарних и других већих непогода. На територији града постоје индустријска постројења у којима може доћи до удеса ширих размера. Степен угрожености није изузетно велики, али је довољан да може изазвати знатне последице, угрозити здравље и животе људи и проузроковати штету на материјалним добрима и у природној средини.

У циљу заштите људи, материјалних и других добара од елементарних и других непогода и опасности, укупна реализација у предметном простору мора бити условљена применом одговарајућих превентивних просторних и грађевинских мера заштите.

Мере заштите од елементарних непогода обухватају превентивне мере којима се спречавају непогоде или ублажава њихово дејство, мере које се

подразумевају у случају непосредне опасности од елементарне непогоде, мере заштите кад наступе непогоде, као и мере ублажавања и отклањања непосредних последица насталих дејством непогода или удеса.

Објекти морају бити реализовани у складу са Правилником за електроинсталације ниског напона ("Службени лист СФРЈ", бр. 28/95 и Правилником за заштиту објеката од атмосферског пражњења ("Службени лист СРЈ", бр. 11/96).

#### **1.9.4.2. Заштита од земљотреса**

Подручје Плана, као и подручје града Ниша, спада у зону VIII степена MCS. Урбанистичким мерама заштите инфра и супраструктуре одређује се и условљава заштита од VIII степена MCS. На поменутом подручју није било катастрофалних потреса, али се исто тако не искључује могућност јачих удара.

Основну меру заштите од земљотреса представља примена принципа асеизмичког пројектовања објеката, односно примена сигурносних стандарда и техничких прописа о градњи на сеизмичким подручјима.

С обзиром да се гради о централној зони града, која представља густо урбано ткиво, веома је важно дефинисати све безбедне површине на слободном простору (паркови, заштитно зеленило) у границама или непосредној околини предметне локације, које би у случају земљотреса представљале безбедне зоне за евакуацију, склањање и збрињавање становништва.

Ради заштите од потреса, објекти који се граде у оквиру предметног комплекса, морају бити реализовани и категорисани према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима ("Службени лист СФРЈ", бр. 31/71, 52/90).

#### **1.9.5. Заштита од уништавања**

Битан критеријум за уређење простора за потребе одбране и заштите је обавеза усклађивања принципа уређења простора са становишта оптималног мирнодопског развоја са принципом уређења простора за обезбеђивање ефикасне одбране и заштите.

Мере заштите од интереса за одбрану земље, треба да буду уграђене у сва просторна решења (намена површина, техничка решења инфраструктуре, распоред слободних и зелених површина и сл.) као превентивне мере које утичу на смањење повредивости појединих објеката и целог комплекса у посебним ситуацијама.

Заштита становништва и материјалних добара од ратних разарања обезбеђује се на подручју Плана према Закону о одбрани ("Службени гласник РС", бр. 45/91 и 58/91), Закону о одбрани ("Службени 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 ("Службени гласник РС", бр. 18/92) и Уредби о организовању и функционисању цивилне заштите ("Службени гласник РС", бр. 21/92).

По Правилнику о техничким нормативима за склоништа ("Службени лист СФРЈ", бр.55/83), потребно је склониште (двонаменско) или више мањих склоништа у новопланираним објектима.



Полупречник гравитације треба да износи максимално 250м хоризонталног одстојања, с тим да се вертикално одстојање рачуна троструко. Домет рушевина износи половину висине зграде.

Објекти морају бити изведени у складу са Правилником, а инвеститор се обавезује да регулише законску обавезу изградње склоништа, односно плаћања надокнаде за изградњу склоништа сходно члану 74. Закона о одбрани ("Службени гласник РС", бр. 45/91).

## 1.10. Ограничења за извођење одређене врсте радова

### 1.10.1. Степен обавезности

У структури површина могу се толерисати само минимална одступања, до којих може доћи у разрази због разлике у нивоу детаљности. У погледу планираних БРГП нове изградње могу се толерисати одступања  $\pm 10\%$  под условима да се не угрозе стандарди коришћења и укупне организације и обликовања простора.

Планиране показатеље урбаног стандарда требало би у целини, уз минимална одступања очувати.

**Табела 10. Биланси површина  
(приказ параметара на подручју целог плана)**

**Табела 10.1**

бр.	Намена површина	Површина (ха)	Учешће (%)
1	површина плана	13,54	100
а	БРГП објеката	1,82	13
б	саобраћајне и комуникационе површине	2,61	19
в	слободне и зелене површине	6,0	44

**Табела 10.2**

3	Укупан број објеката	19	100
а	спортски објекти	апрокс.15	80
б	далеководи	4	20

Напомена: ПОД БРОЈЕМ СЕ ПОДРАЗУМЕВА МОГУЋ БРОЈ ОБЈЕКТАТА

**Табела 10.3**

4	Изведени урбанистички параметри	на подручју целог Плана
а	индекс изграђености (и)	0,11
в	степен заузетости земљишта (з)	20%

## 2.0. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

### 2.1. Урбанистички блок - дефиниција

Предметни блок се карактерише као спортско - рекреативни комплекс и налази се у оквиру углавном неизграђеног ткива. Његову површину ограничавају саобраћајни објекти (улице).

#### 2.1.1. Модел реконструкције блока

На нивоу урбанистичког блока је прецизиран модел реконструкције којим се дефинише статус објеката и могућност деловања на постојећим парцелама. Нумеричке вредности дате су табеларно за обе фазе реализације.

Табела 11. Приказ модела реконструкције блока са површинама

ознака модела	модел реконструкције	БРГП постојеће (м <sup>2</sup> )	БРГП ново (м <sup>2</sup> )	БРГП укупно (м <sup>2</sup> )
И	изградња	-	17.200,00	18.200,00
А	реконструкција и ревитализација	1.000,00	-	1.000,00
Р	рушење	36	-	36

#### 2.1.2. Врста и намена објеката у блоку

Предвиђена је реконструкција и ревитализација постојећег базена, односно изградња спортских и комерцијалних објеката.

#### 2.1.3. Грађење под условима одређеним Планом детаљне регулације

##### 2.1.3.1. Општа правила за све објекте

1. Објекти затечени испред грађевинске линије у тренутку израде плана не могу се реконструисати или надзиђивати до коначног привођења намени и регулацији дефинисаној у плану.
2. Сваки објект мора бити постављен предњом фасадом на планирану грађевинску линију, односно може бити повучен иза грађевинске линије из функционалних или естетских разлога.
3. Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте слемена код косих, односно коте венца код равних кровова.

4. Грађевински елементи (улазне надстрешнице, надстрешнице и сл.) на нивоу од првог спрата и крова могу да пређу грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) под условом:
  - а) да нису већи од постојећег или планираног тротоара, а највише до 1,20м,
  - б) да је објекат орјентисан према неком проширеном простору, али тада не више од 1,20м и то до 100% површине фасаде и минималној висини од 4,0м,
5. Надстрешница објекта на нивоу венца (уз архитектонско - обликовно оправдање) може прећи грађевинску линију до 4,00м уколико постоји архитектонско - обликовно оправдање,
6. За све случајеве када је објекат у непосредном контакту са суседним објектом, испади или делови објекта са испадима, могу се формирати на удаљености која је једнака дужини препуста испада мерено од граница парцела дуж којих су објекти у контакту.

#### **2.1.3.2. Правила за интервенције на постојећим објектима**

Радови на постојећем објекту, што важи и за изградњу нових објеката, морају да испуне следеће услове:

1. не смеју угрозити начин коришћења предметног и суседних објеката;
2. не смеју угрозити стабилност објекта на коме се изводе радови, као ни суседних објеката са аспекта геотехничких, геолошких и сеизмичких карактеристика тла и статичких и конструктивних карактеристика објеката, а у свему према прописима за изградњу објеката;
3. не смеју угрозити животну средину, природна и културна добра;
4. одговарајућим интервенцијама на новим и постојећим објектима треба обезбедити да се атмосферске падавине одводе са зграде и других непропусних површина на сопствену или јавну парцелу, а не на суседне парцеле.

#### **2.1.4. Забрањена изградња**

Није дозвољена изградња објеката, а посебно:

- било каква промена у простору која би могла да наруши стање животне средине,
- изградња која би могла да наруши или угрози објекат на суседној парцели у функционалном, еколошком или естетском смислу,
- грађевине и уређаји који могу штетно утицати на здравље становника, ако на посебан начин нису регулисане мере заштите,
- складишта отпадног материјала, старих возила и сл.,
- грађевине и намене које могу да ометају обављање јавног саобраћаја и приступ другим грађевинама и наменама,
- монтажни објекти привременог карактера.

### **2.2. Могуће трансформације - препарцелација**

Парцела је најмања површина на којој се може градити уколико је у грађевинском подручју. Парцела је дефинисана приступом на јавну површину,

границама према суседним парцелама и преломним тачкама које су одређена геодеским елементима.

Могуће трансформације парцела, дефинишу се Урбанистичким пројектом парцелације/препарцелације, као детаљнијом разрадом у оквиру правила датих овим планом.

### 2.2.1. Услови за образовање грађевинске парцеле

Услови за образовање грађевинске парцеле се базирају на чл.58. Правилника о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини, условима и поступку издавања акта о урбанистичким условима за објекте за које одобрење за изградњу издаје општинска, односно градска управа ("Службени гласник Републике Србије", бр.75/2003.

Промена граница постојеће парцеле и формирање нових врши се на основу општих правила за парцеле и на основу посебних правила за одређену намену и тип блока, дефинисаних овим правилима грађења.

Спајање две или више постојећих парцела ради формирања једне парцеле се врши уколико су испуњени следећи услови:

- спајање се врши у оквиру граница целих парцела, а граница новопланиране парцеле обухвата све парцеле које се спајају;
- спајањем парцела важећа правила грађења за планирану намену и тип блока се не могу мењати, а капацитет се одређује према новој површини;
- спајањем се формира парцела на којој тип изградње, без обзира на величину парцеле, треба да буде у складу са непосредним окружењем.

Табела 12. Преглед грађевинских и катастарских парцела јавног земљишта

део	грађевинска парцела	катастарска парцела
Новопланирана 2	I	део 6156
Новопланирана 3	II	6154/9
прилаз Новопланираној 2	III	део 6154/10, део 6156

Напомена: У СЛУЧАЈУ НЕПОДУДАРНОСТИ СПИСКА ИЗ ТАБЕЛЕ 12. СА ГРАФИЧКИМ ПРИЛОГОМ П5 "ПАРЦЕЛАЦИЈА ЈАВНОГ ЗЕМЉИШТА 1:1000", ВАЖИ ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ

### 2.2.2. Правила за ограђивање парцела

У оквиру плана предвиђа се ограђивање парцела различитих намена оградом различитих висина зависно од врсте објекта (терена). Ограда треба да буде транспарентна.

## **2.3. Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле**

### **2.3.1. Постављање објеката у односу на улице, путеве и јавне површине**

Постављање зграда у односу на улице, путеве и јавне површине дефинисано је у графичком прилогу ПЗ "Регулационо - нивелационо решење - хоризонтална и вертикална регулација, 1:1000 " и то :

#### **1. регулационом линијом**

#### **2. грађевинском линијом**

1. Хоризонтална регулациона линија блока је граница између јавне површине и комуникације градског значаја (улице, тргови, приступи) и корисничке површине блока. Регулационом линијом одваја се јавна површина од земљишта предвиђеног за изградњу других намена. Јавне површине унутар блока ( приступне саобраћајнице, паркинзи, дечја игралишта, зеленило) локалног значаја имају своју парцелу и налазе се унутар регулационих линија блока.

Вертикална регулација блока најчешће није јединствена, него је само преовлађујућа и дефинисана је: а) ширином улице, б) условима за уређење контактне јавне површине и в) макроусловима амбијента. Висина новог објекта условљена је преовлађујућом висином објеката у блоку и објеката у наспрамном блоку.

Када је планом одређено да се објекти поставе на регулационој линији, тада се грађевинска линија поклапа са регулационом линијом.

Регулационе линије планираних интерних саобраћајница дате су графичким прилогом и проистичу из просторних условљености и потреба за оптималним коришћењем простора.

2. Грађевинска линија је хоризонтална пројекција грађевинских равни у оквиру којих се гради објекат испод и изнад тла. Грађевинском линијом дефинише се положај објекта у односу на регулациону линију.

Грађевинска линија може се поклапати са регулационом, или одступати од ње, у складу са графичким прилогом.

Грађевинска линија дефинише се као: грађевинска линија приземља, грађевинска линија спрата и грађевинска линија подземних етажа (уколико постоје одступања између њих).

У блоку, при изградњи нових објеката обавезно је поштовање грађевинске линије као линије до које је дозвољена изградња објекта. Новопланирани објекти се постављају на дате грађевинске линије уз поштовање услова да подземна грађевинска линија не сме прећи грађевинску линију објекта (приземља).

Обавезујућа грађевинска линија је грађевинска линија на коју се објекат мора поставити. Линија ограничења представља оптимални габарит објекта и може бити прекорачена за 10%.

Повлачење грађевинске линије новог објекта од основне регулације, у постојећем блоку у коме се грађевинска и регулациона линија поклапају, може се планирати на једној или више парцела и не може бити на фронту мањем од 30м.

Однос грађевинске линије према регулационој линији се одређује растојањем од регулационе линије које се исказује нумерички.

### **2.3.2. Постављање објеката у односу на границе парцела**

У односу на суседне парцеле, објекти могу бити постављени у:

- континуираном низу
- полуконтинуираном низу
- слободностојећи у односу на границе.

У континуираном низу објекат на парцели додирује обе разделне границе парцеле, а растојање између два суседна објекта је 0м у систему двојно узиданих објеката. Могуће је уклапање постојећих објеката у континуирани низ ако на бочним фасадама објеката нема отвора.

Полуконтинуирани низ се добија када се у низу осим двојно узиданих налазе и једноструко узидани објекти, односно на појединим деловима објекат додирује само једну разделну границу парцеле. У случају нове изградње на обе суседне парцеле полуконтинуираног низа, минимално растојање грађевинске линије од бочне, заједничке границе парцеле је  $\frac{1}{4}$  висине планираног објекта, али не мање од 3,0м, када је дозвољено на бочним фасадама отварање само отвора помоћних просторија. У случају да је на месту прекинутог низа постављен постојећи објекат, растојање бочне грађевинске линије новог објекта се одређује од грађевинске линије постојећег објекта и износи најмање  $\frac{1}{3}$  вишег објекта, али не мање од 4,0м. Уколико је растојање два објекта приближно или једнако  $\frac{1}{3}$  вишег објекта, дозвољено је на бочним фасадама објеката отварање прозора само помоћних просторија, док је код растојања већег од  $\frac{1}{3}$  висине вишег објекта, дозвољено је отварање прозора стамбених просторија.

Слободностојећи објекти су они чије бочне грађевинске линије и грађевинске линије према задњој линији парцеле не додирују одговарајуће линије грађевинске парцеле.

## **2.4. Највећи дозвољени индекси заузетости и индекси изграђености грађевинске парцеле**

### **2.4.1. Степен заузетости земљишта (з)**

Степен заузетости земљишта (з) исказан као проценат, јесте количник површине хоризонталне пројекције надземног габарита објекта на парцели и површине парцеле.

Максимално дозвољени степен заузетости земљишта је 30% .

### **2.4.2. Индекс изграђености (и)**

Индекс изграђености (и) за постојеће објекте је количник БРГП свих објеката на парцели (блоку) и површине парцеле (блока). Максимална БРГП планираних објеката на парцели је производ планираног индекса изграђености и површине парцеле.

Подземне корисне етажне улазе у обрачун индекса изграђености, осим површина за паркирање возила, подземних гаража, смештај неопходне инфраструктуре и станарских остава.

Овај нумерички показатељ за предметне зоне има прописани максимум на 0,5.

## **2.5. Највећа дозвољена спратност и висина објеката**

На подручју Плана, у постојећем стању, заступљена је приземна спратност.

Предвиђена максимална спратност новопланираних зграда је П+1:

Наведене спратности се односе на све новопланиране објекте, представљају максималну висинску изградњу и односе се само на надземне етаже.

## **2.6. Најмања дозвољена спратност и висина објеката**

Предвиђена минимална спратност новопланираних зграда је П.

Наведене спратности се односе на све новопланиране објекте, представљају минималну висинску изградњу и односе се само на надземне етаже.

## **2.7. Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката**

Удаљеност новопланираних објеката у блоку дата је текстуално у тачкама 2.1.3.1. и 2.3.2. односно графичким прилозима ПЗ "Регулационо решење - хоризонтална и вертикална регулација, 1:1000" . Скоро сви објекти су предвиђени као слободностојећи.

## **2.8. Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила**

Објекти унутар комплекса, имају приступ са Новопланираних 2 и 3 улица, а новопланирани објекти се налазе на дефинисаној грађевинској линији и имају приступ са саобраћајнице.

Прилаз паркиралишту остварује преко приступне саобраћајнице.

## **2.9. Услови прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру**

### **2.9.1. Општи услови изградње инфраструктуре**

Све инфраструктурне мреже налазиће се у регулационом појасу саобраћајница са распоредом који је дефинисан планом сваке инфраструктурне мреже. Промена положаја инфраструктурних мрежа у регулационом профилу саобраћајнице се дозвољава и не сматра се изменом плана, уз поштовање важећих техничких услова о дозвољеним растојањима код паралелног полагања и укрштања инфраструктурних водова.

#### **2.9.2.1 Електроенергетска мрежа**

Трафостаница 10/0.4 kV је слободностојећи објекат, за који је потребно обезбедити парцелу димензија 5,5 x 6,5 метара, са обавезним обезбеђењем приступа за камион до трафобоксова.

Прикључивање објеката на електроенергетску мрежу извршиће се кабловским водовима 0,4 kV из постојеће и планиране трафо-станице 10/0,4 kV , са

постављањем мерних група у сваком објекту посебно, а према условима Електродистрибуције Ниш.

Димензије рова за полагање електроенергетских водова (10 kV и 0,4 kV) су : ширина 0,4-0,6 м и дубине 0,8-1,0 м. У исти ров дозвољено је полагање каблова 35 kV, 10 kV и каблова 0,4 kV.

#### **2.9.2.2. Телефонска мрежа**

Прикључивање објеката на телефонску мрежу извршиће се полагањем телефонских каблова одговарајућих капацитета до телефонских концентација у објектима, а према условима "Телеком Србија".

Димензије рова за полагање телефонских каблова су : ширина 0,4 м и дубина 0,8 м.

#### **2.9.2.3. Топлификациона и гасификациона мрежа**

Прикључивање објеката у захвату разраде на топлификациону мрежу извршиће се изградњом прикључних топловода у сваком комплексу од интерних котларница.

Прикључне топоводе радити од предизолованих цеви полагањем слободно у земљани ров.

Димензије рова за полагање топловода зависно пречнике цеви износе:

- за пречник DN 65 је 0,73 x 0,84,
- за пречник DN 80 је 0,92 x 0,86,
- за пречник DN 100 је 1,00 x 0,90.

За прикључивање објеката (комплекса) у захвату разраде на гасоводну мрежу изградиће се секундарна гасоводна мрежа притиска до 3 бара, према условима овлашћеног дистрибутера природног гаса.

Дубина полагања цевовода гасоводне мреже у тротоару износи 1,0 м до горње ивице цеви у односу на коту тротоара и у коловозу 1,3 м до горње ивице цеви у односу на коту тротоара.

#### **2.9.2.4. Водоводна мрежа**

Прикључивање објеката на водоводну мрежу извршиће се на јавну уличну водоводну мрежу (према графичком приказу) изградњом једног прикључног цевовода до водомерног шахта, пречника зависно од намене и површине објекта.

Радни притисак је обезбеђен део свих точећих места до надморске висине од 230 мнм.

Водомерни шахт поставити на 1,5 м од регулационе линије. Код изградње водоводне мреже минимална дубина укопавања је 1,0 м (надслој) плус пречник цеви.

Прикључивање објеката на водоводну мрежу вршиће ЈКП за водовод и канализацију "Naissus" Ниш.



### **2.9.2.5. Канализациона мрежа**

Како се одвођење отпадних воде врши "сепаратним" системом, то су минимални пречници фекалне канализације 300 мм, а атмосферске канализације 400 мм.

Ревизионе силазе постављати на свакој промени правца , на месту вертикалног прелома цевовода , код улива у следећи потез и приликом промене пречника.

Атмосферске воде са сливних површина прихватати Гајгер сливницама одговарајуће величине. Гајгер сливнике прикључити искључиво на канализацију атмосферских вода.

Прикључивање објекта извршиће се на јавну уличну мрежу према којој су оријентисани , односно висински гравитирају, преко граничног ревизионог шахта лоцираног на 1.5 м у односу на регулациону линију, ка парцели.

У случају прикључивања групе објеката (комплекси : пословно-стамбени , пословни) изградити секундарну канализациону мрежу која ће се прикључити преко ревизионог силаза , а у случају појединачних прикључака исти ће се извести директним укључењем у цевовод јавне канализационе мреже ( на 2/3 од коте дна цевовода).

Прикључивање објеката извешће ЈКП за водовод и канализацију "Naissus" Ниш.

## **2.10. Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објеката (материјали, фасаде, кровови и сл.)**

### **2.10.1. Спречавање кича**

Нови амбијент, објекат и слично, не смеју се формирати на бази оних елемената и композиција које воде ка кичу, као што су нападни фолклоризам, плагијати детаља античке архитектуре, псеудоархитектура заснована на префабрикованим стилским, бетонским, пластичним, гипсаним и другим елементима, додавање лажних мансардних кровова, архитектонски насилно претварање равних кровова у косе и слично.

### **2.10.2. Материјали, фасаде, кровови и сл.**

Зграде унутар комплекса треба да представљају обликовну целину једна са другом и са целим амбијентом.

Волумен и размера зграде треба да су усклађени са волуменом и пропорцијама суседних зграда и просторне целине.

Изглед зграде (обликовање фасаде, примена грађевинског материјала, боја, кровни покривач, архитектонски елементи и детаљи, ограде и сл.) треба да је у складу са амбијентом и да допринесе чувању визуелног идентитета простора и стварању нових урбаних вредности насеља.

При пројектовању зграда (изградњи нових или реконструкцији постојећих), све фасаде се морају равноправно третирати.

Све објекте пројектовати као савремене архитектонске облике, користити материјале који подражавају савремен тренд изградње, водити рачуна о уклапању

објекта у амбијент. Ако се прате планиране хоризонтале суседних блокова, поред спратности, кровови би требали да буду равни, или са благим нагибом, где би се такав кров сакрио иза бленде на фасади. Урбани дизајн блока је дефинисан и графичким прилозима П9 "Моделовање блока - урбани дизајн".

## **2.11. Услови заштите животне средине од различитих видова загађења**

Стратегија заштите животне средине у Плану се заснива на начелима интегралности и превенције приликом привођења простора намени и изградњи нових објеката на основу процене утицаја на животну средину свих главних планских решења, програма, пројеката и активности за спровођење Плана, нарочито у односу на рационалност коришћења ресурса, могуће угрожавање животне средине и ефективност спровођења мера заштите.

Мере за смањење загађености животне средине утврђују се путем примене законске регулативе из области заштите животне средине.

Приликом изградње планираних садржаја неопходно је поштовати следеће мере са аспекта заштите и унапређења животне средине:

- Извршити нивелисање, насипање, препокривање и одводњавање свих површина око објеката чије озелењавање није планирано и изградити довољан број канала и ригола за сакупљање површинских и атмосферских вода са простора стамбеног блока који се требају прикључити на колектор кишне канализације.
- Извршити засенчење паркинга.
- Порушити објекте лошег бонитета на предметној локацији.
- Извршити садњу квалитетног високог зеленила дуж ободних улица, ради апсорпције буке.
- Омогућити неометано кретање хендикепираних лица.
- Изградити засебан простор за смештај контејнера за скупљање чврстог отпада.
- Све саобраћајнице, пешачке стазе и паркиралишта прописно осветлити и опремити одговарајућом сигнализацијом.
- Проценат изграђености у блоку ограничити на максимум 50%. Паркинзи и манипулативни простор су минимум 10%, зеленило минимум 20%.
- Дистрибуцију објеката на парцелама урадити тако да се обезбеди приступ са свих страна, уз планирање довољног броја интерних саобраћајница.
- Планирати довољан број канала и ригола за одвођење кишних вода са површинама које се неће одводњавати.

## **2.12. Заштита визура**

С обзиром на веома реалну могућност визуелног нарушавања, па и потпуног уништавања амбијената битних за слику града, издвојене су најбитније визуре везане за предметно подручје.

1. Улична визура Димитрија Туцовића.
2. Улична визура Новопланирана 2.
3. Парковска визура (Целина А).

### 3.0. ГРАФИЧКИ ДЕО

Графички део Плана детаљне регулације састоји се из графичког приказа планираног стања.

П1.	Намена површина - подела на целине са режимом коришћења земљишта .....	1:1000
П2.	Намена површина - диспозиција објеката и озелењавање .....	1:1000
П3.	Регулационо решење - хоризонтална и вертикална регулација .....	1:1000
П4.	Саобраћајнице - регулациони, нивелациони и аналитичко - геодетски елементи.....	1:1000
П5.	Парцелација јавног земљишта .....	1:1000
П6.	Решење техничке инфраструктуре и зеленила - синхрон план .....	1:1000
П7.	Моделовање комплекса - урбани дизајн	

### 4.0. ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО

Програм за израду Плана, информациона и студијска основа на којој се заснива План детаљне регулације (Документациони део) урађен је у засебној свесци и чини обавезан прилог Плана детаљне регулације.

Документација Плана детаљне регулације садржи:

1. Одлуку о изради ("Службени лист града Ниша", број 72/2004)
2. Програм за израду Плана
3. Условe и мишљења надлежних органа:
  - 3.1 Предузеће за путеве "Ниш" а.д., бр.2721 од 25.11.2004.;
  - 3.2 Министарство за капиталне инвестиције, бр.726-01/04 од 10.12.2004.;
  - 3.3 Министарство унутрашњих послова - Секретаријат унутрашњих послова Ниш, Одељење противпожарне полиције, бр.2981 од 13.12.2004.;
  - 3.4 Министарство одбране - Управа за инфраструктуру, бр.2999 од 13.12.2004.
4. Податке о обављеном јавном увиду, стручној расправи
5. Став обрађивача по примедбама на План
6. Извештај Комисије за јавни увид

## Графички део

### Општи прилози

Д1.	Катастарска подлога .....	1:2.500
Д2.	Копија плана .....	1:2.500
Д3.	Извод из Генералног плана Ниша .....	1:10.000

### Анализа постојећег стања

Д4.	Намена површина са статусом објеката .....	1:2500
Д5.	Приказ зеленила .....	1:2500
Д6.	Приказ визура блока .....	1:2500
Д7.	Модел реконструкције блока .....	1:2500

## III

План детаљне регулације је оверен потписом председника и печатом Скупштине града Ниша и урађен је у седам примерака, од којих се по два примерка налазе у Секретаријату за урбанизам и комуналне делатности, Јавном предузећу Завод за урбанизам Ниш и Јавном предузећу Дирекција за изградњу града Ниша и један примерак у Министарству капиталних инвестиција.

Право на непосредан увид у донети План детаљне регулације имају правна и физичка лица, на начин и под условима које ближе прописује министар надлежан за послове урбанизма.

План детаљне регулације ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу града Ниша".

БРОЈ: \_\_\_\_\_  
У НИШУ, \_\_\_\_\_ 2004. год.

**СКУПШТИНА ГРАДА НИША**

**ПРЕДСЕДНИК,**

**Владимир Домазет**

**ОБРАЗЛОЖЕЊЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
СПОРТСКО - РЕКРЕАТИВНОГ ЦЕНТРА  
"МИЛКА ПРОТИЋ" У НИШУ**

План детаљне регулације ради се према одредбама Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 47/2003) и према Одлуци о изради плана детаљне регулације спортско - рекреативног центра "Милка Протић" у Нишу ("Службени лист града Ниша", број 72/2004).

Носилац израде Плана детаљне регулације је Градска управа града Ниша - Секретаријат за урбанизам и комуналне делатности. Израда Плана је поверена ЈП Завод за урбанизам Ниш, а средства за израду плана обезбеђује ЈП Дирекција за изградњу града Ниша. Овим Планом се максимално уважава постојећи карактер предметног простора и диспозиција постојећих намена.

План обухвата подручје површине од 13.54 ха. Граница планског подручја дефинисана је описно: са севера - Улица Димитрија Туцовића, са истока - Новопланирана 1 улица (према Поповцу), са запада - на удаљењу 140м од раскрснице Димитрија Туцовића се даље спушта границом комплекса базена и са југа - границом комплекса базена до границе комплекса Економије КПД и даље путем за Расадник до Новопланиране 1 улице.

Подручје обухваћено Планом дефинише се ГП-ом делом као заштитно зеленило и делом као спорт и рекреација. Основне принципе планске интервенције представља реконструкција и ревитализација постојећег комплекса базена и изградња новог спортско рекреативног центра са спорско - рекреативним и комерцијалним садржајима.

Максимална могућа подела блока је на четири целине: целина А, зелена зону коју чине парковске површине и заштитно зеленило; целина Б, спортска зону са спортским и комерцијалним објектима, целина В, мирна зона, односно тампон зона испод постојећих и планираних далековода, где би био забрањен сваки вид изградње и целина Г која представља паркинг зону, а све сходно са параметрима предвиђеним Генералним планом.

Планом се утврђују услови под којима се планско подручје просторно и функционално дефинише. Концепција решења Плана одређена је на основу природних и стечених услова и дефинише генерална правила изградње и коришћења земљишта.

Поступак разматрања и доношења Плана: Одлука о изради са Програмом за израду - 23.09.2004. године (Извршни одбор града Ниша); Стручна контрола (утврђивање нацрта) - 02.11.2004. године (Комисија за планове града Ниша); Оглашавање јавног увида у Народним новинама - 13-14.11.2004. године; Јавни увид - од 16.11.2004. - 05.12.2004. године; Сумирање јавне расправе и утврђивање предлога Плана - 14.12.2004. године (Комисија за планове града Ниша).

Извештај Комисије за планове града Ниша о јавном увиду је саставни део образложења Плана.

**ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ**