

лист Града Ниша", бр. 13/95, 2/2002, 41/2004 и 51/2007) ради утврђивања услова просторног уређења, регулације и грађења у границама обухвата Плана детаљне регулације.

План детаљне регулације обухвата подручје површине 2.65 ха.

Планом детаљне регулације се разрађује подручје у границама: са севера - јужна регулација улице Ратко Јовић, са истока - источна регулација улице ул. Светислава Јовановића, са југа део северне регулације Хумског потока и са запада - западна регулација прилаза из ул. Ратко Јовић до северне регулације Хумског потока.

## 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 и као такав треба да обезбеди побољшање квалитета живота и рада на поменутом простору.

Плански основ за израду и доношење предметног Плана садржан је у Генералном плану Ниша 1995 - 2010. год. ("Службени лист града Ниша", бр. 13/95, 2/2002, 41/2004 и 51/2007), којим је за подручје обухваћено Планом предвиђена намена простора у функцији становања и спортско рекреативних садржаја.

Основне принципе планске интервенције представља стављање у функцију по Генералном Плану простора изградњом предвиђених спортско рекреативних садржаја, њихово усклађивање са постојећим стамбеним садржајима, усклађивање планираних урбанистичких параметара и неизграђене физичке структуре до нивоа прописаних ГП-ом Ниша и пратеће комунално и инфраструктурно опремање.

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. Решења и правила Плана

## 7.

На основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 47/2003 и 34/2006) и члана 37. тачка 6) Статута Града Ниша ("Службени лист Града Ниша", бр. 88/2008),

Скупштина Града Ниша, на седници од 12. новембра 2009. године, донела је

### **ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ спортско рекреативног центра " РАТКО ЈОВИЋ " У НИШУ**

## I

Планом детаљне регулације спортско рекреативног центра "РАТКО ЈОВИЋ" у Нишу (у даљем тексту: План детаљне регулације) ближе се прецизирају правила регулације и градње из Генералног плана Ниша 1995-2010 ("Службени

фиксирају само она решења којима се утврђује јавни (општи) интерес.

Овим Планом могуће је простор изграђивати у више фаза, по предвиђеним подцелинама и деловима блокова, у зависности од заинтересованости Града и осталих инвеститора и у зависности од величине ангажованих средстава које је могуће издвојити за опремање локације потребном инфраструктуром.

## 1.2. ПОДЕЛА ПОВРШИНЕ ОБУХВАЋЕНЕ ПЛАНOM НА ГРАЂЕВИНСКИ РЕОН

У границама Плана целокупно земљиште је дефинисано као грађевински реон.

## 1.3. ПОДЕЛА ЗЕМЉИШТА ОБУХВАЋЕНОГ ПЛАНOM НА ЈАВНО И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

### 1.3.1. Јавно грађевинско земљиште

У простору Плана детаљне регулације издвајају се, као јавно грађевинско земљиште, површине за саобраћајнице, мреже и објекте инфраструктуре.

#### Обухват катастарских парцела

#### Катастарске парцеле (делови)

#### К.О. Ниш-Црвени Крст

8661/1, 8662, 8663/1, 8663/4, 8669/1, 8669/3, 8669/27, 8669/34, 8669/35, 8669/45, 8669/47, 8669/35, 8669/37, 8669/38, 8669/39, 8669/40, 8669/43

**Напомена:** У СЛУЧАЈУ НЕПОДУДАРНОСТИ ОВОГА СПИСКА СА ГРАФИЧКИМ ПРИЛОГОМ "ГЕОДЕТСКА ПОДЛОГА СА ГРАНИЦОМ ЗАХВАТА, 1:1000", ВАЖИ ПРИЛОГ.

### 1.3.2. Остало грађевинско земљиште

Остало грађевинско земљиште обухвата површине блокова и подцелина намењених изградњи спортских, рекреативних, стамбених и услужно - комерцијалних функција у намени спорта и рекреације.

#### Обухват катастарских парцела

#### Катастарске парцеле(делови)

#### К.О. Ниш-Црвени Крст

8195/28, 8195/30, 8661/1, 8662, 8663/1, 8663/4, 8663/5, 8663/6, 8664/1, 8664/3, 8669/1, 8669/3, 8669/28, 8669/29, 8669/30, 8669/31, 8669/32, 8669/33, 8669/34, 8669/35, 8669/36, 8669/37, 8669/44, 8669/45, 8669/46, 8669/47, 8669/35, 8669/45, 8669/47, 8669/35, 8669/37, 8669/38, 8669/39.

**Напомена:** У СЛУЧАЈУ НЕПОДУДАРНОСТИ ОВОГА СПИСКА СА ГРАФИЧКИМ ПРИЛОГОМ "ГЕОДЕТСКА ПОДЛОГА СА ГРАНИЦОМ ЗАХВАТА, 1:1000", ВАЖИ ПРИЛОГ.

## 1.4. ПОДЦЕЛИНЕ ОДРЕЂЕНЕ ПЛАНOM ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Подручје Плана детаљне регулације чине три подцелине: **А** - подцелина за спорт и рекреацију (у средишњем и југоисточном делу плана), **Б** - подцелина породичног становања (у западном делу плана) и **В** - комерцијално - стамбена подцелина у североисточном делу плана.

**Подцелина А** (1.36 ха) је рекреативног и спортског карактера и дефинише садржаје за мале спортове - мали фудбал, рукомет, кошарку, одбојку, тениске терене и сличне садржаје, са могућношћу изградње трибина, отвореног и затвореног типа (са пратећим садржајима: свлачионице, санитарни чворови, клубске просторије и сл.) и остало уређено зеленило.

Уз јужну границу ове подцелине одн. уз северну регулацију Хумског потока формирати заштитни зелени појас, високом вегетацијом.

**Подцелина Б** (0.52 ха) је стамбеног карактера (породично становање). Могућа је појава делатности у приземним етажама објеката, нарочито у објектима који су оријентисани према спортско рекреативним садржајима.

**Подцелина В** (0.32 ха) је комерцијално - стамбеног карактера и дефинише садржаје за угоститељство (ресторани, кафетерије, посластичаре и сл.), пословне просторе за продају и сервисирање спортске опреме и реквизита и становање на вишим етажама.

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

Планом детаљне регулације одређене су посебне подцелине које ће се разрађивати урбанистичким пројектом и у режиму јавног и у режиму осталог грађевинског земљишта. Те целине су:

Делови блока **A2** и **A3** - спортско - рекреативно карактера (рукометна, кошаркашка, одбојкашка, тениска и остала игралишта за мале спортове) са могућношћу изградње (или постављања монтажних) трибина отвореног и затвореног типа са потребним пратећим садржајима;

**Табела 1.**

Учешће појединачних намена на простору плана

Намена површина	П (ха)	%
Површина захвата Плана детаљне регулације (по осовинама саобраћајница)	<b>2.53</b>	<b>100</b>
Површина саобраћајница (јавно земљиште)	<b>0.33</b>	<b>13.1</b>
<b>Подцелина А</b> - спорт и рекреација	<b>1.36</b>	<b>53.7</b>
A1 - тениски терени са прат. садржајима	<b>0.81</b>	<b>32.0</b>
A2 - терени за мале спортове	<b>0.32</b>	<b>12.6</b>
A3 - терени за мале спортове	<b>0.23</b>	<b>9.1</b>
<b>Подцелина Б</b> - градско становање густине 100-200ст/ха	<b>0.52</b>	<b>20.6</b>
блок Б1	<b>0.37</b>	<b>14.6</b>
блок Б2	<b>0.15</b>	<b>6.0</b>
<b>Подцелина В</b> - комерцијалне функције са становањем	<b>0.32</b>	<b>12.6</b>

### 1.6. ОДРЕДБЕ О ИНФРАСТРУКТУРНИМ ОБЈЕКТИМА И МРЕЖАМА

#### 1.6.1.Регулација мрежа саобраћајних површина

У саобраћајном погледу предметни план је ослоњен на саобраћајнице дефинисане важећим планским документима (ул. Ратка Јовића са севера и ул Бомбашка са југа и планирана, али

делимично изведена ул. Светислава Јовановића на истоку) преко којих остварује везу са магистралном саобраћајницом - Булеваром 12. фебруар на западу, изван подручја Плана.

Све саобраћајнице унутар захвата плана су приступне улице.

#### 1.6.1.1. Организација саобраћаја

Овим Планом планира се нова приступна двосмерна саобраћајница правцем север-југ којом се раздвајају доминантне намене (становање и спорт и рекреација) и остварује приступ новоформираним блоковима. Уједно, новопланирана саобраћајница повезује два доминантна саобраћајна правца на северу и југу Плана. На западној граници Плана, планирана саобраћајница између ул. Ратка Јовића и ул. Бомбашке, преко Хумског потока, због фактичког стања и услова на терену, има смањену регулациону ширину (него што је дато претходно важећим планом) и добија функцију једносмерног стамбеног прилаза са пешачким коридором преко Хумског потока до ул. Бомбашке.

Мрежа приступних улица је ортогоналног облика са оријентацијом север - југ и исток - запад.

Везе између улица остварују се преко површинских раскрсница са одговарајућом хоризонталном и вертикалном сигнализацијом.

Планиране приступне саобраћајнице су на јавном грађевинском земљишту, као и пешачки (инфраструктурни) коридор у на крајњем југозападном делу Плана преко Хумског потока. На осталом грађевинском земљишту је у оквиру спортско рекреативне подцелине А планиран противпожарни пут.

#### 1.6.1.2. Техничке карактеристике саобраћајница

Ширина коловоза новопланиране саобраћајнице за двосмерни саобраћај унутар комплекса, правцем север-југ, је 5.50м. Обзиром на планирану намену и предвиђене функције одређени су тротоари ширине 2,0м према спортско рекреативном центру и 1.5м према стамбеном блоку. Ширина коловоза једносмерне саобраћајнице између улица Ратко Јовић и Бомбашке је 3.5м са обостраним тротоарима ширине 1.0м.

Веза приступне саобраћајнице која раздваја доминантне намене и једносмерне саобраћајнице између улица Ратко Јовић и ул. Бомбашке је једносмерна саобраћајница са коловозом ширине 3.50м. Са јужне стране је тротоар ширине 1.0м а са северне ивичњак ширине 0.25м.

Попречни нагиби саобраћајних површина усклађени су са прописима и омогућавају несметано одводњавање.

Елементи ситуационог плана саобраћајница дефинисани су и приказани на графичком приказу "Саобраћај са регулационим, нивелационим и аналитичко - геодетским елементима 1:1000".

1.6.1.3. Посебне обавезе улица према јавном саобраћају, бициклическом саобраћају и кретању пешака

Пешачки саобраћај је предвиђен на пешачким стазама - тротоарима.

Бициклически саобраћај ће се одвијати на коловозним површинама са осталим учесницима у саобраћају према општим правилима кретања у саобраћају.

1.6.1.4. Посебне обавезе 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 ("Сл. гласник РС", бр. 18/97).

1.6.1.5. Регулација мирујућег саобраћаја

Паркирање се предвиђа на простору између ул. Светислава Јовановића, ул. Бомбашке и Хумског потока, изван јужне границе, који је претходним планом (РП МК "Ратко Јовић" у Нишу, Службени гласник 14/98) предвиђен за ову намену. Унутар подцелине А (или евентуално В), на осталом грађевинском земљишту, предвидети додатна паркинг места уз комерцијално услужне делатности са прилазом из ул. Светислава Јовановића. 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.

1.6.1.6. Нивелациона решења

Кота нивелета осовинских тачака свих планираних саобраћајница су одређене у апсолутним вредностима и исте су одређене на преломима нивелета.

Апсолутне вредности кота нивелете темена, подужни нагиби и дужине на којима су нагиби дефинисани су приказани на одговарајућем графичком приказу.

## 1.6.2. Електроенергетска мрежа

У захвату плана не постоје електроенергетски објекти. Западно од комплекса разраде изграђена је трафостаница 10/0,4 kV

"Доњи Комрен - 2", снаге 2 x 630 kVA, као слободностојећи објекат. Ова трафостаница је везана на дистрибутивну 10 kV- ну мрежу трафостанице 35/10 kV "Црвени Крст", кабловским водовима. Из ове трафостанице је изграђена мешовита (ваздушна - за објекте индивидуалног становања и кабловска-објекти вишепородичног становања) нисконапонска мрежа 0,4 kV са које је извршено прикључивање постојећих објеката.

Ради обезбеђења електричне енергије за кориснике у комплексу извршиће се проширење постојеће мреже и прикључење корисника према условима ЕД Ниш.

## 1.6.3. Телефонска мрежа

У јужном тротоару улице Ратко Јовић изведена је кабловска тт канализација телефонске централе (АТЦ) "Комрен". Кроз ову тт канализацију су положени претплатнички каблови и из кабловских окана положена кабловска тт мрежа, као изводи до изводно-разводних ормана и објеката.

За обезбеђење телефонских прикључака за кориснике у захвату разраде извршити проширење претплатничке тт мреже АТЦ "Комрен" до комплекса и затим извршити развод до објеката.

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

## 1.6.4. Гасификациона мрежа

Подручје обухваћено планом је планирано као подручје (зона) гасификацијеротрошачи ће се прикључивати на постојећу дистрибутивну гасоводну мрежу ниског притиска. Ова постојећа дистрибутивна мрежа прикључена је на примарну градску мрежу преко МРС "Ратко Јовић".

Планирана је траса гасовода ниског притиска у западном тротоару новопроектване саобраћајнице од улице Ратко Јовић до улице Бомбашке, и прикључује се на постојећи гасовод ниског притиска Ø40х3.7 у улици Ратко Јовић.

Траса планираног гасовода ниског притиска за широку потрошњу извешће се од полиетиленских цеви.

Паралелно са овим гасоводом извешће се гасовод средњег притиска (челик) за прикључивање реонске контејнерске котларнице "Ратко Јовић", лоциране западно од улице Светислава Јовановића, а по одобрењу за изградњу У.П. бр. 351-847/2008-06 од 22.12.2008 године.

### 1.6.5. Водоводна мрежа

Водоводна мрежа постоји у следећим саобраћајницама: Ø150мм у улици Ратка Јовића и Ø100мм у улици Светислава Јовановића. Кроз све новопланиране саобраћајнице планира се изградња водоводне мреже са прикључком на постојећу мрежу у улици Ратка Јовића. Положај мреже је у коловозу, на хоризонталном одстојању од 0,5 до 1,0м у односу на ивицу коловоза. Укупна дужина планиране мреже у оквиру границе плана износи око 465м. За потребе одржавања спортских терена, зеленила и паркинг простора користити техничку воду из подземља, обзиром на висок ниво подземних вода на овом подручју. Хидранте за заштиту од пожара прикључити на јавну мрежу.

### 1.6.6. Канализациона мрежа

Постојећа канализација у улици Ратка Јовића је од бетонских цеви пречника Ø500мм и Ø600мм у захвату плана, а у улици Светислава Јовановића Ø400мм од азбест цемента. У новопланираним саобраћајницама планира се канализациона мрежа сепаратног типа. Канализацију за употребљене воде извести у осовини коловоза а канализацију за атмосферске воде на 1,5м од осовине, на супротној страни од трасе водовода. У постојећим саобраћајницама (Ратка Јовића и Светислава Јовановића) планира се канализација за атмосферске воде на 1,5м од постојеће канализације коју је обавезно извести приликом реконструкције улица и све постојеће сливнике превезати на нову мрежу. Прикључак канализације за употребљене воде извести на постојећу мрежу Ø400мм у Бомбашкој улици. Испуст атмосферских вода извести у Хумски и Рујнички поток, према графичком приказу. Канализациона мрежа унутар спортског комплекса ће се третирати као прикључна, обзиром да није познат распоред објеката.

Укупна дужина планиране канализације за употребљене воде износи 293м, а канализације за атмосферске воде 583м.

### 1.6.7. Систем прикупљања и евакуације отпадака

За скупљање отпада поставити судове, контејнере, на локацијама одређеним пројектом уређења слободних површина. Ове локације треба да су:

- максимално удаљене од улаза на припадајући објекат 25м, а минимално 5м.
- судове за одлагање отпада поставити у визуелно ограђеним просторима (зеленилом или зидом висине до 1,20м).

### 1.6.8. Регулација мрежа озелењених површина

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

У складу са општом концепцијом организације уређења и коришћења простора у комплексу, овим планом се дефинише и разрађује садржај намењен спорту и рекреацији, услужним и комерцијалним услугама. На теренима за спорт и рекреацију предвидети висок проценат зеленила (и до 70%). Међусобно их раздвајати зеленим тракама на којима ће се формирати живе ограде, дрвеће, шибље и травњаци. Оформити озелењене засенчене површине за одмор и предах корисника, парковски мобилијар примерен намени простора (клупе, корпе за одлагање отпадака, канделабри и др.), чесме и осветљење за потребе вечерњих рекреативних активности. При формирању нових зелених површина, по целинама намењеним за спортско рекреативне активности (подцелина - А) и стамбено-комерцијалне делатности (подцелина - В), водити рачуна да минимални проценат зеленила буде око 30%, и то:

- **уређене спортско рекреативне површине** у оквиру подцелине А, као и врсту спортских садржаја, планирати у зависности од инжењерско-геолошких условљености, величине грађевинске парцеле (комплекса) и конфигурације терена (спортски садржаји: мали спортови, рукометна, кошаркашка, одбојкашка, ногометна и тениска игралишта) са могућношћу изградње трибина отвореног и затвореног типа, са неопходним пратећим садржајима свлачионице, клубске просторије, угоститељске услуге, продаја и сервисирање спортске опреме и реквизита и остало уређено зеленило;

- **зеленило у оквиру комерцијално-услужних делатности**, објеката јавног карактера са садржајима: простор за игру деце, кафетерије, ресторан, продавница и осталих садржаја услужног типа (подцелина - В);

- **заштитно зеленило** уз саобраћајнице (као заштиту спортско рекреативног центра), уз северну регулацију Хумског потока као и између комерцијалних садржаја и паркинг простора у подцелини - В; планирати га тако, да се за озелењавање паркинг простора, за покривање подлоге, употребе растер елементи од рециклирајућих полиетиленских материјала или бетонске растер елементе и смешу траве која је издржљива на урбане услове, као и ниже дрворедне саднице дуж паркинга пречника крошњи око 5 (7 метара). Дрворедне саднице на паркинзима садити тако да свако стабло ствара засену на најмање два паркинг места. Врсте које би могле да дођу у обзир су: *Acer campestre*, *Acer*

*platanooides "Globosa", Crataegus sp., Carpinus betulus "Fastigiata", Tilia cordata* и др.;

- **јавно зеленило дуж саобраћајница и пешачких коридора;**

- **зеленило дуж комуникација** - дрворедне саднице у оквиру комплекса (подцелине А и В),

Функционално зонирање зеленила у оквиру подцелине А разрађује се у зависности од његовог положаја у односу на друге садржаје (рекреативно-спортски садржаји комплекса у подцелини -А, друге зелене површине, саобраћајне и пешачке комуникације).

Зонирање зеленила у оквиру спортско-рекреативних и услужно-комерцијалних простора, чини овај простор као целину атрактивним за активан и пасиван одмор и рекреацију.

#### 1.6.8.2. Врсте зелених и слободних површина

У складу са Законом о подизању и одржавању зелених површина са биолошком основом по значају на подручју Плана, концепција пејзажног решења је условљена карактером и наменом овог простора, а посебну пажњу треба обратити на зелене површине које се налазе дуж путева и комуникација пешачког кретања грађана.

Основна намена зелених и слободних површина је обезбеђење одмора посетилаца са садржајима, као што су:

- васпитни рад
- спортске активности
- забава деце и одраслих
- дечија игра
- одмор и рекреација одраслих
- опслуживање посетиоца.

Уз објекте и на осталим расположивим просторима планирати репрезентативне зелене површине употребом најквалитетнијих смеша за травњаке, употребом лишћарског дрвећа правилних крошњи и једноставним партерним аранжманима коришћењем ниског шибља и перена.

#### 1.6.8.3. Линеарне зелене површине у регулацији саобраћаја

У саобраћајној зони, у сагласности са просторним могућностима, стварају се заштитни појасеви који изолују прашину, буку и друге штетне материје.

Ефекат се постиже само при стварању специјалних густих двоетажних дрворедних и жбунастих засада. При стварању таквих појасева употребиће се дрвеће са густом круном, које поседује велику лисну масу (*ситнолисна и крупнолисна липа, сребролисни јавор, млеч, јавор, дивљи кестен, брест* и др.) и шибље које

подноси сенку (*јуниперус, шимшир, туја, полегла клека* и др.).

Препорука је да се према потреби поставе штитници око дебла и садне јаме, као и инсталације за подземно наводњавање и прихрану.

#### 1.6.8.4. Регулациони услови за поједине врсте зелених, слободних и рекреационих површина

При пројектовању високог растања, на свим урбанистичким целинама, водиће се рачуна о избору садног материјала и неопходности просторних могућности за партерно зеленило-травњак. Жбунасте врсте средњег раста као и покривачи тла, не предвиђају се на раскрсницама, на унутрашњим кривинама путева и пешачким прелазима преко коловоза, да би се омогућила добра видљивост и контрола комплекса у време коришћења.

При избору врста водиће се рачуна да су најмање захтевне у односу на услове средине.

Зеленило комплекса обухватиће неколико категорија:

- парковско зеленило,
- дрвореди (уз саобраћајнице),
- заштитно зеленило (у, и, изван

рекреативног центра-комплекса-паркинг простор са јужне стране Хумског потока као и уз северну регулацију Хумског потока).

Дрвореди ће бити урађени од отпорнијих врста а улично зеленило око саобраћајница биће углавном од средње ниских врста са понеки "солитером" и већим делом под травним покривачем.

У високом проценту биће жбунасте врсте које подносе резивање (бордурно зеленило), као што су: шимшир, форзиција Балканска, Европска курика (*Buxus sempervirens, Forsythia europaea, Evonymus europaea*).

Заштитно зеленило, биће густо пошумљено врстама као што су: буква, црвени храст, кисели руј, маклур, источна туја и др. (*Fagus silvatica, Quercus rubra, Rhus typhina, Maclura aurantiaca, Thuja orientalis*) која ће штитити од јаких ветрова, снежних намета и буке од саобраћаја.

Уређено зеленило у функцији спортског комплекса, јавног је карактера и намењено је активностима физичке културе и спорта, а такође и за активан одмор становника.

Богати зелени засади знатно ће обогатити композицију комплекса, а присуство воде Хумског и Рујничког потока у близини, даће још већу атрактивност подручја.

Отворени травни простори биће допуњени алејном садњом дрвећа и шибља, различитим по величини - жбунасте групе и солитерни примерци биљака.

Композиције зеленила изоловаће игралишта од извора прашине, гасова и буке, и биће идеална заштита од ветра и претерано јаког сунца у летњем периоду.

У вези са овим не треба допустити уситњавање зелених површина и њихову оптерећеност већим бројем врста дрвећа и шибља.

И на крају, важан сегмент у спортско-рекреативном комплексу је и травњак. Присуство разгранате мреже подземних и надземних инсталација усложњава радове на озелењавању, те искључује на појединим местима могућност садње дрвећа и шибља.

Мора се нагласити да зеленила у комплексу нема никад на претек, и зато се морају створити услови за његово стручно формирање и одржавање приликом завршетка грађевинских радова, а пре предаје спортско-рекреативног центра за јавну употребу, у зависности од потреба инвеститора.

#### 1.7. ПОСЕБНИ ЗАХТЕВИ, УСЛОВИ И ПРОПИСИ КОЈЕ ЈЕ ПОТРЕБНО ИСПУНИТИ ЗА ИЗДАВАЊЕ ОДОБРЕЊА ЗА ИЗГРАДЊУ

Осим општих Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр. 47/2003), Правилником о општим условима парцелације ("Службени гласник РС" бр. 75/2003) и Планом дефинисаних принципа и параметара приликом спровођења кроз извод из Плана детаљне регулације, а ради добијања одобрења за изградњу утврђују се следећи додатни критеријуми:

**1.7.1.** У случајевима када су у потпуности примењена правила и параметри утврђени Планом могуће је извршити корекцију облика парцеле или формирати нову, ако не постоји сукоб интереса заинтересованих корисника, путем урбанистичког пројекта.

**1.7.2.** Планирани објекти својим изгледом, габаритом, спратношћу, материјалима и односом према регулационој и грађевинској линији морају бити у складу са непосредним окружењем и предвиђеним садржајима непосредног окружења.

**1.7.3.** Реализација објеката и других садржаја предвиђених Планом детаљне регулације 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 простора.

**1.7.4.** На простору осталог грађевинског земљишта где је изграђена инфраструктура или се планира изградња инфраструктурних мрежа, у

појасу заштите цевовода (по 0.5м са обе стране од осовине), не може се издавати одобрење за градњу. На тим просторима мора се омогућити одржавање инфраструктурних мрежа. Приликом потребе за реконструкцијом трасе инфраструктурних мрежа са ових подручја, исту изместити на простор јавног земљишта.

#### 1.8. АМБИЈЕНТАЛНЕ ЦЕЛИНЕ ОД КУЛТУРНО - ИСТОРИЈСКО ИЛИ УРБАНИСТИЧКОГ ЗНАЧАЈА

На подручју обухваћеном границама Плана детаљне регулације не налазе се проглашене културне вредности, ни евидентирани објекти од значаја за културну баштину.

#### 1.9. ЛОКАЦИЈЕ ПРОПИСАНЕ ЗА ДАЉУ ПЛАНСКУ РАЗРАДУ, ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ИЛИ УРБАНИСТИЧКОГ, ОДНОСНО АРХИТЕКТОСНОГ КОНКУРСА

За подцелину А, комплекса спортско рекреативног центра, у намени осталог грађевинског земљишта, за делове блокова А2 и А3 треба радити урбанистичке пројекте.

Простор и објекте планирати тако да, поред својих специфичности, архитектонски буду усклађени и чине јединствену амбијенталну целину.

#### 1.10. ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ О ЗАШТИТИ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ ОД РАЗЛИЧИТИХ ВИДОВА ЗАГАЂЕЊА И ЗАШТИТЕ ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ ОД ПОЖАРА, НЕПОГОДА И УНИШТАВАЊА

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

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

**1.10.1.** Ради заштите од пожара омогућено је кретање интервентних возила (ватрогасна возила, хитна помоћ, милицијска кола), планирањем потребне ширине саобраћајница: за двосмерни саобраћај 5,5м са потребним радијусом (унутрашњим) мин 7,00м, за једносмерни саобраћај од 3.5м, са радијусом (унутрашњим) мин 10,00м, а да као најудаљенија тачка објекта од постојеће саобраћајнице не буде већа од 25м. Објекти морају бити реализовани према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима и имати одговарајућу спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара ("Службени лист СФРЈ", бр. 30/91). Како се планира гасификација

комплекса, реализовати објекте у складу са Правилником о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница ("Службени лист СФРЈ", бр. 10/90).

**1.10.2.** На основу члана 55.57. и 58. Закона о одбрани СРЈ („Сл. лист СРЈ“ бр. 43/94) и члана 74. Закона о одбрани РС („Сл. гласник РС“ бр. 45/91), Уредбе о организовању и функционисању ЦЗ („Сл. гласник РС“ бр. 21/92) и Одлуке ОШЦЗ Ниш о рејонизацији Планом планирати следеће:

- За објекте који се изграђују, реконструишу, дограђују, надграђују или адаптирају инвеститор је у обавези да изврши уплату надокнаде у висини 2% од укупне грађевинске вредности објекта у корист ЈАВНОГ ПРЕДУЗЕЋА ЗА СКЛОНИШТА - БЕОГРАД а на име трошкова за изградњу и одржавање јавних и блоковских склоништа.

**1.10.3.** 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 ("Службени лист СФРЈ", бр. 31/81; 49/82; 21/88; 52/90).

## 1.11 БИЛАНС ПОВРШИНА ПО ПОДЦЕЛИНАМА

**Табела 1.**

Учешће појединачних намена на простору плана

Намена површина	П (ха)	%
Површина захвата Плана детаљне регулације (по осовинама саобраћајница)	<b>2.53</b>	<b>100</b>
Површина саобраћајница (јавно земљиште)	<b>0.33</b>	<b>13.1</b>
<b>Подцелина А - спорт и рекреација</b>	<b>1.36</b>	<b>53.7</b>
А1 - тениски терени са прат. садржајима	<b>0.81</b>	<b>32.0</b>
А2 - терени за мале спортове	<b>0.32</b>	<b>12.6</b>
А3 - терени за мале спортове	<b>0.23</b>	<b>9.1</b>
<b>Подцелина Б - градско становање густине 100-200ст/ха</b>	<b>0.52</b>	<b>20.6</b>
блок Б1	<b>0.37</b>	<b>14.6</b>
блок Б2	<b>0.15</b>	<b>6.0</b>
<b>Подцелина В - комерцијалне функције са становањем</b>	<b>0.32</b>	<b>12.6</b>

**Табела 2.**

Укупна развијена површина објеката (брuto) м <sup>2</sup> на подручју плана	
<b>Подцелина А</b>	-
А1	-
А2	-
А3	-
<b>Подцелина Б</b>	<b>7830</b>
Б1	5505
Б2	2325
<b>Подцелина В</b>	<b>2994</b>
<b>Укупно</b>	<b>10824</b>

**Табела 3.**

Изведени урбанистички параметри за подручје плана	
Укупан број становника на подручју Плана (подцелина Б)	90
Укупан број корисника подцелина А и В (у пуном истовременом капацитету са запосленима)	425
Укупан број паркинг места за путничка возила, за подцелине А и В	68
Степен или индекс изграђености - бруто (само за подцелине Б и В)	мах 1.6
Степен или индекс искоришћености - бруто не већи од	мах 50%

## 2.0. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

### 2.1. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

#### 2.1.1. Општа правила парцелације

Подручје Плана детаљне регулације је у саставу грађевинског реона утврђеног Генералним планом, делимично је неплански изграђено а намењено је за изградњу.

Разврставају се површине:

а) јавне површине које служе општој употреби: саобраћајнице, зеленило, заштитне површине око подземних и надземних објеката инфраструктуре и

б) грађевинске парцеле намењене за изградњу и редовну употребу објеката у поменутих наменама са сопственим паркинг просторима.

Применом правила парцелације и у складу са потребама инвеститора, одређује се облик и површина парцела и услови које парцела мора да испуни да би имала то својство.

Грађевинске парцеле се могу формирати увећати или смањити у односу на планиране блокове формиране предложеном саобраћајном мрежом израдом урбанистичког пројекта ако су испуњени услови за примену општих правила о парцелацији, регулације и намене из Плана детаљне регулације.

## 2.2. ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛАМА

### 2.2.1. Подцелина А

Правила за изградњу објеката на парцелама у намени спортских и рекреативних садржаја

Овим Планом подцелина А предвиђена је за изградњу спортских и рекреативних садржаја. Налази се у централном делу плана између ул. Светислава Јовановића са истока, Хумског потока са југа, Новопланиране ул. између улица Ратко Јовић и Бомбашке са запада и подцелине В са севера.

Садржаји спортских и рекреативних намена могу бити:

- терени за мале спортове - мали фудбал, рукомет, кошарку, одбојку, тенис и сличне садржаје, са могућношћу постављања монтажних трибина. Терени су отвореног типа и могуће је формирање балон-сала (целине А1, А2 и А3).

Поред услова и правилника о општим правилима урбанистичке регулације и парцелације треба се придржавати следећих правила:

2.2.1.1. Грађевинска линија је дефинисана у графичком прилогу "Саобраћај са регулацијом, нивелацијом и аналитичко-геодетским елементима";

2.2.1.2. У подцелини А, где су предвиђени отворени терени за мале спортове, не могу се градити објекти од трајних материјала већ монтажног карактера (трибине, балон-хале) израдом урбанистичког пројекта за изградњу.

2.2.1.3. За постојећи индустријски објекат у југоисточном делу Плана, обавезна је пренамена

објекта - пословање у намени спорта и рекреације. Максимална спратност објеката П до П+1 (са увећаном спратном висином, са или без подрума или сутерена), апсолутна висина изграђености 10,0м; коефицијент изграђености на нивоу парцеле је мах. 1,0; проценат изграђености на нивоу парцеле мах. 50%;

2.2.1.4. Стационирање возила унутар спортско рекреативног центра у оквиру комплекса и предвиђеног паркинг простора ван граница захвата између ул. Бомбашке са југа, ул. Светислава Јовановића са истока и Хумског потока са севера. Поменути паркинг простор повезан је пешачком комуникацијом са спортско рекреативним центром преко Хумског потока, до планираног противпожарног пута у средишту подцелине А.

### 2.2.2. Подцелина Б

Табеларни показатељи капацитета изградње у намени градског становања густине 100-200ст/ха

Подцелина Б се налази у западном делу Плана и налаже на новопроектовану улицу са истока између ул. Ратко Јовић и ул. Бомбашке до постојећег прилаза са запада, док се са севера и југа ослања на границу захвата Плана.

Садржаји градског становања у целини Б могу бити:

- породично становање;
- породично становање са делатностима у приземљу објекта.

Становање	
Број становника	90
Број станова (домаћинства)	32
Степен или индекс искоришћености	мах 50%
Степен или индекс изграђености	мах 1,6
Густина становања (брuto)	132 ст/ха
Густина становања (нето)	173 ст/ха
Спратност објекта (мах.)	од П+1+Пк до П+2+Пк
Висина објекта (мах.)	12,0 м
пословање/ становање	25/75% до 30/70%

НАПОМЕНА: Постојеће и планирано стање у овој табели нису раздвојени

### 2.2.3. Подцелина В

Правила за изградњу објеката на парцелама у намени комерцијалних делатности са становањем

Подцелина В се налази у североисточном делу Плана и налаже на ул. Ратко Јовић и ул. Светислава Јовановића.

Садржаји комерцијално-стамбене намене могу бити:

- комерцијално-стамбеног карактера са угоститељским и пословним садржајима у намени спорта и рекреације и породичним становањем на вишим етажама.

- ресторани, кафетерије, посластичарнице и сл. услужне делатности;

- продавнице спортске опреме, спортски клубови, агенције и остали видови пословања у функцији спорта и рекреације;

- пратећи садржаји: свлачионице, тушеви, санитарни чворови и сл.

- становање на вишим етажама.

Поред услова и правилника о општим правилима урбанистичке регулације и парцелације треба се придржавати следећих правила:

2.2.3.1. Грађевинска линија је дефинисана у графичком прилогу "Саобраћај са регулацијом, нивелацијом и аналитичко-геодетским елементима";

- Западна грађевинска линија блока Б2 је одређена положајем изграђеног објекта у југозадном делу блока;

2.2.3.2. степен или индекс заузетости изграђености на нивоу подцелине мах. 1,6;

2.2.3.3. степен или индекс изграђености на нивоу блока (подцелине) може бити максимално 50%;

2.2.3.4. дозвољена спратност објеката од П+1+Пк до П+2+Пк (са подрумом или сутереном);

2.2.3.5. стационирање возила за подцелину В је дозвољено на осталом грађевинском земљишту, унутар парцела и на планираном паркингу ван граница захвата Плана, предвиђеном за потребе спортско рекреативног центра.

Комерцијалне делатности са становањем	
Степен или индекс заузетости мах.	50%
Степен или индекс изграђености не већи од	1,6
Спратност објеката (мах.)	Од П+1+Пк до П+2+Пк
Висина објеката (мах.)	12,0 м
пословање/ становање	50/50% до 100/0%

### 2.2.4. Остала правила изградње

2.2.4.1. Све грађевинске интервенције на парцели морају се изводити у оквиру простора планираног за изградњу.

2.2.4.2. Услови смештаја возила за целину Б (породично становање) обезбеђују се у оквиру парцеле, изван површине јавног пута.

### 2.2.5. Општи услови хоризонталне урбанистичке регулације:

2.2.5.1. Положај објекта у односу на грађевинску линију може бити такав да објекат или делови објекта могу бити на већем одстојању од дефинисане грађевинске линије, мерено од регулационе линије улице.

2.2.5.2. Међусобна удаљеност стамбених (стамбено-пословних) објеката износи мин. 0,3 висине вишљег објекта.

2.2.5.3. Минимално растојање грађевинске од регулационе линије приказано је у одговарајућем графичком прилогу, у зонама где је планирана изградња нових објеката.

2.2.5.4. Западна регулациона линија једносмерне саобраћајнице уз западну границу Плана – прилаз из Ул. Ратко Јовић се поклапа са катастарским стањем;

### 2.2.6. Општи услови вертикалне урбанистичке регулације:

2.2.6.1. Спратност објеката се креће од П+1 до П+2+Пк. Сваки новопланирани објекат може имати подрумске или сутеренске просторије уколико не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.

2.2.6.2. Кота приземља се одређује на следећи начин:

- кота приземља објекта не може бити нижа од коте нивелете јавног пута,
- кота приземља може бити највише 1,2м виша од нулте коте.

## 2.3. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

### 2.3.1. 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 у случајевима када је то неопходно због ситуације на терену, и не сматра се изменом Плана, уз поштовање важећих техничких услова о дозвољеним растојањима код паралелног полагања и укрштања инфраструктурних водова. Дозвољено је вршити реконструкцију и санацију постојећих инфраструктурних инсталација истим или већим пречницима (капацитетима), у зависности од потреба, али по постојећим трасама.

Могуће је полагање инфраструктурних мрежа кроз остало грађевинско земљиште у сврху прикључења објекта, а уз сагласност корисника земљишта.

### 2.3.2. Услови прикључења на јавне инфраструктурне мреже

#### 2.3.2.1. Електроенергетска мрежа

Полагање кабловских водова вршити у простору тротоара саобраћајница (јавно грађевинско земљиште) на основу плана, а у простору осталог земљишта каблове полагати на основу пројектне документације.

Прикључивање објекта на електроенергетску мрежу извршиће се кабловским водовима 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..

#### 2.3.2.2. Телефонска мрежа

Прикључивање објекта 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.

#### 2.3.2.3. Гасификациона мрежа

За прикључивање објекта (комплекса) у захвату разраде на гасоводну мрежу изградиће се секундарна гасоводна мрежа притиска до 4 бара, према условима овлашћеног дистрибутера природног гаса.

Дубина полагања цевовода гасоводне мреже у тротоару износи 0.8 - 1,0 м, , док је минимална дубина укопавања гасовода у коловозу 1,0м мерено од горње ивице цеви до коте тротоара.

Минимална дубина укопавања при укрштању са путевима и улицама износи 1.0м, мерено од горње ивице заштитне цеви до коте коловоза.

Профил рова за полагање дистрибутивног гасовода одређује се према пречнику полиетиленске цеви и према условима терена.

#### 2.3.2.4. Водоводна мрежа

Прикључивање објекта на водоводну мрежу извршиће се на јавну уличну водоводну мрежу изградњом једног прикључног цевовода до водомерног шахта, пречника зависно од намене и површине објекта, а на основу услова ЈКП "Наиссус".

Радни притисак је обезбеђен до свих точећих места до надморске висине од 230,0 мм.

Врста и класа цевног материјала за водоводну мрежу који ће бити уграђен, треба да испуни све потребне услове у погледу очувања физичких и хемијских карактеристика воде, притиска у цевоводу и његове заштите од спољних утицаја, како у току самог полагања и монтаже, тако и у току експлоатације.

Минимална дебљина надслоја земље изнад горње ивице цеви не сме бити мања од 1,0м.

Хидранте поставити према Правилнику о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара.

У циљу рационализације потрошње неопходно је извршити раздвајање водомера у објектима вишепородичног становања, тако да сваки стан има посебан водомер. Ово је обавезујуће за све нове објекте.

Од прикључног шахта изградити две засебне водоводне мреже за санитарну и противпожарну воду.

Прикључивање објекта на водоводну мрежу вршиће ЈКП за водовод и канализацију "Наиссус" Ниш.

#### 2.3.2.5. Канализациона мрежа

Прикључивање објекта извршиће се на јавну уличну мрежу према којој су орјентисани, односно висински гравитирају а на основу услова ЈКП "Наиссус".

Избор грађевинског материјала од кога су начињене цеви, пад цевовода и остале техничке карактеристике, препушта се пројектанту на основу хидрауличног прорачуна.

За контролу рада канализације и могућност благовремене интервенције на месту вертикалног прелома цевовода, на месту промене хоризонталног правца пружања цевовода и на месту улива бочног огранка, предвидети ревизионе силазе.

Радове око ископа рова, разупирања зидова рова, полагања и међусобног повезивања цеви, затрпавања цевовода и рова песком и ископаним материјалом, испитивања цевовода и пуштања у рад, извршити на основу важећих техничких прописа и услова за ову врсту радова и инсталација.

Забрањено је прикључивање употребљених вода у канализацију за атмосферске воде. Мрежу пројектовати тако да се око 10% укупних количина атмосферских вода (прве падавине) одведу у канализацију за употребљене воде, у циљу испирања мреже и пречишћавања најзагађенијих атмосферских количина.

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

### 3.0. 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: Геодетска подлога са границом захвата.....1:1 000

Лист 2: Постојеће стање са границом захвата.....1:1 000

#### 3.2. ГРАФИЧКИ ПРИКАЗ ПЛАНИРАНОГ СТАЊА

Лист 3: Функционално решење организације простор (извод из ГП-а).....1:1 0000

Лист 4: Режим коришћења простора и парцелација.....1: 1 000

Лист 5: Намена површина.....1: 1 000

Лист 6: Саобраћај са регулационим, нивелационим и аналитичко – геодетским елементима.....1: 1 000

Лист 7: Мреже и објекти инфраструктуре водовод и канализација.....1: 1 000

Лист 8: Мреже и објекти инфраструктуре електроенергетика, телефонија и гасовод.....1:1 000

### 4.0. ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО

Документациони део Плана садржи:

- Одлуку и Програм за израду Плана детаљне регулације,
- Анализу постојећег стања;
- 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.

### III

### ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

План детаљне регулације спортско рекреативног центра "РАТКО ЈОВИЋ" у Нишу и урађен је у седам примерака од којих се по два примерка налазе у Управи за планирање и изградњу града Ниша, Јавном предузећу Завод за урбанизам Ниш и Јавном предузећу Дирекција за изградњу града и један примерак у Министарству животне средине и просторног планирања.

Право на непосредан увид у донети План детаљне регулације спортско рекреативног центра "РАТКО ЈОВИЋ" у Нишу 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: 06-725/2009-8-02

У Нишу, 12. новембар 2009. године

### СКУПШТИНА ГРАДА НИША

Заменик председника

Прим. др сци мед Небојша Крстић, с.р.