

На основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" број 47/2003) и члана 34. тачка 5. Статута града Ниша ("Службени лист града Ниша", бр.26/2002 и 92/2004),

Скупштина града Ниша, на седници од 22.12.2005. године донела је

## **ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СПОРТСКО - РЕКРЕАТИВНОГ ЦЕНТРА "ЖЕНЕВА" У НИШКОЈ БАЊИ**

### **I**

Планом детаљне регулације спортско - рекреативног центра "Женева" у Нишкој Бањи (у даљем тексту: План детаљне регулације) ) ближе се прецизирају правила регулације и градње из 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 детаљне регулације обухвата подручје површине 50,72 ха.

Планом детаљне регулације се разрађује подручје, у границама: са севера лева (јужна) обала реке Нишаве и са истока, запада и југа лева обала старог корита Нишаве.

### **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, кроз урбану обнову која подразумева следеће:

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 намена простора у функцији спортско - рекреативних и туристичких садржаја.

Основне принципе планске интервенције представља стављање у функцију по Генералном Плану простора постојећег пољопривредног земљишта изградњом предвиђених спортско - рекреативних и туристичких садржаја, 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. План не садржи физичку структуру за реализацију, изузев елемената градске примарне инфраструктуре: саобраћајница и мрежа комуналних система и инсталација. Концепција решења Плана одређена је на основу природних и стечених услова и дефинише генерална правила изградње и коришћења земљишта. Решења и правила Плана фиксирају само она решења којима се утврђује јавни (општи) интерес.

Овим Планом могуће је простор изграђивати у више фаза, по предвиђеним целинама или подцелинама, 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 ПЛАНОМ НА ГРАЂЕВИНСКИ РЕОН**

У границама Плана целокупно земљиште је дефинисано као грађевински реон.

### **1.3. ПОДЕЛА ЗЕМЉИШТА ОБУХВАЋЕНОГ ПЛАНОМ 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 са колско-пешачким мостовима, градска плажа, простор водотока старог корита Нишаве са стазом за кану и кајак, простор у функцији поменуте стазе и приобални појас у функцији очувања природе и риболовачких активности.

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

Остало грађевинско земљиште обухвата површине блокова-целина и подцелина намењених изградњи спортских садржаја, кампинг простора, угоститељства и хотелијерства са пратећим садржајима.

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

Подручје Плана детаљне регулације чине две целине: А, спортско - рекреативна целина у јужном и западном делу плана и целина Б, туристичко - комерцијална целина у северном и источном делу плана.

Целина А је спортско - рекреативног карактера дефинише садржаје за велике и мале спортове, фудбалска, рукометна, кошаркашка и одбојкашка игралишта са могућношћу изградње трибина отвореног или затвореног типа, тениске терене и спортске хале универзалног карактера, спортове на води, а све са пратећим садржајима (свлачионице, санитарни чворови, клубске просторије, продаја и сервисирање спортске опреме и реквизита, риболовачког прибора, угоститељске услуге, итд.),

Целина Б туристичко - комерцијалног карактера дефинише садржаје за хотелијерство, угоститељство, риболов (хотели, мотели, кампинг простор, ресторани), са пратећим садржајима, градску плажу, и зеленило.

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

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

- саобраћајнице и мреже и објекти инфраструктуре,
- ПОДЦЕЛИНА А3, кајак и кану стаза на мирним водама, са пратећим јавним простором за потребе одржавања спортских активности на води,
- ПОДЦЕЛИНА Б3, туристички и спортски риболов са пратећим садржајима,
- ПОДЦЕЛИНА Б4, градска плажа са пратећим садржајима и зеленило у режиму јавног грађевинског земљишта;
- ПОДЦЕЛИНА А1 и А2 фудбалска, рукометна, кошаркашка и одбојкашка игралишта са могућношћу изградње трибина отвореног или затвореног типа, тениски терени и спортске хале универзалног карактера,
- ПОДЦЕЛИНА Б1 и Б2 хотелијерство и угоститељство (хотели, мотели, кампинг простор, ресторани), са пратећим садржајима, у режиму осталог грађевинског земљишта.

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

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

У саобраћајном погледу предметни плански документ је ослоњен на саобраћајнице дефинисане постојећим планским документима (са истока и запада) преко којих остварује везу са булеваром Св.Цара Константина.

Све саобраћајнице унутар захвата плана су приступне улице стамбеног типа.

#### **Организација саобраћаја**

Овим Планом планирају се нове приступне улице којима се повећава приступ новопланираним стамбеним целинама.

Организација саобраћаја приступних улица одвија се кружно због ефикаснијег протока саобраћаја .

Везе између улица истог ранга као и различитог остварују се преко површинских раскрсница са одговарајућом хоризонталном, вертикалном и светлосном сигнализацијом.

Све саобраћајне површине рачунајући ту коловозне површине и тротоаре који су у захвату Плана биће на Јавном грађевинском земљишту.

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

Генералним планом Нишке Бање нису планиране саобраћајнице вишег реда.

#### **1.6.1.2. Техничке карактеристике саобраћајница**

Ширина коловоза у мрежи приступних саобраћајница 6.00м. Коловозну конструкцију новопроектованих или предвиђених за реконструкцију саобраћајних површина обавезно утврдити на основу димензионисања у односу на важеће прописе, при чему предвидети коловозни застор од асфалт-бетона.

Ширина тротоара у мрежи приступних саобраћајница је 1.50м и 3.00м.

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

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

#### **1.6.1.3. Посебне обавезе улица према јавном саобраћају, бицикличком саобраћају и кретању пешака**

Пешачки саобраћај је предвиђен на пешачким стазама - тротоарима .

Бициклички 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 не предвиђа на јавним површинама већ унутар блокова. На планираним паркинг површинама предвидети асфалтни застор или застор од префабрикованих елемената бетон-трава (БТ плоче). Димензије паркинг места на отвореним паркиралиштима су 2.50x5.00м.

#### **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 прилогу.

### **1.6.2. Електроенергетска мрежа**

У захвату плана не постоје електроенергетски објекти. У околним (налеглим) просторима изграђене су трафостанице 10/0.4 kV у насељу "Женева" у Нишкој Бањи:

- ТС "Удружење возача", зидана,
- ТС "Нишка Бања-Петља", типа МБТС, снаге 1 x 630 kVA,
- ТС "Нишка Бања - Женева", типа МБТС, снаге 1 x 630 kVA.

Све ове трафостанице су везане кабловским водом 10 kV из трафостанице 110/10 kV "Ниш 5 - Нишка Бања".

Обезбеђење електричне енергије за кориснике у захвату разраде вршиће се из планираних трафостаница 10/0.4 kV у захвату Регулационог плана "Нишка Бања" у насељу "Женева" и из три новопланиране трафостанице у комплексу СРЦ "Женева". Ове новопланиране трафостанице у комплексу СРЦ "Женева" изградиће се у блоку А1, А2 и Б2. Новопланиране трафостанице 10/0,4 kV ће бити слободностојећи приземни објекти, снаге 1 x 630 или 2 x 630 kVA. Локације трафостаница утврђиваће се даљом разрадом плана кроз урбанистички пројекат за изградњу. Новопланиране трафостанице 10/0,4 kV биће повезане на 10 kV-ни расплет из трафостанице 110/10 kV "Ниш 5 - Нишка Бања", из правца запада тј. насеља Никола Тесла" и правца истока тј. насеља "Женева". На графичком прилогу су дате трасе по којима је могуће полагање кабловских водова 10 kV, а овакав предлог омогућава да свако техничко решење буде реализовано без додатних утврђивања траса. Начин повезивања (техничко решење) трафостаница биће условљен редоследом градње и условима "Електродистрибуције" Ниш.

Мрежа 0,4 kV је кабловска. Тип и пресек кабла дефинисати главним пројектом. Мрежу 0,4 kV пројектовати као "антенску" са прихватањем објеката преко кабловских прикључних кутија (КРК) "улаз-излаз" на овим објектима.

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

### **1.6.3. Телефонска мрежа**

Кроз северозападни део захвата плана положен је оптички кабл (преко постојећих мостова на Нишави и Кутинској реци) који је део "Источног оптичког прстена града Ниша", тј. веза између ИКС "Доња Врежина" и АТЦ "Никола Тесла". Сем овога, у захвату плана не постоје други објекти телефонске мреже.

Подручје плана спада у конзумно подручје планиране телефонске централе (АТЦ) "Нишка Бања". За обезбеђење телефонских прикључака за кориснике у захвату разраде положити претплатнички кабл од ИКС "Нишка Бања", до комплекса и затим извршити развод до објеката.

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

#### **1.6.4. Топлификациона и гасификациона мрежа**

Подручје обухваћено планом је планирано као подручје (зона) гасификације. Прикључивање потрошача (интерних котларница) ће се извршити из МРС "НиколаТесла". Из мернорегулационе станице "Никола Тесла" ће се довести грана гасовода ниског притиска на коју ће се прикључивати појединачни потрошачи.

#### **1.6.5. Водоводна мрежа**

Подручје плана припада I зони водоснабдевања. Подземне воде су високе па се планира њихово искоришћавање за потребе заливања терена, прања коловоза, тротоара, паркинга и осталих површина за које се може искористити техничка вода. Прикључак за санитарну воду треба извести са доводног цевовода Студена - Ниш, испод старог корита реке Нишаве. Унутар комплекса потребе за санитарном водом су по блоковима:

Блок А1 - Потребна количина за планиране садржаје износи  $Q_{maxh}=8,75$  лит/сек.

Блок А2 - Потребна количина за планиране садржаје износи  $Q_{maxh}=14,0$  лит/сек.

Блок А3 - Потребна количина за планиране садржаје износи  $Q_{maxh}=7,04$  лит/сек.

Блок Б1 - Потребна количина за планиране садржаје износи  $Q_{maxh}=10,08$  лит/сек.

Блок Б2 - Потребна количина за планиране садржаје износи  $Q_{maxh}=14,2$  лит/сек.

Водоводна мрежа за санитарну и противпожарну воду биће изведена као прстенаста у оквиру захвата плана, у планираним саобраћајницама, у коловозу на хоризонталном одстојању од 1,0 м у односу на ивицу тротоара. Забрањује се употреба санитарне воде за прање и заливање површина. За ове потребе инвеститор је у обавези да изгради интерни систем за техничку воду.

#### **1.6.6. Канализациона мрежа**

Планирана канализациона мрежа је сепаратног типа. Употребљене воде сакупљаће се дуж планираних саобраћајница и одвести до планиране пумпне станице у југозападном делу Плана, одакле ће се вршити препумпавање испод старог корита реке Нишаве у Бањски колектор  $\varnothing 600$  мм на завршетку улице Гордане Тодоровић.

Количине употребљених вода по блоковима износе:

Блок А1 - Максимална часовна количина употребљених вода са планираних саджаја износи  $Q_{\max h}=6,5$  лит/сек.

Блок А2 - Максимална часовна количина употребљених вода са планираних саджаја износи  $Q_{\max h}=7,1$  лит/сек.

Блок А3 - Максимална часовна количина употребљених вода са планираних саджаја износи  $Q_{\max h}=4,25$  лит/сек.

Блок Б1 - Максимална часовна количина употребљених вода са планираних саджаја износи  $Q_{\max h}=6,37$  лит/сек.

Блок Б2 - Максимална часовна количина употребљених вода са планираних саджаја износи  $Q_{\max h}=11,3$  лит/сек.

Положај канализационе мреже је у осовини планираних саобраћајница.

Атмосферске воде сакупљаће се отвореним каналима (риголама) дуж планираних саобраћајница и одвести до постојећих и планираних водотокова. Неупотребљене дренажне воде одводиће се каналима за атмосферске воде.

#### **1.6.7. Регулација постојећих и планираних водотокова**

Старо корито Нишаве уз новопланирани канал биће искоришћено за рекреацију и спортове на води. Вода у старом кориту мора бити проточна. Захват воде вршиће се из Реке Нишаве, у североисточном делу плана. Обале корита и канала морају се регулисати на основу инвестиционо техничке документације, намене предвиђене планом и урбанистичког пројекта.

#### **1.6.8. 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 објект 25м, а минимално 5м.
- судове за одлагање отпада поставити у визуелно ограђеним просторима (зеленилом или зидом висине до 1,20м).

#### **1.6.9. Регулација мрежа озелењених површина**

##### **1.6.9.1. Концепција мреже зелених и слободних површина и начин одржавања**

У складу са општом концепцијом организације уређења и коришћења простора у комплексу који се Планом разрађује, подизање нових зелених површина формираће се по целинама намењеним за спорт, рекреацију и туристичко насеље, и то:

- парковско зеленило у оквиру угоститељства (хотели и остали пратећи садржаји- **Б2**)
- уређене рекреационе зелене површине (спортски садржаји, мали и велики спортови са пратећим садржајима - **А1 и А2**),
- зеленило у оквиру јавног простора у функцији стазе за кајак и кану на мирним водама (**А3**)
- зеленило у оквиру кампинг простора (**Б1**)
- заштитно зеленило (у оквиру градске плаже- **Б4**)
- зеленило паркинг простора
- зеленило дуж колског и пешачког саобраћаја

- зеленило дуж улица и пешачких стаза - дрвореди

Урбанистичка целина, **A1** и **A2**, представља уређене зелене површине у коме је главна намена одмор у миру и покрету, игри и стварању естетских осећаја. Функционално зонирање зеленила разрађује се у зависности од његовог положаја у односу на друге целине (спортски садржаји комплекса, друге зелене површине, саобраћајне и пешачке комуникације).

Зонирање зеленила у оквиру угоститељства, спортско-рекреационих површина, кампинг простора, риболовачких активности, чини једну целину парка за миран одмор и шетњу са атрактивним садржајима, природним воденим површинама, дечија игралишта, економски део, постојеће и планирано зеленило, одређено је конфигурацијом терена, положајем у плану града, ободним улицама, станицом јавног саобраћаја и распоредом улаза у комплекс.

Знајући да је функција и улога зеленила непроцењива, јер зеленило ствара:

- повољне микроклимате (штити од повећане радијације великих бетонских површина),
- смањење прашине у летњем периоду,
- заштиту од топлотне радијације, гасова, дима и др.,
- слободне просторе за краћи одмор, освежење и спорт,
- оазу мира и делује психички и емоционално повољно на грађане после заморног посла,
- и урбанистичку композицију насељског комплекса.

Неопходно је детаљно уређење слободних површина спортско-рекреативног центра "Женева".

#### **1.6.9.2. 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 пешачког кретања грађана.

Основна намена зелених и слободних површина је обезбеђење одмора посетиоцима са садржајем за активности, као што су:

- васпитни рад
- спортске активности
- културно-просветне манифестације
- изложбе (цвећа, меда, паса, птица, и сл.)
- забава деце и одраслих
- дечија игра
- одмор и рекреација одраслих
- опслуживање посетиоца.

#### **1.6.9.3. 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, сребнолисни јавор, млеч, јавор, дивљи кестен, брест и др.) и шибље које подноси сенку ( јуниперус, шимшир, туја, полегла клека и др.).

Заштитни засади састављени од белог бора и брезе богати су у колориту и просторној композицији.

Пошто се предметно подручје граничи са северне стране регулацијом реке Нишаве, овакви засади у виду дрвенасто-жбунастих групација и масива дуж регулације и по ободу комплекса, ствараће просторну изолацију од градског и ван градског саобраћаја.

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

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

При пројектовању високог растиња, 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 спортско-рекреативног комплекса).

Парковско зеленило, обрадиће се аутохтоном вегетацијом листопадних и четинарских заједница састављеним од високе, средње и ниске вегетације, са врстама као што су: бреза, јавор, јасен, врба, јела, кеदार и сл. (*Betula verucosa*, *Acer campestre*, *Fraxinus excelsior*, *Salix alba* for. *pendula*, *Abies concolor*, *Cedrus deodara* ), а за ефекте "флека" и партерног решења, употребиће се: дуњарица, полегла клека, бисерак, деуција, снежна грудва, ватрени грм, туја, божиковина и др. (*Cotoneaster horizontalis*, *Juniperus horizontalis*, *Symphoricarpus racemosus*, *Deucia crenata*, *Viburnum lantana*, *Pyracantha coccinea*, *Thuja occidentalis* for. *Globosa*, *Plex aquifolium*).

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

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

Заштитно зеленило, биће густо пошумљено врстама као што су: буква, црвени храст, кисели руј, маклура, 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 даће могућност бављења воденим спортовима.

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.

Пошто ће се овај спортско-туристички комплекс развити на рубу града, важно је истаћи његово коришћење током целе године, и у зависности од климатских услова, направити комплекс отворених и затворених спортских објеката.

И на крају, важан сегмент у парковском и 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 објети 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.

## **1.8. 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 целокупан простор комплекса и у намени јавног и у намени осталог грађевинског земљишта, треба радити урбанистичке пројекте. За просторе у намени јавног грађевинског земљишта урбанистичке пројекте радити према Програму уређивања грађевинског земљишта, а за просторе у намени осталог грађевинског земљишта према потребама инвеститора.

Препорука је да се за пројектовање сваког појединачног објекта или комплекса организује архитектонско-урбанистички конкурс.

Објекте пројектовати, поред својих специфичности, тако да међусобно буду архитектонски усклађени и чине јединствену амбијенталну целину у духу традиционалних вредности.

## **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 5,5 м; са потребним радијусом (унутрашњим) мин 7,00м, 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. 33/91).

**1.10.2.** У спровођењу Плана детаљне регулације, приликом издавање одобрења за изградњу, обавезна је примена Уредбе о организовању и функционисању цивилне заштите ("Службени гласник РС", бр. 21/92), а у вези с тим потребно је у захвату Плана детаљне регулације предвидети изградњу двонаменских склоништа у новопланираним објектима.

**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 ЦЕЛИНАМА**

<b>Намена површина</b>	<b>P (ha)</b>	<b>%</b>
Површина захвата Плана детаљне регулације	<b>50,72</b>	<b>100</b>
Површине саобраћајница	<b>6,07</b>	<b>11,98</b>
Површина водотока са приобаљем	<b>17,24</b>	<b>33,99</b>
Површина целине А	<b>14,33</b>	<b>28,25</b>
Подцелине: А1 - мањи спортски садржаји и хале	<b>5,72</b>	<b>11,28</b>
А2 - већи спортски садржаји (стадион)	<b>5,57</b>	<b>10,98</b>
А3 - кајак, кану стаза на мирним водама	<b>3,04</b>	<b>5,99</b>
Површина целине Б	<b>13,08</b>	<b>25,78</b>
Подцелине: Б1 - кампинг простор	<b>2,72</b>	<b>5,36</b>
Б2 - угоститељство, хотели, пратећи садржаји	<b>1,97</b>	<b>3,88</b>
Б3 - туристички и спортски риболов	<b>3,41</b>	<b>6,72</b>
Б4 - градска плажа	<b>4,98</b>	<b>9,82</b>

## **2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

### **2.1. Правила парцелације**

#### **2.1.1. Општа правила парцелације**

Подручје Плана детаљне регулације је у саставу грађевинског реона утврђеног Генералним планом, неизграђено је а намењено 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. ЦЕЛИНА А**

#### **Правила за изградњу објекта на парцелама у намени спортско - рекреативних садржаја**

Овим Планом целина "А" предвиђена је за изградњу спортско - рекреативних садржаја, између новопопланираних саобраћајница у западном делу Плана детаљне регулације.

Садржаји спортско-рекреативног центра могу бити:

ПОДЦЕЛИНА А1, терени за мале спортове (кошарка, рукомет, одбојка, мали фудбал, тенис и друго) и спортска хала мањег капацитета (до 2000 гледалаца) и остали спортски и пратећи садржаји у оквиру предвиђених спортских објеката - продавнице спортске опреме и њихово одржавање, са обезбеђеним паркирањем по нормативима у оквиру сваке грађевинске парцеле.

ПОДЦЕЛИНА А2, фудбалски стадион капацитета 10-15000 гледалаца са пословним простором испод трибина, помоћни фудбалски терен са трибинама мањег капацитета, тениски терени са трибинама, хотел, ресторан и остали спортски и пратећи садржаји у оквиру предвиђених спортских објеката - продавнице спортске опреме и њихово одржавање, са обезбеђеним паркирањем по нормативима у оквиру сваке грађевинске парцеле.

ПОДЦЕЛИНА А3, кајак и кану стаза на мирним водама, са пратећим јавним простором за потребе одржавања спортских активности на води (управни објекат клуба са пратећим садржајима, објектом за одлагање чамаца, трибинама, рестораном, кафетеријом и сличним компатибилним делатностима), са обезбеђеним паркирањем по нормативима за предвиђене активности.

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 адекватном графичком прилогу и налази се на удаљености од 10,0м. од регулационих линија ободних саобраћајница.
- 2.2.1.2. максимална спратност објекта П+3 (са или без подрума или сутерена), апсолутна висина изграђености 16,0м.;
- 2.2.1.3. коефицијент изграђености на парцели мах. 1,6;
- 2.2.1.4. проценат изграђености на парцели мах. 50%;
- 2.2.1.5. стационирање возила унутар комплекса.
- 2.2.1.7. под кровном косином (не већом од 30 степени или класичном мансардном конструкцијом), у таванском делу (без назидка) уколико задовољава стандарде изградње, могуће је простор дефинисати кроз изградњу апартмана и атељеа у функцији пословања, са осветљењем простора кровним прозорима (у равни кровне косине).

## **ЦЕЛИНА А**

### **Табеларни показатељи капацитета изградње објеката у намени спортско - рекреативног центра**

Проценат изграђености (мах.)	50%
Коефицијент изграђености не већи од	1,6
Спратност објеката (мах.)	П+3
Висина објеката (мах.)	16,0 м

## **2.2.2. ЦЕЛИНА Б**

### **Правила за изградњу објеката на парцелама у намени туристичког насеља**

Овим Планом целина "Б" предвиђене намене туристичког насеља, налази се у североисточном и јужном делу Плана детаљне регулације.

Садржаји туристичког насеља могу бити:

ПОДЦЕЛИНА Б1, кампинг простор (са пратећим садржајима: управни објекат, продавнице, услужни садржаји, мокри чворови, ресторани, кафетерије и слично).

ПОДЦЕЛИНА Б2, угоститељство, хотели и остали пратећи садржаји (ресторани, кафетерије, хотели, мотели и слично).

ПОДЦЕЛИНА Б3, туристички и спортски риболов са пратећим садржајима (такмичарске деонице, рибњак, туристички, спортски и аматерски риболов и слично).

ПОДЦЕЛИНА Б4, градска плажа са пратећим садржајима (објекат контроле, тоалети, чесме, надстрешнице, мобилни или монтажни објекти снабдевања и услуга и слични садржаји).

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

- 2.2.2.1. грађевинска линија је дефинисана у адекватном графичком прилогу и налази се на удаљености од 10,0м. од регулационих линија ободних саобраћајница.
- 2.2.2.2. у делу дозвољеног коефицијента изградње на парцелама који износи максимално 1,6;
- 2.2.2.3. проценат изграђености на парцели може бити максимално 50%;
- 2.2.2.4. дозвољена спратност објеката од П+2 до П+3 (са или без подрума или сутерена);
- 2.2.2.5. стационирање возила унутар комплекса (паркирање и гаражирање);

- 2.2.2.6. у делу туристичког и спортског риболова са пратећим садржајима и градске плаже са пратећим садржајима не може бити објекта високоградње од трајних материјала већ монтажног карактера од лаких природних материјала (дрвета, трске ...): управни објекат рибарског удружења, објекти тоалета, чесама, надстрешница и сличног, и све то на локацијама по потребама рибарских активности и градске плаже, искључиво приземне спратности ( П ).

## **ЦЕЛИНА Б**

### **Табеларни показатељи капацитета изградње у намени туристичког насеља**

Степен или индекс заузетости мах.	50%
Степен или индекс изграђености не већи од	1.6
Спратност објеката (мах.)	Од П+2 до П+3
Висина објеката (мах.)	16,0 м
Спратност објеката (мах.) за подцелине Б3 и Б4	П

### **2.2.3. Остала правила изградње**

- 2.2.3.1. Све интервенције на парцели (доградња, надградња и изградња новог објекта) морају се изводити у оквиру простора планираног за изградњу.
- 2.2.3.2. Површина постојећих и дограђених делова објеката може бити већа за 20% од мах. дозвољене површине планиране за изградњу, стим да се не повећава степен иои индекс заузетости.
- 2.2.3.3. Услови смештаја возила за потребе власника складишта и сервиса обезбеђује се на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута.
- 2.2.3.4. Обезбеђење суседних објеката - у току извођења радова (и при експлоатацији) водити рачуна о техничким и еколошким условима на суседним парцелама и о безбедности објеката изграђених на њима (при копању темељних зидова, одводњавању површинске воде, гаражирању возила, изношењу пута, смећа и др.)
- 2.2.3.5. Ако се нови објекат изводи непосредно уз суседни, инвеститор је дужан да преузме све мере да се објекат не оштети.
- 2.2.3.6. Уколико су темељи нове зграде дубљи од темеља суседне зграде, морају се предузети све мере да се објекат не оштети.
- 2.2.3.7. Ако се на суседној згради појаве пукотине, инвеститор је дужан да надокнади изазвану штету.

#### **2.2.4. Општи услови хоризонталне урбанистичке регулације:**

- 2.2.4.1. 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.
- 2.2.4.2. Међусобна удаљеност пословних објеката износи мин. 0,3 висине вишљег објекта сем код ивичне (блоковске) изградње.
- 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 се креће од П до П+3. Сваки новопланирани објекат може имати подрумске или сутеренске просторије уколико не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.
- 2.2.5.2. Висина објеката преставља растојање од нулте коте до коте слемена (за објекте са косим кровом) и не може прећи 16,0м.
- 2.2.5.3. Кота приземља се одређује на следећи начин:
  - кота приземља нових објеката 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 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. Услови прикључења на јавне инфраструктурне мреже**

##### **2.3.2.2 Електроенергетска мрежа**

Прикључивање објеката на електроенергетску мрежу извршиће се кабловским водовима 0,4 kV из постојећих трафо-станица 10/0,4 kV (ван захвата плана) и планираних трафо-станица 10/0,4 kV, са постављањем мерних група у сваком објекту посебно, а према условима Електродистрибуције Ниш.

Димензије парцеле за лоцирање објекта трафостанице 10/0.4 kV су 5,5 x 6,5 м, са прилазом камиона до трафобоксова. 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 10 kV и каблова 0,4 kV.

### **2.3.2.3. 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.

### **2.3.2.4. Топлификациона и гасификациона мрежа**

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.

### **2.3.2.5. 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 230,0 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.

На месту проласка цевовода испод водотока обезбедити адекватну заштиту цевовода.

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

### **2.3.2.6. Канализациона мрежа**

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

У случају прикључивања групе објеката (комплекс: 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).

Забрањено је прикључивање атмосферских и дренажних вода у канализацију за употребљене воде.

Прикључивање објеката вршиће ЈКП за водовод и канализацију.

### **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 са границом разраде..... 1:2 500

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

Лист 2: Функционално решење организације простора  
(извод из ГП-а)..... 1:1 0000

Лист 3: Намена површина ..... 1: 2 500

Лист 4: Режим коришћења грађевинског земљишта ..... 1: 2 500

Лист 5: Саобраћај са регулациом, нивелациом и  
аналитичко - геодетским елементима..... 1: 1 000

Лист 6: Мреже и објекти инфраструктуре -  
водовод и канализација..... 1: 2 500

Лист 7: Мреже и објекти инфраструктуре -  
електроенергетика, телефонија и гасовод..... 1: 2 500

Лист 8: Озелењавање..... 1: 2 500

### **4. ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО**

Документациони део Плана садржи:

- одлуку о изради Плана са образложењем;
- програм за израду Плана детаљне регулације;
- 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 току јавног увида.

### **III**

#### **ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ**

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 Управи за планирање и изградњу, Јавном предузећу Завод за урбанизам Ниш и Јавном предузећу Дирекција за изградњу града и један примерак у Министарству за капиталне инвестиције.

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, \_\_\_\_\_ 2005.

**СКУПШТИНА ГРАДА НИША**

**ЗАМЕНИК ПРЕДСЕДНИКА**

**Дејан ЦАКИЋ**

**ОБРАЗЛОЖЕЊЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
СПОРТСКО РЕКРЕАТИВНОГ ЦЕНТРА  
"ЖЕНЕВА" У НИШКОЈ БАЊИ**

Израда Плана је започета доношењем одлуке о изради Плана детаљне регулације спортско - рекреативног центра "Женева" усвојене 23.09.2004. године ("Службени лист града Ниша ", бр. 72/2004.).

Израда Плана је предвиђена Програмом уређења грађевинског земљишта за 2004. годину (Службени лист града Ниша, бр. 74/2003)(А.3.3.12.).

План детаљне регулације обухвата подручје површине 50,72 ха.

Планом детаљне регулације се разрађује подручје, у границама: са севера лева (јужна) обала реке Нишаве и са истока, запада и југа лева обала старог корита Нишаве.

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

Подручје Плана детаљне регулације чине две целине: А, спортско - рекреативна целина у јужном и западном делу плана и целина Б, туристичко - комерцијална целина у северном и источном делу плана.

Целина А је спортско - рекреативног карактера дефинише садржаје за велике и мале спортове, фудбалска, рукометна, кошаркашка и одбојкашка игралишта са могућношћу изградње трибина отвореног или затвореног типа, тениске терене и спортске хале универзалног карактера, спортове на води, а све са пратећим садржајима (свлачионице, санитарни чворови, клубске просторије, продаја и сервисирање спортске опреме и реквизита, риболовачког прибора, угоститељске услуге, итд.),

Целина Б туристичко - комерцијалног карактера дефинише садржаје за хотелијерство, угоститељство, риболов (хотели, мотели, кампинг простор, ресторани), са пратећим садржајима, градску плажу, и зеленило.

Планом се утврђују услови под којима се планско подручје просторно и функционално дефинише. План не садржи физичку структуру за реализацију, изузев елемената градске примарне инфраструктуре: саобраћајница и мрежа комуналних система и инсталација. Концепција решења Плана одређена је на основу природних и стечених услова и дефинише генерална правила изградње и коришћења земљишта. Решења и правила Плана фиксирају само она решења којима се утврђује јавни (општи) интерес.

Поступак разматрања и доношења Плана:

Одлука о изради - 23.09.2004. године (Извршни одбор Града Ниша);

Стручна контрола (утврђивање нацрта) - 30.03.2005. године (Комисија за планове Града Ниша);

Оглашавање јавног увида у Народним новинама - 11.05.2005.године;

Јавни увид - од 12.05.2005.године до 01.06.2005. године;

Сумирање јавне расправе и утврђивање предлога Плана је заказано 09.06.2005. године на Комисији за планове града Ниша.

Извештај Комисије о обављеном јавном увиду је саставни део образложења и налази се у Документацији плана.

**ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ**