

На основу члана 54. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр.47/2003) 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. 06. 2004.године донела је

## **ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПАРКА "ЧАИР" У НИШУ**

### **I**

Планом детаљне регулације парка "Чаир" у Нишу (у даљем тексту: План детаљне регулације) ближе се прецизирају правила регулације и изградње из Генералног плана Ниша 1995-2010 ("Службени лист града Ниша", бр. 13/95 и 2/2002) ради упоређивања услова просторног уређења, регулације и грађења у границама обухвата Плана детаљне регулације.

План детаљне регулације обухвата подручје површине 16,40 ха.

Граница планског подручја дефинисана је на графичком приказу, бр. листа 1: "Геодетска подлога са границом захвата, 1 : 1 000" у границама: са севера - јужна регулациона линија улице 9. бригаде, са истока - западна граница комплекса спортско-рекреативног центра "Чаир" (хотела "Центротурист", стадиона Ф.К. "Раднички" и купалишни комплекс "Чаир"), са југа - железничка пруга Ниш - Димитровград и са запада - источна регулациона линија улица Ратка Вукићевића и Сестара Баковић.

У случају неподударности меродавна је ситуација са графичког приказа, "Геодетске подлоге са границом захвата, 1 : 1 000" (лист бр. 1).

### **II**

Саставни делови елабората Плана детаљне регулације су:

- 1. Правила уређења;**
- 2. Правила грађења;**
- 3. Графички део;**
- 4. Документациони део.**

## **1.0. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА**

### **1.1. ОПШТИ УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ**

План треба да буде у складу са условима задатим ГП-ом Ниша, да афирмише парковски део "Чаира" који се налази у главном, централном градском језгру. Развојне могућности овог простора дефинисане су у правцу квалитетне трансформације простора и понуди врхунског амбијенталног окружења, а не у повећању капацитета пословног простора. План препоручује заштиту карактера постојећег ткива, очувања и унапређења простора, аутохтоне вегетације, хоризонталног и вертикалног зеленила. План представља основ за комплетирање спортско рекреативног центра "Чаир", уређеног и неуређеног дела парка "Чаир". План, као такав, треба да обезбеди квалитетно коришћење целокупног парка "Чаир", и то кроз урбану обнову.

Плански основ за израду и доношење предметног Плана садржан је у:

Генералном плану Ниша 1995 - 2010. год. ("Службени лист града Ниша", бр. 13/95 и 2/2002), којим је, за подручје обухваћено Планом, предвиђена јединствена намена простора:

- спортско- рекреациони центар

Подручје обухваћено Планом дефинише се као подручје градско грађевинске зоне, коју чини компактан урбанистички блок са више садржаја, спортских и рекреативних, који су у складу са основном наменом. Основне принципе планске интервенције представља разрада постојећег комплекса којим се обезбеђује максимално побољшање квалитета простора за одмор, рекреацију и забаву становништва, поштовање постојеће - традиционалне уличне матрице, повећање степена искоришћености простора и усклађивање планираних урбанистичких параметара до нивоа прописаних ГП-ом Ниша и пратеће комунално и инфраструктурно опремање овог подручја.

Концепција решења Плана одређена је на основу природних и стечених услова и дефинише генерална правила изградње и коришћења земљишта. Решења и правила Плана дефинишу само она решења којима се утврђује јавни (општи) интерес.

#### **1.1.2. Постојеће стање и намена површина**

Подручје Плана детаљне регулације обухвата јединствен урбанистички комплекс површине од 16,40 ха.:

- **целину А**, која чини парковски део Спортско-рекреативног центра "Чаир", и
- **целина Б**, која чини спортски део, у ком се налази комплекс "Ф.К.Железничар", и уједно чини подцелину Б1.

Према постојећем стању, у парковском делу комплекса "Чаир" издвајају се две подцелине:

а) подцелина "А1", комплекс пионирског парка: граница са севера је јужна регулациона линија улице 9. бригаде, са истока - западна граница комплекса спортског центра "Чаир" (спортска хала "Чаир", хотел "Центротурист" и купалишни комплекс "Чаир"), са запада источна регулациона линија улице Ратка Вукићевића и са југа подцелина А2 (неуређени део парка "Чаир").

У комплексу подцелине А1, поред платоа са справама за игру деце и пешачких стаза, постоје и четири објекта и то:

- Дечији културно образовни центар, Ниш / пионирски дом /;
- Д.П. "Грађевинар пројект" / пословни простор /;
- "Путник" Ниш Д.О.О., Ниш / млечни ресторан /;
- Трансформаторска станица, на улазу у парк, према раскрсници улица Ратко Вукићевић, сестара Баковић, Томе Роксандића и учитељ Милина.

У оквиру ове подцелине А1, као посебан објекат од вредности је саобраћајни полигон за едукацију деце млађег узраста, у оквиру ког се налази и парна локомотива као експонат, која служи за игру деце.

Укупан комплекс ове подцелине А1 је превасходно намењен за рекреацију и игру деце. Све ове функције се уклапају у постојеће зеленило, тако да укупан простор, и здравствено и естетски, делује као јединствена зелена оаза. Постојећа вегетација се задржава.

б) подцелина "А2", комплекс за рекреацију: граница са истока - западна граница купалишног комплекса "Чаир" и комплекса (ограде) "Ф.К. Железничар", са југа - железничка пруга Ниш - Димитровград и са запада источна регулациона линија улице сестара Баковић. У овом комплексу постоје објекти и то:

- Дечији вртић "Даница Николић - Лала" у оквиру ког се налази Установа "Мара" за децу и омладину ометену у развоју;
- помоћни терен "Ф.К. Железничар";
- бунар за техничку воду, до улице Чаирске, а између дечијег вртића и "Ф.К. Железничар".

Групације топола и платана, које се налазе у оквиру подцелине "А2", чине основу аутохтоне вегетације. Све остале површине (изван комплекса: Ф.К. "Железничар", подцелина Б1, помоћног терена Ф.К. "Железничар" и дечије установе) су неуређене и запуштене. Ове групације делују изванредно својом величином, и уједно чине заштитни зелени зид, тампон, према стадиону, железничкој прузи и будућој планираној траси Јужног булевара. Овај простор представља једини отворени, проветрени, осунчан и доступан простор активне рекреације, на који је оријентисан врло велики проценат становништва, посебно деце, школског и предшколског узраста.

Непокривени спортски објекат - игралиште "Ф.К. Железничар" (подцелина Б1) са наткривеним трибинама (за које је Завод за заштиту споменика из Ниша, упутио предлог о претходној заштити, Републичком заводу за заштиту), угоститељским објектом, и све то је ограђено бетонском оградом, висине око 2м, представља део целине Б (за спортски део) Спортско-рекреативног центра "Чаир".

**1.1.2.1. Постојећи параметарски показатељи подцелине А1**

Намена		Површина/ха/	Учешће%
1	УКУПНО (уређена подцелина А)	8,60	100,00
2	Комуникације (платои и стазе)	2,12	25,00
3	Објекти	0,10	1,16
4	Фонтана	0,06	0,70
5	Уређена целина зеленила	6,32	73,14

**1.1.2.2. Постојећи параметарски показатељи подцелине А2**

Намена		Површина/ха/	Учешће%
1	УКУПНО (подцелина Б)	6,20	100,00
2	Комуникације (улице, тротоари, јавни прилази)	0,23	3,70
3	Објекти (дечија установа, угоститељски објекат и помоћни објекат)	0,12	2,00
4	Помоћни терен за потребе "Ф.К.Железничар"	1,00	16,10
5	Бунар за техничку воду	0,05	0,80
6	Целина зеленила	4,80	77,40

**1.1.2.3. Постојећи параметарски показатељи подцелине Б1**

Намена		Површина/ха/	Учешће%
1	Игралиште "Ф.К.Железничар"	1,60	100,00

## **1.2. ГРАЂЕВИНСКИ РЕОН**

У границама Плана целокупно земљиште је дефинисано као грађевински реон.

## **1.3. ПОДЕЛА ГРАЂЕВИНСКОГ РЕОНА НА ЈАВНО И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ**

### **1.3.1. Јавно грађевинско земљиште**

У простору Плана целокупно земљиште је јавно грађевинско земљиште, од кога се, као јавно грађевинско земљиште издваја површина потребна за изградњу саобраћајница: северна трака Јужног булевара (ул. Чаирска) и источне ободне саобраћајнице (према купалишном комплексу).

### **1.3.2. Остало јавно грађевинско земљиште**

Преостало грађевинско земљиште у унутрашњости блока је јавно грађевинско земљиште са више корисника: Д.П."Грађевинар пројект"- Ниш, Пионирски дом "Станко Пауновић", Млечни ресторан, Дечији вртић "Даница Николић-Лала" и Установа "Мара" за децу и омладину ометену у развоју, непокривени спортски објект-игралиште "Ф.К. Железничар".

## **1.4. ЦЕЛИНЕ ОДРЕЂЕНЕ ПЛАНОМ ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**

Планом детаљне регулације предметни простор је планиран као једна целина, према намени дефинисаној Генералним планом, за спортско - рекреативни центар са посебним планским и обликовним карактеристикама простора, на парковски део, целина А и спортско рекреативни део, целина Б.

У оквиру овог простора формиране су две подцелине.

**Подцелина А1:** је уређени део парка Чаир (површина комплекса 8,6ха) са централним објектом Дечијег културног центра Ниш, уређеним простором за игру и забаву, како деце предшколског и школског узраста, тако и одраслих посетиоца парка. Садржај овог дела парка чине још и пословни простор "Грађевинар пројекта", млечни ресторан и саобраћајни полигон за вожњу деце дечијим возићем, у оквиру ког се налази и парна локомотива, која служи за игру деце, јер је ту изложена као експонат.

У оквиру ове подцелине планира се мобилијар за дечије активности: кућица за игру деце, дечији дворац, полигон за игру деце са тобоганом, љуљашкама, клацкалицама, мостићем, лавиринтом, мрдалицом, пењалицама, возићима,...

Активирати и формирати постојећи објект базена-брчкалишта у фонтану.

**Подцелина А2:** је неуређени део парка Чаир (површина комплекса 6,2ха), у оквиру кога се, поред постојећих намена за: Дечији вртић, комплекс бунара за техничку воду ЈКП "Медиана", планирају и намене за: формирање водене површине-језера, са острвом, клизалиште, природњачки дом, азил (соларијум са

зимовником) за птице и гмизавце, стазе за шетњу, одмор и повезивање наведених садржаја у самој подцелини, као и за повезивање ове подцелине са осталим садржајима (подцелинама) у комплексу Спортско-рекреативног центра "Чаир", зелене (уређене) површине-травнате површине и изградњу северне траке Јужног булеvara.

**Подцелина Б1:** је део спортско-рекреативног центра "Чаир" (целина Б), коју чини игралиште "Ф.К.Железничар" и које је потребно дислоцирати северније (због дела северне траке Јужног булеvara) и додатно уредити-комплетирати, са посебним акцентом на задржавању аутентичности постојећих трибина (приликом дислоцирања) .

## **1.5. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ И ЈАВНЕ ОБЈЕКТЕ**

Планом детаљне регулације одређено је да су саобраћајне стазе и парковске површине - јавно зеленило.

## **1.6. ОДРЕДБЕ О ПОСТОЈЕЋИМ И ИНФРАСТРУКТУРНИМ ОБЈЕКТИМА**

### **1.6.1. Регулација мрежа саобраћајних површина**

#### **1.6.1.1. Елементи саобраћајног решења из Генералног плана и актуелни и очекивани саобраћајни токови**

У захвату комплекса Плана детаљне регулације парка "Чаир" у Нишу, је градска магистрала "Јужни булевар", и иста је у јужном делу плана. Са Јужног булеvara, његове северне коловозне траке, је приступ западном делу комплекса стадиона Ф.К."Железничар". Овај простор је намењен колском и пешачком приступу стадиону. Колски приступ је у вези одржавања стадиона и објеката у вези са њим. На овом простору се планира и паркирање мањег броја путничких аутомобила. Паркинг за аутобусе и остале аутомобиле је ван границе овог Плана, на централном паркингу код стадиона и хале.

Пешачки саобраћај у подцелини "А2" је на поплочаној и уређеној површини у западном делу комплекса стадиона Ф.К."Железничар". На осталом делу овај саобраћај је на зеленим и уређеним површинама.

Предметни комплекс овог Плана са западне стране је одређен ул. Сестара Баковић, који је ван границе плана, са које је омогућен непосредан приступ планираним садржајима (дечија установа, природњачки дом и др.).

Нивелационо, Јужни булевар, његова северна коловозна трака, прати нивелету постојеће пруге на делу игралишта Ф.К."Железничар". Према западу од игралишта, тј. од планираног пешачког подвожњака, нивелета булеvara се спушта, да би већ на раскрсници са ул. Сестара Баковић, била у равни терена, односно, у равни нивелете са овом улицом.

Регулациона ширина булеvara је 15,00м. Попречни профил чине: коловоз ширине 10,50м, северни тротоар 4,00м и заштитни појас према пружном земљишту постојеће пруге 0,50м.

#### **1.6.1.2. Посебне обавезе према кретању хендикепираних лица**

За кретање хендикепираних лица обезбеђују се услови који су прописани Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Службени гласник РС", бр.18/97).

#### **1.6.1.3. Регулација мирујућег саобраћаја**

Паркирање возила није планирано у оквиру комплекса Плана, већ је исто организовано ван планираног подручја плана, по ободу комплекса.

Није дозвољено паркирање на коловозу или делимично на коловозу.

Потребан број паркинг места је обезбеђен изградњом заједничког паркинг простора источно од комплекса подручја разраде, односно, између Дома рукомета, улице Зетске, стадиона Ф.К. "Раднички" и Спортског диспанзера.

Паркирање возила регулисано је одговарајућом вертикалном и хоризонталном сигнализацијом.

### **1.6.2. Одредбе о постројењима и инфраструктурним објектима и мрежама**

#### **1.6.2.1. Електроенергетска мрежа**

У захвату плана изграђена је трафостаница 10/0.4 kV "Чаир", као слободностојећи објекат -зидана, снаге 2 x 630 kVA. Ова трафостаница је повезана са трафостаницама 10/0.4 kV "Томе Роксандића" и "Хајдук Вељкова 2". Са источне стране комплекса разраде изграђена је трафостаница "Купалишни комплекс" снаге 2 x 400 kVA.

Како у постојећим трафостаницама не постоје резерве, за снабдевање нових објеката у захвату плана електричном енергијом изградиће се нова трафостаница са локацијом у објекту. Ова трафостаница ће се повезати одговарајућим 10 kV-ним каблом из трафостаница "Чаир" и "Купалишни комплекс". Траса овог 10 kV-ног кабла усагласиће се са одговарајућим објектима и постојећом и планираном вегетацијом.

#### **1.6.2.2. Телефонска мрежа**

Објекти у захвату разраде прикључени су на претплатничку мрежу аутоматске телефонске централе "Центар". Мрежа је изведена као кабловска до извода на стубовима и у објекту. Обезбеђење потребног броја нових телефонских прикључака за потребе корисника у захвату разраде извршиће се активирањем резерви са претплатничких каблова.

Прикључна и разводна тт мрежа у комплексу извешће се као кабловска.

### **1.6.2.3. Топловодна мрежа**

Зона захвата плана спада у зону топлофикације топлане "Криви Вир".

У источном тротоару улице Сестара Баковић изграђен је топловод, грана са топловода у улици Ратка Вукићевића, пречника ДН 100 са кога је извршено прикључивање објекта Дечије установе и објекти са западне стране улице Сестара Баковић. Нови објекти у захвату плана прикључиваће се на наведени топловод.

### **1.6.2.4. Водоводна мрежа**

Подручје разраде припада првој зони водоснабдевања. Западним делом улице Сестара Баковић изграђена је пречника од 5/4 до 2 цола које је извршено прикључивање објеката у парку Чаир и у западном делу улице Сестара Баковић. Овај цевовод не задовољава потребе те је неопходно извршити његову реконструкцију на пречник мин.100мм. Након реконструкције водоводне мреже извршити превезивање постојећих објеката и прикључивање нових објеката на реконструисани цевовод.

### **1.6.2.5. Канализациона мрежа**

Улицом Сестара Баковић изграђен је колектор димензија 100/150 који прихвата воде из источног дела "Јужног колектора"и употребљене (цевоводом пречника 500мм) и атмосферске воде (цевоводом пречника 800мм) из источног дела парка "Чаир". Након превезивања источног дела "Јужног колектора"на изграђени "Јужни колектор" постојећи колектор у улици Сестара Баковић биће растерећен, тако да може да прихвати све отпадне воде из новопланираних намена.

### **1.6.2.6. Језеро**

Језеро се планира као проточно са површином водног огледала од 4 760 м<sup>2</sup>. Пуњење и освежавање језера вршиће се из постојеће пумпне станице за потребе дренаже терена испод купалишног комплекса. Расположива количина воде (након одбијања потреба за купалишни комплекс) износи приближно 130 л/сек.

Преливна вода из језера водиће се канализационим цевоводом у постојећу јавну канализацију за атмосферске воде у улици Чаирској (планирана северна трака Јужног булевара) и даље у колектор у улици Сестара Баковић. Пре упуштања у јавну канализациону мрежу део воде усмериће се ка резервоару за техничку воду за потребе прања улица.

## **1.6.3. Систем прикупљања и евакуације отпадака**

Отпад ће се евакуисати на начин одређен посебним уговорима, уз претходно дат налаз и мишљење Градске санитарне инспекције.

#### **1.6.4. Регулација мрежа озелењених, слободних и рекреационих површина**

Зеленило у оквиру плана је постојеће и спада у јавне зелене површине. Њихово коришћење је различито, уређено и неуређено, зависно од категорије и групе корисника (предшколска деца, деца школског узраста, корисници садржаја целог спортског центра, пензионери, рекреативци, бициклисти, љубитељи паса,...).

У планском решењу задатак је, да се, све функције: рекреација, игра деце, шетња, усклади са функцијом градског парка, сагласно капацитету и могућностима датог комплекса.

Композиционо решење биљног материјала треба довести до уметничког нивоа, засновано на свим естетским законитостима пејсажног решења.

#### **1.6.5. Посебни захтеви, услови и прописи за издавање одобрења за изградњу - смернице за спровођење плана детаљне регулације**

Правила уређења и грађења у плану детаљне регулације израђују се за подцелину А2 и Б2, јер је подцелина А1 већ формирана и уређена.

Изводом из урбанистичког плана, а ради добијања одобрења за изградњу, утврђују се следећи додатни критеријуми, и то:

- Посебни услови за постојеће објекте: задржавају се квалитетни објекти у естетском, конструкционом и функционалном смислу, и то: Пионирски дом, млечни ресторан, плато за игру деце, саобраћајни полигон за едукацију деце, парна локомотива (експонат), водена површина, чесма, пројектни биро "Грађевинара", трафо-станица, чесма-скулптура, улаз у комплекс парка, Дечији вртић у оквиру ког се налази установа за децу и омладину ометену у развоју, комплекс непокривеног игралишта "Ф.К.Железничар", са трибином и угоститељским објектом, (обухваћени су регулацијом Јужног булевара и због тога је потребно дислоцирање истих, северније, приказано на графичком приказу, лист бр. 5, "План саобраћајница, нивелације и регулације, 1:1.000"). На основу осталих правила регулације и прописаних правила, није могућа доградња, надградња и адаптација ових објеката, као и планираних (природњачки дом, азил за птице и гмизавце-соларијум са зимовником) због обавезе да се ове подцелине, А2 и Б1 ускладе, са уређеним делом (подцелином А1).

- У случајевима када су у потпуности примењена правила и параметри утврђени Планом, могуће је извршити корекцију облика парцеле или формирати нову: клизалиште, водена површина, природњачки дом, азил за птице и гмизавце (соларијум са зимовником), гасно-мерна станица, у интересу заинтересованих корисника путем урбанистичких пројеката.

- Реализација планираних садржаја (објекти, природњачки дом, азил за птице и гмизавце-соларијум са зимовником, клизалиште, водена површина, стазе) предметног Плана, може се одвијати по фазама, уз услов да свака фаза

представља засебну просторну и функционалну целину и да својом реализацијом не угрожава постојеће и планирано коришћење предметног простора.

- Потребно је да се пре формирања и изградње језера-водене површине, одреди начин пуњења и пражњења истог, јер се исти планира искључиво са проточном водом.

#### **1.6.6. Амбијенталне целине од културно - историјско или урбанистичког значаја**

На подручју обухваћеним границом Плана детаљне регулације не налазе се проглашене и евидентирани културне вредности и нема посебно заштићених природних добара.

#### **1.6.7. Услови заштите**

У оквиру граница Плана не налазе се, нити се Планом планирају, садржаји који негативно утичу на квалитет воде, ваздуха и тла, као и на стварање прекомерне буке.

При изради нових објеката обавезна је примена свих прописа, смерница и стручних искустава за заштиту људи и материјалних добара.

У спровођењу Плана, приликом израде одобрења за изградњу, обавезна је примена уредбе о организовању и функционисању цивилне заштите ("Службени гласник РС", бр. 21/92).

У циљу заштите животне средине, људи, материјалних добара од ратних разарања елементарних и других непогода и опасности у рату и миру и опасности а обзиром на врсту планираних садржаја реализације комплекса мора бити реализована уз примену одговарајућих превентивних просторних и грађевинских мера заштите.

Евакуација одпадака решава се сагласно са условима Градске чистоће планирањем потребне количине судова, контејнера и времена њиховог пражњења.

Ради заштите од потреса објекти који се граде у оквиру комплекса морају бити реализовани и категорисани су према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмолошким подручјима ("Сл. лист СФРЈ", бр. 31/81; 49/82; 21/88; 52/90).

##### **1.6.7.1. Услови заштите од елементарних и других већих непогода**

У циљу заштите људи, материјалних добара 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.

Ради заштите од потреса, новопланирани објекти, који би се градили 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).

Ради заштите од пожара новопланирани објекти, који би се градили, 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). Свим објектима (постојећим и евентуално новопланираним) 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 25м од саобраћајнице.

#### **1.6.7.2. Услови заштите од ратних разарања**

У вези са цивилном заштитом, у смислу изградње заштитних објеката за склањање становништва, на предметном подручју не планирају се двонаменска склоништа у новопланираним објектима.

#### **1.6.7.3. Услови и мере за заштиту и унапређење животне средине**

Са становишта заштите животне средине констатовано је да је планирано уређење парковских површина, уређење водене површине и изградња клизалишта, евентуално објекти "природњачког" дома, односно надградња постојећих објеката прихватљива уз следеће услове:

- Валоризацију и заштиту постојећих и одговарајући проценат нових јавних зелених површина парковског типа, заштитног зеленила, дрвореда и сл.;
  - Забрану да се од парковског простора одузимају делови за паркинг просторе;
  - Забрану изградње објеката на подручју парка "Чаир", који својом наменом и садржајем могу угрозити животну средину. Изузетно, може се дозволити постављање мањег киоска урађеног од природног материјала у складу са природним амбијентом;
  - Забрану одвијања делатности које могу на неки начин угрозити животну средину (бука, прашина, мириси);
- а посебно водити рачуна, да се
- Урбанистичким решењем максимално заштити постојећа вегетација.

### 1.6.8. Биланси површина

#### Намена површина

Намена		Површина/ха/	Учешће%
1	ПОВРШИНА ПОДРУЧЈА ПОДЦЕЛИНЕ "А2" И ПОДЦЕЛИНЕ "Б1"	7,80	100,00
2	Комуникације (јавни прилази, део северне траке Јужног булевара и прилази комплексу бунара за техничку воду)	0,44	5,50
3	Објекти (дечија установа и природњачки дом)	0,50	6,00
4	Азил (соларијум и зимовник) за птице и гмизавце	0,19	2,50
5	Клизалиште	0,39	5,00
6	Водена површина-језеро са острвом	0,64	8,50
7	Зелене површине	4,04	52,00
8	ПОДЦЕЛИНА "Б1"-комплекс игралишта "Ф.К.Железничар"	1,60	20,50

## 2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

### 2.1. Правила парцелације

#### 2.1.1. Општа правила парцелације

Подручје Плана детаљне регулације је простор нешто ниже висине унутар градског језгра Ниша, утврђеног Генералним планом Ниша 1995 - 2010, и претежно је уређена и изграђена парковско-рекреативна површина, намењена за спорт и рекреацију, одмор и забаву становништва, са пратећим садржајима (целине А и Б).

а) јавно грађевинско земљиште које служи општој употреби (саобраћајнице, паркинг простор, трафо-станица);

б) јавно грађевинско земљиште намењено за изградњу и редовну употребу као што су: фудбалско игралиште Ф.К."Железничар", клизалиште, дечије установе, (природњачког дома, азила за птице и гмизавце-соларијум са зимовником), зелених површина, шетних стаза, клупа, фонтана,...

Границе парцела за појединачне намене (водена површина-језеро са острвом, природњачки дом, азила за птице и гмизавце-соларијум са зимовником, клизалиште, комплекс бунара за техничку воду), биће дефинисане израдом урбанистичког пројекта за парцелацију, појединачно за сваку парцелу, а према захтеву корисника, и у складу са наменом.

## **2.2. ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА**

### **2.2.1. ПОДЦЕЛИНА А1**

#### **Правила изградње објекта на подцелини А1**

##### **2.2.1.1. Локације које се задржавају као стечена обавеза**

Задржавају се постојећи објекти: Пионирски дом, млечни ресторан, плато за игру деце, саобраћајни полигон за едукацију деце, парна локомотива (експонат), водена површина, чесма, пројектни биро "Грађевинара", трафо-станица, чесма-скулптура, улаз у комплекс парка, без могућности да се надграђују и догрђују, са могућношћу реконструкције а у циљу побољшања услова коришћења објекта, без повећања спратности или габарита.

Постојећи објекат базена-брчкалишта реконструисати и оживети у функцији фонтане.

##### **2.2.1.2. Новоформиране локације**

###### **2.2.1.2.1. Мобилијар за дечије активности**

Предвиђа се и одређује површина на којој ће бити смештени објекти, справе и играчке за анимацију и забаву деце, са следећим садржајем: мобилијар за дечије активности: кућица за игру деце, дечији дворца, полигон за игру деце са тобоганом, љуљашкама, клацкалицама, мостићем, лавирином, мрдалицом, пењалицама, возићима,...

### **2.2.2. ПОДЦЕЛИНА А2**

#### **Правила изградње објекта на подцелини А2 и Б1**

##### **2.2.2.1. Локације које се задржавају као стечена обавеза**

Задржава се постојећи објекат Дечије установе са могућношћу реконструкције у циљу побољшања услова коришћења објекта, без повећања спратности или габарита.

Комплекс Ф.К."Железничар" са трибинама, које су под претходном заштитом, се габаритно задржавају (подцелина Б1), али локацијски дислоцирају северније за ширину северног дела трасе Јужног булеvara.

#### **2.2.2.2. Новоформиране локације**

##### **2.2.2.2.1. Клизалиште**

Предвиђа се изградња објекта клизалишта са пратећим садржајима: машински део, гардероба, чајџиница, тоалет,... на површини северно од Ф.К."Железничар", а паралелно са саобраћајницом поред спортске хале "Чаир", хотела "Центротурист" и купалишног комплекса "Чаир".

Грађевинска линија клизалишта приказана је у графичком приказу, лист бр. 5, "План саобраћајнице, нивелације и регулације, 1:1 000";

##### **2.2.2.2.2. Водена површина са острвом**

Централно у блоку подцелине А2, планира се формирање водене површине-језера са острвом у средишњем делу, са степеном (индексом) заузетости 10%.

##### **2.2.2.2.3. Природњачки дом садржи у приземљу(П): просторије за природњачке поставе, према намени: за птице, бубе, биљке, мање животињске врсте, и пратећи административни садржај у поткровљу(Пк).**

Правила-објекат је лоциран источно од ул. Сестара Баковић, северно од објекта дечије установе спратности П+Пк.

##### **2.2.2.2.4. Азил (соларијум са зимовником) за птице и гмизавце-објекат неправилног (шаторастог) облика покривен заштитном мрежом (100% површине) са зимовником (затворени простор) и пратеће просторије од 30м<sup>2</sup>.**

##### **2.2.2.2.5. Дозвољени степен изграђености на парцели у оквиру појединачних парцела до 0,6 ;**

##### **2.2.2.2.6. Максимално дозвољени степен заузетости 30%;**

##### **2.2.2.2.7. Максимална спратност објеката П+Пк;**

##### **2.2.2.2.8. Паркирање је ван комплекса парка "Чаир", по ободу комплекса, на изграђеном и уређеном паркинг простору, у делу целине Б;**

##### **2.2.2.2.9. Све планиране објекте радити од трајних и квалитетних материјала са традиционалним архитектонским елементима усаглашеним са непосредним окружењем;**

##### **2.2.2.2.10. Апсолутна висина објекта мах. 4,5м; стубови за мрежу азила до 6м.**

##### **2.2.2.2.11. Зелене површине чине мин. 60% слободне површине;**

##### **2.2.2.2.12. Снабдевање постојећих и планираних објеката топлотном и електричном енергијом, обезбедиће се прикључењем из постојећег топловода у улици Сестара Баковић и из трафостанице у подцелини А1;**

- 2.2.2.2.13. Приликом израде Урбанистичког пројекта саставни део мора бити и Пројекат уређења слободног простора;
- 2.2.2.2.14. Приликом обнове и реконструкције изведених (постојећих) стаза у подцелини А1, применити елементе регулације (тих стаза) детих у ДУП-у Спортско рекреативног центра "Чаир" (МСЛ-Ниш, бр. 27/75).

#### Табеларни показатељи капацитета изградње јавних објеката

<b>1</b>	<b>Степен или индекс заузетости</b>	<b>30% до 90%</b>
<b>2</b>	<b>Степен или индекс искоришћености</b>	<b>0,6 до 0,9</b>
<b>3</b>	<b>Спратност</b>	<b>II</b>
<b>4</b>	<b>Висина објекта (мах.)</b>	<b>4,5м</b>

#### 2.2.3. Остала правила изградње

- 2.2.2.1. Све интервенције на парцели, у оквиру подцелина А2 и Б1, морају се изводити у оквиру простора дефинисаног грађевинским линијама;
- 2.2.2.2. Обезбеђење суседних објеката-у току извођења радова (а пре свега формирања водене површине) водити рачуна о техничким и еколошким условима на суседним парцелама и о безбедности објеката изграђених на њима;
- 2.2.2.3. Код дислоцирања Ф.К. "Железничар" посебно је потребно водити рачуна да се постојеће трибине у свему (до детаља) дислоцирају.

#### 2.2.4. Општи услови хоризонталне урбанистичке регулације

- 2.2.4.1. Положај објекта у односу на грађевинске линије може бити такав да објекат или делови објекта могу бити на већем одстојању од дефинисане грађевинске линије, мерено од регулационе линије саобраћајнице.
- 2.2.4.2. Међусобна удаљеност постојећег објекта (Дечија установа) и планираног (Природњачки дом) износи 2 висине вишљег објекта.
- 2.2.4.3. Минимално растојање грађевинске од регулационе линије приказано је у одговарајућем графичком прилогу, у зонама где је планирана изградња нових објеката.

#### 2.2.5. Општи услови вертикалне урбанистичке регулације

- 2.2.5.1. Спратност објеката је до II + Пк.
- 2.2.5.2. Висина објеката представља растојање од нулте коте до коте слемена (за објекте са косим кровом) и не може прећи 6м.

2.2.5.3. Кота приземља се одређује на следећи начин:

- кота приземља новопланираних објеката, Природњачког дома и пратећих садржаја уз Клизалиште, не може бити нижа од коте нивелете јавног пута, односно, околног терена.
- кота приземља може бити највише 0,2м виша од нулте коте.

## **2.3. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ**

### **2.3.1. Услови прикључења на јавне инфраструктурне мреже**

#### **2.3.1.1. Општи услови изградње инфраструктуре**

Све инфраструктурне мреже налазиће се у регулационом појасу саобраћајнице 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.

#### **2.3.2. Електроенергетска мрежа**

Прикључивање објеката на електроенергетску мрежу извршиће се из новопланиране трафостанице 10/0.4 kV кабловским водовима 0.4 kV са постављањем мерних група у сваком објекту посебно, а према условима Електродистрибуције Ниш. Инсталација парковског осветљења изводиће се кабловским водовима и канделабр стубовима усклађеним са постојећом инсталацијом осветљења у парку.

#### **2.3.3. Телефонска мрежа**

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

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

#### **2.3.4. Топловодна мрежа**

Прикључивање објеката у захвату разраде на топлификациону мрежу извршиће се изградњом прикључних топловода до подстаница у објектима.

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.

### **2.3.5. Водоводна мрежа**

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

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

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

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

### **2.3.6. Канализациона мрежа**

Прикључивање објеката извршиће се на јавну уличну мрежу према којој су орјентисани, односно висински гравитирају.

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 прикључењем у цевовод јавне канализационе мреже (на 2/3 од коте дна цевовода).

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

### **3. ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**

Графички део плана детаљне регулације састоји се из графичког приказа постојећег стања и графичког приказа планираног стања.

#### **3.1. Графички приказ постојећег стања:**

лист 1 : Постојеће стање- геодетска подлога..... 1:1 000

#### **3.2. Графички приказ планираног стања:**

лист 2 : План намене површина - извод из ГП-а ..... 1 : 10 000

лист 3 : Режим коришћења земљишта ..... 1 : 1 000

лист 4 : Намена површина ..... 1 : 1 000

лист 5 : Подела земљишта са аналитичко  
геодетским елементима за парцелацију парцела ..... 1 : 1 000

лист 6: Саобраћајнице са регулационим, нивелационим и  
аналитичко геодетским елементима ..... 1 : 1 000

лист 7: Мреже и објекти инфраструктуре ..... 1 : 1 000

### **4. ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО**

Документациони део Плана садржи:

- одлуку о изради плана;
- постојеће стање - анализа;
- услове и документацију надлежних институција и завода;
- документацију и податке о обављеној стручној контроли и јавном увиду;
- образложење плана са ставом обрађивача и Комисије о достављеним примедбама на план.

#### **Графички приказ:**

ДО 1: Постојеће стање-анализа намене објеката и површина, 1 : 1 000

### III

#### ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Израда плана је започета пре ступања на снагу закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 47/2003) доношењем одлуке о изради РП парка "Чаир" у Нишу ("Службени лист града Ниша", број 20/2003).

Према одредби члана 170. Закона о планирању и изградњи, доношење Плана је настављено по одредбама овог закона под називом: "План детаљне регулације парка "Чаир" у Нишу".

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 и један примерак у Министарству урбанизма и грађевине.

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: \_\_\_\_\_

НИШ, \_\_\_\_\_ 2004.г.

**СКУПШТИНА ГРАДА НИША**

**ПРЕДСЕДНИК,**

**Горан Ћирић**

#### **ОБРАЗЛОЖЕЊЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПАРКА "ЧАИР" У НИШУ**

Изради плана детаљне регулације парка "Чаир" у Нишу приступа се на основу утврђене Одлуке о изради Регулационог плана усвојене 21.04.2003. године под бројем 06-92/2003-15/1 ("Службени лист града Ниша", број 20/2003).

Подручје плана обухвата простор северно од комплекса железничке пруге Ниш -Димитровград, (односно од планиране регулационе линије, северне трасе Јужног булевара) западно од источне регулационе линије улица: Сестара Баковић и ул. Ратка Вукићевића, јужно од улице 9. бригаде и западно од целине Б - спортско рекреативног центра "Чаир".

Простор који је предмет разраде плана детаљне регулације намењен је ГП-ом Ниша 1995 - 2010. за спортско-рекреациони центар.

Парк Чаир (целина А) је према степену уређења (па и коришћења) подељен на подцелине: А1 - уређена - , А2 - неуређена са делом Б1 за СРЦ.

У оквиру подцелине А2 је и део одређен за спорт и рекреацију, (подцелина Б1), који користи Ф.К."Железничар".

Подцелине А2 и Б1, одређене су новопланираном северном трасом Јужног булевара, ул. Сестара Баковић, централном парковском стазом- главна оса, а то је од ул. Томе Роксандића до ул. Зетске, стадиону Ф.К."Раднички", односно ка спортском центру: (спортској хали, хотелу, купалишном комплексу, помоћним теренима, паркинг простору,...). Планом се омогућује формирање нових парцела за: клизалиште, водену површину-језеро са острвом у средини, природњачки дом, азила за птице и гмизавце-соларијум са зимовником, препарцелацијом катастарске парцеле на више грађевинских парцела.

Израдом овог плана, затечено стање на терену је: 1 спонтано подигнут (земљани ) помоћни фудбалски терен, који се уклања планским решењем.

Урбанистичке обавезе које су условиле овакво планско решење су услови из ГП-а Ниша 1995 - 2010, планирана северна траса Јужног булевара, клизалиште, водена површина-језеро са острвом у средини, азила за птице и гмизавце-соларијум са зимовником и природњачки дом.

У циљу заштите животне средине, а обзиром на врсту планираних садржаја (првенствено) објеката, клизалишта, водене површине-језеро са острвом у средини, азила за птице и гмизавце-соларијум са зимовником и природњачки дом, стаза, опремање комплекса саобраћајаном инфраструктуром, опремање комплекса мрежом и објектима инфраструктуре: трафостанице, гасно-мерне станице, електроководови, телефонски водови, водоводна и канализациона мрежа, мора бити заштићена уз примену одговарајућих превентивних, просторних и грађевинских мера заштите.

Поступак разматрања и доношења Плана: Одлука о изради - 21. 04. 2003.год.(Скупштина града Ниша); Стручна контрола (утврђивање нацрта) - 03. 02. 2004.год.(Комисија за планове града Ниша); Оглашавање јавног увида у Народним новинама - 12. 02. 2004.год.; Јавни увид - од 12. 02. до 26. 02. 2004.год.; Сумирање јавне расправе и утврђивање предлога Плана - 02. 03. 2004.год.(Комисија за планове града Ниша).

У току јавног увида није било примедби на План детаљне регулације парка "Чаир" у Нишу. Извештај Комисије за планове града Ниша о јавном увиду је саставни део образложења Плана.

**ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ**