



У Р Б А Н И С Т И Ч К И П Р О Ј Е К А Т
ЗА ПОТРЕБЕ УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ
ФУДБАЛСКОГ ТРЕНИНГ ЦЕНТРА У НИШУ
НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БР. 8809 КО НИШКА БАЊА

У Р Б А Н И С Т И Ч К И П Р О Ј Е К А Т
ЗА ПОТРЕБЕ УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ
ФУДБАЛСКОГ ТРЕНИНГ ЦЕНТРА У НИШУ
НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БР. 8809 КО НИШКА БАЊА

НАРУЧИЛАЦ



Градска управа за локални економски развој и инвестиције
Ул. Генерала Милојка Лешјанина бр. 39, 18 000 Ниш, Република Србија

ОБРАЂИВАЧ



ЈП Завод за урбанизам Ниш, Ул. 7. јули 6, 18000 Ниш, Република Србија

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

Никола ЛЕЧИЋ, дипл.инж.арх.
(бр. лиценце: 200 1352 12)

В.Д. ДИРЕКТОРА

Милан МИЛОЈЕВИЋ, мастер инж.саоб.

НАРУЧИЛАЦ:

ГРАДСКА УПРАВА ЗА ЛОКАЛНИ ЕКОНОМСКИ
РАЗВОЈ И ИНВЕСТИЦИЈЕ

ОБРАЂИВАЧ:

ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

СТРУЧНИ ТИМ:

<i>Одговорни урбаниста:</i>	Никола ЛЕЧИЋ, дипл.инж.арх.
<i>Саобраћај:</i>	Милан ГЛИШИЋ, дипл.инж.сао.
<i>Водоводна и канализациона мрежа:</i>	Весна СТОЈАНОВИЋ, дипл.инж.грађ.
<i>Електроенергетска мрежа и телекомуникације:</i>	Миодраг ПЕТРОВИЋ, дипл.инж.ел.
<i>Гасификација и топлификација, енергетска ефикасност:</i>	Милан МИЛОСАВЉЕВИЋ, дипл.инж.маш.
<i>Геодезија и аналитика:</i>	Ђорђе ВАСКОВИЋ, мастер.инж.гео. Зорица ГОЛУБОВИЋ, инж.гео.
<i>Техничка подршка:</i>	Зоран ПАВЛОВИЋ, систем администратор Марко ТОМОВИЋ, мат. гимн. Лука СТАНКОВИЋ, инж.ел.

В.Д. ДИРЕКТОРА

Милан МИЛОЈЕВИЋ, мастер инж.саоб.

САДРЖАЈ

I ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

Решење о регистрацији предузећа;

Решење о одређивању одговорног урбанисте;

Изјава одговорног урбанисте;

Лиценца одговорног урбанисте;

Копија плана;

Препис листа непокретности;

Катастарско-топографски план;

Информација о локацији (бр. 353-1/1453-2025-06 од 05.11.2025.);

Фотографија локације

Услови надлежних комуналних предузећа:

- Електродистрибуција Србије доо Београд, огранак Електродистрибуција Ниш (бр. 2581200-Д.10.23-128207/3-2026 од 20.04.2026.)
- ЈП Дирекција за изградњу Града Ниша (бр. 04-2033-1/26 од 23.03.2026.)
- ЈКП Медиана Ниш (бр. 13424 од 17.04.2026.)
- Министарство унутрашњих послова, сектор за ванредне ситуације, управа за ванредне ситуације у Нишу (број 217-485/26-1 од 25.03.2026.)
- Телеком Србија, предузеће за телекомуникације а.д. Дирекција за технику / Сектор за мрежне операције / Служба за планирање и изградњу мреже Ниш (бр. Д211-131025/3-2026 од 23.03.2026.)
- ЈКП за производњу и дистрибуцију топлотне енергије Градска топлана Ниш (бр. 02-869/1 од 25.03.2026.)
- ЈКП за водовод и канализацију Наиссус Ниш (бр. 7344/1 од 27.03.2026.)
- Југоросгас, предузеће за изградњу гасоводних система, транспорт и промет природног гаса а.д. (бр. Н/И-131 од 23.03.2026.)

Извештај Комисије за планове града Ниша (бр. 353-2125/2026-06 од 30.06.2026.)

II ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОДНЕ НАПОМЕНЕ.....	1
1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ.....	1
2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА.....	2
3. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ.....	2
4. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ.....	4
5. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА.....	4
6. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ.....	5
6.1. Саобраћајна мрежа.....	5
6.2. Електроенергетска мрежа.....	6
6.3. Телекомуникациона мрежа.....	6
6.4. Водоводна мрежа.....	7
6.5. Канализациона мрежа.....	8
6.6. Топловодна и гасоводна мрежа.....	10
7. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ.....	11
8. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ.....	11
9. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА.....	12
10. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА И ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ.....	12
11. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ.....	18

III ГРАФИЧКИ ДЕО

01	Извод из планског документа.....	P 1:2500
02	Ситуациони приказ партерног уређења и саобраћаја са регулацијом и нивелацијом.....	P 1:1000
03	Инфраструктурне мреже и објекти.....	P 1:1000

ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

I ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА



5000235671643

**ИЗВОД О
РЕГИСТРАЦИЈИ
ПРИВРЕДНОГ
СУБЈЕКТА**Република Србија
Агенција за привредне регистре**ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК**Матични / Регистарски
број

07261063

СТАТУСИ

Статус привредног субјекта

Активан

Са статусом социјалног
предузетништва

Не

ПРАВНА ФОРМА

Правна форма

Јавно предузеће

ПОСЛОВНО ИМЕ

Пословно име

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

Скраћено пословно име

ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

ПОДАЦИ О АДРЕСАМА

Адреса седишта		
Општина	МЕДИЈАНА	
Место	НИШ (МЕДИЈАНА), МЕДИЈАНА	
Улица	7. Јули	
Број и слово	6	
Спрат, број стана и слово	/ /	

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ

Подаци оснивања		
Датум оснивања	28.02.1990	
Време трајања		
Време трајања привредног субјекта	Неограничено	
Претежна делатност		
Шифра делатности	7111	
Назив делатности	Архитектонска делатност	
Остали идентификациони подаци		
Порески Идентификациони Број (ПИБ)	100334647	
Подаци од значаја за правни промет		
Текући рачуни		
	200-3063670101002-08 105-0161200002713-08 840-00000000348743-44 105-00000000000484-32 105-00000000008161-87 325-9500800000616-44	
Подаци о статусу / оснивачком акту		
	Датум важећег статута	
	Датум важећег оснивачког акта	23.05.2013

Законски (статутарни) заступници

Физичка лица				
1.	Име	Милан	Презиме	Милојевић
	ЈМБГ	2602984150072		
	Функција	в.д. директора		
	Ограничење	не постоји ограничење супотписом		

супотписом

Надзорни одбор

Председник надзорног одбора

Име

Небојша

Презиме Ловић

ЈМБГ

3108966730052

Чланови надзорног одбора

1.

Име

Милош

Презиме Ђорђевић

ЈМБГ

2102990730010

2.

Име

Милан

Презиме Милосављевић

ЈМБГ

1701976730021

Чланови / Сувласници

Подаци о члану

Пословно име Град Ниш

Регистарски /
Матични број 17620541

Подаци о капиталу

Новчани

износ

датум

Уписан: 100.00 RSD

износ

датум

Уписан: 100,000.00 RSD

износ

датум

Уплаћен: 100.00 RSD	01.07.2013
износ	датум
Уплаћен: 100,000.00 RSD	24.02.2015
Удео	износ(%) 100.000000000000

Основни капитал друштва	
Новчани	
износ	датум
Уписан: 100.00 RSD	
износ	датум
Уписан: 100,000.00 RSD	
износ	датум
Уплаћен: 100.00 RSD	01.07.2013
износ	датум
Уплаћен: 100,000.00 RSD	24.02.2015

Регистратор, Миладин Маглов



Електронски примерак овог документа потписан је квалификованим електронским сертификатом регистратора.
Дана 22.05.2025. године у 09:07:22 часова

С Дигитално потписано
Maglov Miladin
издавалац сертификата:
Javno preduzeće Pošta Srbije
22.05.2025. 09:07:57

РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу одредби Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 одлука УС, 24/11 и 121/12, 42/13–одлука УС, 50/2013–одлука УС, 98/2013– одлука УС, 132/34, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др.закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник Републике Србије“, бр. 32/2019) као:

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

за израду **Урбанистичког пројекта** за потребе урбанистичко-архитектонске
разраде локације Фудбалског тренинг центра у Нишу
на катастарској парцели бр. 8809 КО Нишка Бања одређује се:

Никола ЛЕЧИЋ дипл.инж.арх.
лиценца: 200 1352 12

Пројектант:

ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

Ул. 7. јули бр. 6, Ниш

Одговорно лице/заступник:

Милан МИЛОЈЕВИЋ, в.д. директора

Печат:

Потпис:

Број техничке документације:

7 УП 26

Место и датум:

Ниш, 22.04.2026. године

ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

Одговорни урбаниста за израду **Урбанистичког пројекта** за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације Фудбалског тренинг центра у Нишу на катастарској парцели бр. 8809 КО Нишка Бања

Никола ЛЕЧИЋ дипл.инж.арх.
лиценца: 200 1352 12

ИЗЈАВЉУЈЕМ

да је **Урбанистички пројекат** за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације Фудбалског тренинг центра у Нишу на катастарској парцели бр. 8809 КО Нишка Бања, израђен у свему у складу са Законом и прописима донетим на основу Закона, као и да је израђен у складу са важећим планским документима.

Одговорни урбаниста:	Никола ЛЕЧИЋ дипл.инж.арх.
Број лиценце:	200 1352 12
Печат:	Потпис:

Број техничке документације:	7 УП 26
Место и датум:	Ниш, 22.04.2026. године



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи и
Статута Инжењерске коморе Србије

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Никола М. Лечић

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 0306978730037

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

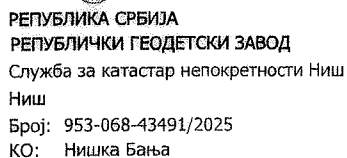
200 1352 12



У Београду,
13. децембра 2012. године

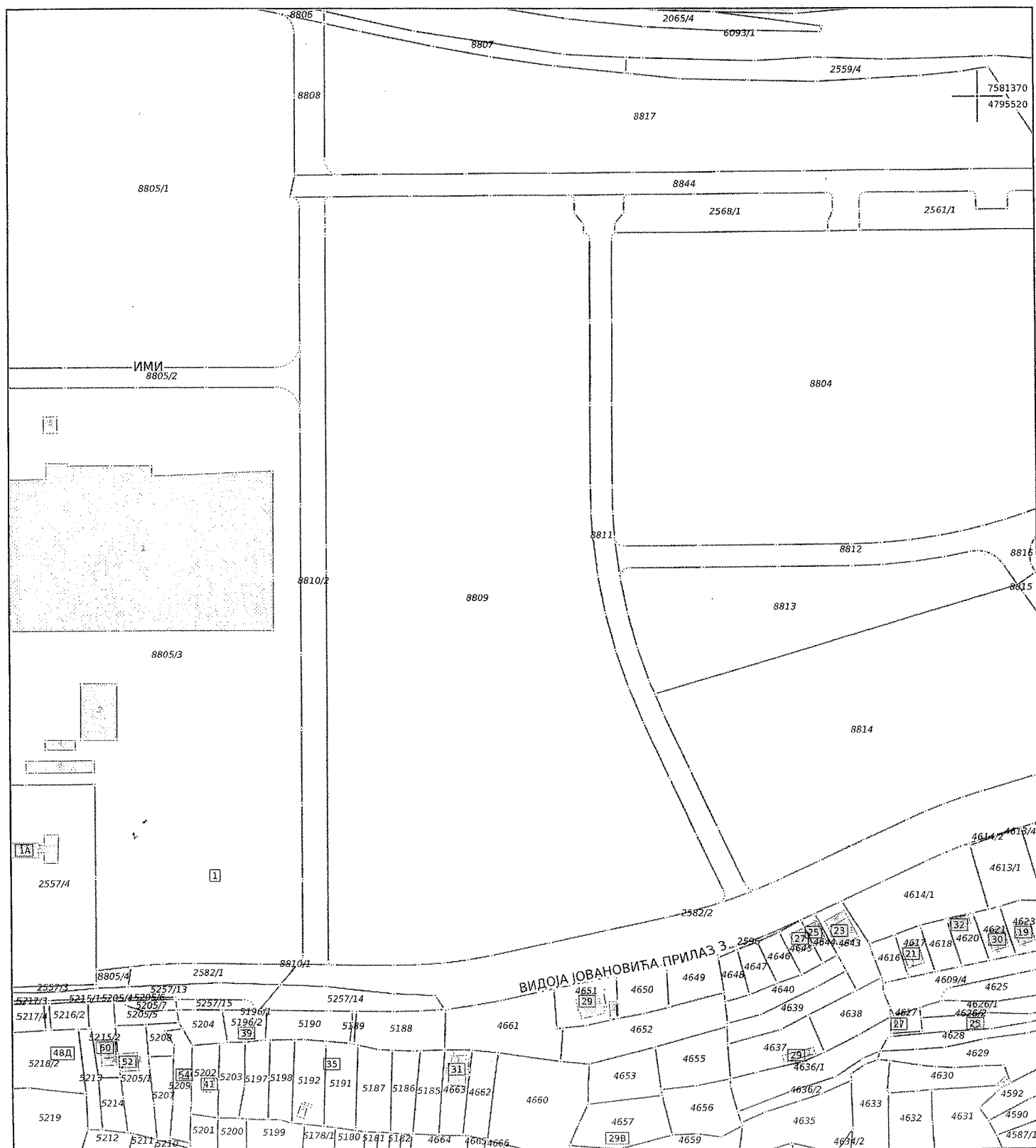
ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Проф. др Драгослав Шумарац
дипл. грађ. инж.



Катастарска парцела број:
8809

Размера штампе: 1:2000



Датум и време издавања:
30.10.2025 године у 07:42

Овлашћено лице:

M.D.

Suzana Živković
30.10.2025. 08:11:30



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

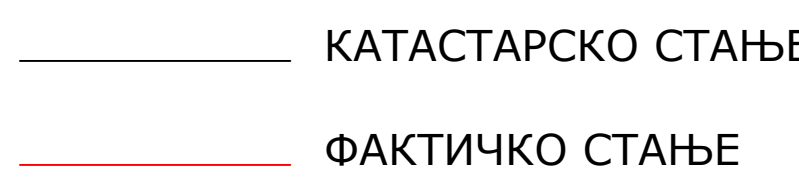
katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 30.10.2025. 08:59:17

Број захтева: 951-6-068-15220/2025

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	efddaa57-a945-4ca8-9042-e08a0cfdd8ec
Матични број општине:	71285
Општина:	НИШКА БАЊА
Матични број катастарске општине:	729825
Катастарска општина:	НИШКА БАЊА
Датум ажурности:	29.10.2025. 16:10
Служба:	НИШ
Извор податка:	НИШ, ИСКН
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	ВИДОЈА ЈОВАНОВИЋА ПРИЛАЗ 3
Број парцеле:	8809
Површина m²:	67701
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЊИВА 2. КЛАСЕ
Површина m²:	67701
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	СПОРТСКИ ЦЕНТАР ФУДБАЛСКОГ САВЕЗА РЕГИОНА ИСТОЧНЕ СРБИЈЕ ДОО НИШ
Адреса:	РЕПУБЛИКА СРБИЈА, НИШ (МЕДИЈАНА), КРАЉА СТЕФАНА ПРВОВЕНЧАНОГ ЗА
Матични број лица:	0000022018116
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1
Терети на парцели - Г лист	
*** Нема терета ***	
Напомене на парцели	
*** Нема напомена ***	

НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима, геодетским организацијама и привредним друштвима и предузетницима уписаним у Регистар посредника у промету и закупу непокретности, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.





РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД НИШ
ГРАДСКА УПРАВА ЗА
ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ
Бр. 353-1/1453-2025-06
5.11.2025. године
НИШ

Градска управа за планирање и изградњу, поступајући по захтеву који је поднела ГУ за локални економски развој и инвестиције бр.3320/2025-10 од 4.11.2025.године, ул.Николе Пашића бр.24, на основу члана 53. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", број 72/09, 81/09, 24/11, 121/12,132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25) и Правилника о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе ("Службени гласник Републике Србије", број 3/10), издаје:

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

За катастарску парцелу број 8809 КО Нишка Бања

Катастарска парцела број 8809 КО Нишка Бања се налази у граници захвата Плана генералне регулације подручја градске општине Нишка Бања прва фаза ("Службени лист Града Ниша", број 102/2012, 136/2016, 3/20 и 151/24).

Увидом у графички приказ: „Планирана претежна намена површина“, који је саставни део Плана генералне регулације подручја градске општине Нишка Бања прва фаза, утврђено је да се катастарска парцела број 8809 КО Нишка Бања налази на површини планираној за туристичко-здравствено-рекреативно-пословну зону и припада специјализованом градском центру.

Увидом у графички приказ: „Начин спровођења плана“, за кат.парцелу бр. 8809 КО Нишка Бања обавезна је израда урбанистичког пројекта.

У складу са графичким прилогом: „Мреже и објекти инфраструктуре – електроенергетска мрежа и објекти“ у блоку је планирана изградња трафостаница ТС 10/0,4kV чија ће тачна локација бити одређена изразом урбанистичког пројекта.

РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ УЛИЦА, ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ ЗА ЗОНЕ ЗА КОЈЕ НИЈЕ ПРЕДВИЂЕНА ИЗРАДА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

У великој мери План генералне регулације преузима регулационе елементе улица, површина јавне намене и грађевинске линије постојеће изграђености. Задржана је регулатива већ изграђеног простора као и регулациони елементи улица, површина јавне намене и грађевинских линија.

Грађевинске линије са елементима за обележавање на геодетској подлози за зоне за које није предвиђена израда плана детаљне регулације дате су на графичком приказу 2.2.: Урбанистичка регулација са грађевинским линијама за зоне за које није предвиђена израда плана детаљне регулације". Уколико грађевинска линија није одређена на овом прилогу, иста се одређује у односу на положај више од 50% већ изграђених објеката (не односи се на помоћне објекте).

НИВЕЛАЦИОНЕ КОТЕ РАСКРСНИЦА УЛИЦА И ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ (НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН) ЗА ЗОНЕ ЗА КОЈЕ НИЈЕ ПРЕДВИЂЕНА ИЗРАДА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Подручје Плана генералне регулације у нивелационом смислу представља, у северном делу, готово равно подручје алувијалне равни у делу нишавске котлине у правцу тока реке Нишаве, док у јужном делу захвата плана прелази из брдовитог у планинско подручје. Нивелационе коте терена раскрсница улица и површина јавне намене у директној су корелацији са котама терена и постојећим нивелетама изведених саобраћајница и осталим површинама јавне намене.

Утврђују се максимални нагиби саобраћајница према следећој табели:

Врста објекта	Максимални нагиб (%)
- приступне улице	15%
- сабирне улице	5%
- примарне улице	5%

Одступања од максималних нагиба датих у табели су на местима где конфигурација терена и постојећа изграђеност условљавају нагибе који су изнад максималних.

Апсолутне вредности кота нивелете, подужни нагиби и дужине на којима су нагиби дефинисани приказани су на карти број 2.2. „Саобраћајно решење са регулационим линијама улица и површина јавне намене и нивелационим котама раскрсница улица и површина јавне намене“.

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА

Снабдевање објеката у захвату плана се врши из трафостанице ТС 110/10 kV "Ниш 5 - Нишка Бања", тренутне снаге 20 MVA, а коначне 2 x 20 MVA.

Трафостаница 110/10 kV "Ниш 5 - Нишка Бања" је везана у електроенергетски систем града једноструким ваздушним далеководом 110 kV из ТС 400/220/ 110kV "Ниш 2". Ова трафостаница је изван захвата плана. У трафостаници 110/10 kV "Ниш 5 - Нишка Бања" постоје резерве. Из разлога сигурности снабдевања електричном енергијом потрошача у њеном конзумном подручју потребно је обезбеђење другог прикључног вода 110 kV са далековада ТС "Ниш 2" - ТС "Пирот 2".

Из правца трафостанице 110/10 kV "Ниш 5 - Нишка Бања" ка Нишкој Бањи у профилу постојећег пољског пута положено је 5 (пет) кабловских водова 10 kV, од којих су четири искоришћена као активни изводи, а пети је остављен као резерва на раскрсници улица Српских јунака и Видоја Јовановића. Од активних извода, два су искоришћена за снабдевање објеката у северном делу захвата плана, а два за снабдевање објеката у насељу Нишка Бања. На наведена 4 активна извода прикључено је 14 трафостаница 10/0,4 kV.

Мрежа 10 kV је мешовита, углавном кабловска, сем на изводу "Видоја Јовановића" на делу од раскрснице улица Српских јунака и Јелашнички пут, ка ТС "Јелашнички ханови" и "Бојанине воде", где је ова мрежа рађена као ваздушна. Трафостанице 10/0,4 kV су различитих типова: у објекту, зидане, типске МБТС, "кула" и стубне. Уграђени трафои су снага од 250 kVA, 400 kVA, 630 kVA.

Извод "Видоја Јовановића" је дужине око 32km и преоптерећен је, док остала три извода су неоптерећена и могу прихватати нове потрошаче.

Постојећи 10 kV-ни изводи, сем извода "Видоја Јовановића", моћи ће да прихвате нове трафостанице 10/0,4 kV. Извод "Видоја Јовановића" се треба растеретити: активирањем извода који је остављен као резерва на раскрсници улица Српских јунака и Јована Јовановића, и увођењем још два нова извода и одговарајућом прерасподелом оптерећења по изводима.

За одређивање величине трафореона и снаге трафоа трафостанице 10/0,4 kV користити Техничке препоруке бр.14 (Планирање електродистрибутивне мреже) за становање, и податке о потребном специфичном оптерећењу за поједине врсте објеката и то:

- објекти пословања 80 -120 W/m² површине,
- школе и дечје установе 60 -80 W/ m² површине,

- остале намене 30 - 120 W/ m² површине.

Обавеза је коришћења ових података за просторе који ће се разрађивати и плановима детаљне регулације.

Планиране трафостанице 10/0,4 kV градити грађевински за снагу 630/1000 kVA, као слободностојећи објекат или у оквиру објекта. За локације за које није планирано цепање парцеле за објекте јавне намене, локација трафостанице ће се утврђивати споразумом инвеститора и ЈП "Електродистрибуција" Ниш и кроз даљу урбанистичку разраду.

За слободностојећи објекат трафостанице 10/0,4 kV обезбедити парцелу димензија 5,5 x 6,5m. До трафостанице 10/0,4 kV (слободностојеће и у објекту) обезбедити колски приступ изградњом приступног пута најмање ширине 3 м до најближе јавне саобраћајнице.

Новопланиране електроенергетске каблове (35 kV и 10 kV) полагати по планираним трасама и по трасама постојећих електроенергетских водова према техничким прописима., где се број каблова по траси не ограничава, с тим да ширина рова није већа од 0,8 метара. Мрежу 10 kV радити као кабловску, и то код полагања нових извода и код реконструкције постојећих извода 10 kV. Електроенергетске каблове полагати у просторима тротоара. При преласку каблова преко саобраћајница, исте полагати у кабловнице или пластичне цеви. На местима преласка каблова постављати кабловнице или пластичне цеви са најмање 6 (шест) отвора, ради sukcesивног полагања каблова.

У свим планираним саобраћајницама извести инсталације јавног осветљења, са светлотехничким карактеристикама зависно од ранга саобраћајнице.

Мрежу 0,4 kV на просторима вишепородичног становања радити као кабловску, а у просторима породичног и вишепородичног становања средње густине мрежа може бити надземна и кабловска.

Како објекти трафостаница 10/0,4 kV и водови напонског нивоа 10 (20) kV спадају у објекте за које се не издаје грађевинска дозвола (члан. 145. Закона о планирању и изградњи) већ се радови врше на основу решења којим се одобрава извођење радова, то је могуће издавање решења за објекат трафостанице и за деонице каблова које нису дате на графичком прилогу ако инвеститор обезбеди документацију предвиђену чланом 145. закона.

За далековод напонског нивоа 10 kV се обезбеђује заштитна зона са обе стране вода од крајњег фазног проводника од 10m.

ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО ИЗРАЂУЈЕ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ, ОДНОСНО РАСПИСУЈЕ КОНКУРС

Планом генералне регулације дефинисани су простори за које постоји обавеза израде урбанистичког пројекта, где се урбанистичком и архитектонском разрадом може доћи до најквалитетнијих решења.

Локације за које је обавезна израда урбанистичког пројекта приказани су на графичком прилогу: Начин спровођења палана генералне регулације даљом урбанистичком разрадом

Урбанистички пројекти израђују се за:

1. Спортске терене, стадион, халу и пословно-трговински комплекс у просторној целини В
2. Хиподром (рекреативна површина)
3. Централни део Нишке Бање
4. Нови туристички комплекс
5. Услужни центар на потесу Женева
6. Образовање и дечију заштиту
7. Аутобуску станицу
8. Комуналну и саобраћајну површину уз аутобуску станицу
9. Ново гробље и парковско зеленило у просторној целини А
10. Просторну целину З

11. Пословно-трговински комплекс уз тениске терене

12. Површине намењене угоститељству и туризму и јавним наменама у просторној целини Г

13. Спортско-рекреативни центар, саобраћајну површину, парковско зеленило, пословно-производно-трговински комплекс, туристичко-здравствено-рекреативно-пословну зону на локалитету "Лозни калем".

НАПОМЕНА: Висина планираних објеката у оквиру намене спортско-рекреативни центар условљена је њиховом специфичном наменом и функцијом, али не може бити већа од 45m, што ће бити детаљно дефинисано урбанистичким пројектом.

Локације за које је пожељно расписивања јавних архитектонских или урбанистичких конкурса :

- јавни објекти (сви објекти високоградње на јавним површинама)
- објекти на територији општине Нишка Бања бруто површине преко 10 000m²
- спортски терени, стадион, хала у просторним целинама Д и В
- извор термоминералне воде.

За ботаничку башту расписује се јавни урбанистичко-архитектонски конкурс.

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО ЦЕЛИНАМА И ЗОНАМА ЗА КОЈЕ НИЈЕ ПРЕДВИЂЕНО ДОНОШЕЊЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Правила уређења

Концепција уређења и типологија карактеристичних грађевинских зона и карактеристичних целина одређених планом

Нишка Бања спада у најпознатија и најпосећенија бањска места у Србији, а истовремено је и седиште истоимене градске општине.

Развој Нишке Бање, ће се одвијати као општински центар, а у склопу планираног успостављања бањско-здравствено-рекреативно-спортског комплекса Нишка Бања-Бојанине Воде-Сићевачка клисура-Јелашничка клисура. Имајући у виду обавезу очувања и унапређења природних ресурса (првенствено бањског фактора) као и оцену Светске туристичке организације да је туризам трећа најпрофитабилнија привредна грана, у Бањи се неће развијати ништа што је у супротности са бањско-здравствено-рекреативно-спортским функцијама.

Као бањско место, Нишка Бања ће развијати леčiliшне функције, што подразумева искоришћење лековитог фактора, смештајних капацитета и остале пратеће инфраструктуре, као и стручног кадра и обезбеђење свих потребних капацитета за предвиђени ниво развоја. Бањски карактер насељеног места истиче се формирањем викенд зоне.

Као туристичко место, Нишка Бања ће развијати могуће облике туризма, основне и допунске (на бази мотивских, просторних, еколошких, економских и функционалних критеријума и принципа одрживог развоја, као и створеног идентитета), и то:

1. Основни видови

- бањски туризам (здравствено-леčiliшни, који ће користити потенцијале радиоактивне термалне воде велике издашности);

- конгресни (већ установљени савремени вид са потенцијалом да буде развијен);

- спортско-рекреативни (ослањаће се и на традицију Града и на развојне потенцијале за бициклистичке туре, развој коњичког спорта, немоторне спортове на води и тд);

2. Допунски видови:

- еколошко-образовни - школе природе и школе у природи, еколошки кампови, екскурзије, стручни и студијски боравци за одрасле;

- културно-манифестациони (са упориштем у културно-историјском и етнолошком наслеђу, етно-архитектури, и традиционалним манифестацијама);

- риболовни - (као допуна осталих видова туризма);

-транзитни (везан за потребе корисника саобраћајне инфраструктуре и постојеће и могуће компаративне предности овог простора: понуду здраве хране, производа домаће радиности, производа старих заната, културно-историјске мотиве).

Као насељено место и центар општине, Нишка Бања ће развијати терцијарне привредне делатности, делатности јавних служби и комуналне делатности и обезбеђивати простор за њих. У простопрном погледу, пословни садржаји, компатибилни са становањем, могу се формирати у оквиру зона становања, уколико у физичком и еколошком смислу не угрожавају околину или функцију суседних парцела.

Концепција и програмски елементи будућег привредног развоја утврђени су на основу сагледавања развојних потенцијала подручја Градске општине Нишке Бање (природних и створених), досадашњих развојних тенденција, циљева и могућности будућег привредног развоја. Основни приоритети чија ће реализација омогућити ревитализацију и динамизирање развојних процеса су:

-развој здравствено лечилишне функције, заснован на природним и створеним потенцијалима,

-развој туризма и угоститељства,

-развој мале привреде, занатства, услужних делатности и домаће радиности обезбеђењу просторног оквира за подстицај приватне иницијативе и смештај малих и средњих предузећа;

-изградња и опремање мреже и објеката инфраструктуре у складу са планираним потребама становника и свих насељских функција

-подизању нивоа квалитета живота и рада на укупном подручју плана адекватним опремањем грађевинског подручја, реконструкцијом и санацијом грађевинског фонда и релативизирањем изражених конфликта у коришћењу простора.

Изградња свих планираних капацитета мора се вршити уз строго поштовање мера заштите животне средине прописаних Законом и овим планом.

Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта по целинама или зонама из планског документа, који је потребан за издавање локацијске и грађевинске дозволе

Грађевинско земљиште треба комунално опремити, што подразумева изградњу објеката комуналне инфраструктуре и изградњу и уређење површина јавне намене.

За издавање локацијских услова, неопходно је обезбедити приступ јавној саобраћајној површини и базичну инфраструктурну опремљеност, која обухвата могућност прикључивања на водоводну, канализациону и електроенергетску мрежу. Уколико не постоји инфраструктурна мрежа, подразумева се да инвеститор преузима обавезу изградње дела инфраструктурне мреже који недостаје.

За остале врсте изградње, осим обезбеђивања приступног пута, неопходно је обезбеђење прикључака на све инфраструктурне мреже, док производне и комерцијалне делатности поред наведеног захтевају и уређење манипулативног простора, паркинга за различите врсте возила и посебне просторије или ограђене просторе са посудама за прикупљање отпада.

Посебни услове у којима се површине и објекти јавне намене чине приступачним особама са инвалидитетом, у складу са стандардима приступачности

Приликом планирања простора јавних, саобраћајних и пешачких површина, прилаза до објеката и пројектовања објеката за јавно коришћење, као и посебних уређаја у њима, обавезна је примена важећег Правилника и других прописа за обезбеђење приступачности и несметано кретање деце, старих, особа са отежаним кретањем и особа са инвалидитетом.

Објекти за јавно коришћење, у смислу Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Сл.гласник РС", бр.22/15) јесу: банке, болнице, домови здравља, домови за старе, објекти културе, објекти за потребе државних органа, органа територијалне аутономије и локалне самоуправе, пословни објекти, поште, рехабилитациони центри, саобраћајни терминали, спортски и рекреативни објекти, угоститељски објекти, хотели, хотели, школе и други објекти.

У складу са стандардима приступачности потребно је осигурати услове за несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старијим особама на следећи начин:

Тротоари и пешачке стазе

Тротоари и пешачке стазе, пешачки прелази, места за паркирање и друге површине у оквиру улица, тргова, шеталишта, паркова и игралишта, по којима се крећу лица са посебним потребама морају бити међусобно повезани и прилагођени за оријентацију и са нагибима који не могу бити већи од 5% (1:20), а изузетно 8,3% (1:12).

Површина тротоара и пешачких стаза мора да буде чврста, равна и отпорна на клизање. На трговима или на другим великим пешачким површинама, контрастом боја и материјала обезбедити уочљивост главних токова и њихових промена у правцу.

Највиши попречни нагиб уличних тротоара и пешачких стаза управно на правац кретања износи 2%.

У коридору основних пешачких кретања не постављају се стубови, рекламни панои или друге препреке, а постојеће препреке се видно обележавају.

Делови зграда као што су балкони, еркери, висећи рекламни панои и сл., као и доњи делови крошњи дрвећа, који се налазе непосредно уз пешачке коридоре, уздигнути су најмање 250cm у односу на површину по којој се пешак креће.

Пешачки прелази

За савладавање висинске разлике између тротоара и коловоза користе се закошени ивичњаци који се изводе у ширини пешачког прелаза и у нивоу коловоза, са максималним нагибом закошеног дела до 8,3%, а ако је технички неизводљиво у изузетним случајевима до 10%.

Места за паркирање

Места за паркирање возила која користе лица са посебним потребама предвидети у близини улаза у стамбене зграде, објеката за јавно коришћење и других објеката и означити знаком приступачности. Најмања укупна површина места за паркирање возила која користе особе са инвалидитетом износи 370x480cm; место за паркирање за два аутомобила које се налази у низу паркиралишних места управно на тротоар величине је 590x500cm са међупростором ширине 150cm.

Број паркинг места износи:

- 1) за јавне гараже, јавна паркиралишта, као и паркиралишта уз објекте за јавно коришћење и стамбене и стамбено пословне зграде са десет и више станова, најмање 5% места од укупног броја места за паркирање, а најмање једно место за паркирање возила особа са инвалидитетом;
- 2) на паркиралиштима са мање од 20 места која се налазе уз амбуланту, апотеку, продавницу прехранбених производа, пошту, ресторан и дечји вртић, најмање једно место за паркирање возила особа са инвалидитетом;
- 3) на паркиралиштима уз бензинске пумпе, ресторане и мотеле поред магистралних и регионалних путева 5% места од укупног броја места за паркирање, али не мање од једног места за паркирање возила особа са инвалидитетом;
- 4) на паркиралиштима уз домове здравља, болнице, домове старих и друге здравствене и социјалне установе, најмање 10% места од укупног броја места за паркирање, а најмање два места за паркирање возила особа са инвалидитетом;
- 5) свако паркиралиште које је обележено мора имати најмање једно приступачно место за паркирање возила особа са инвалидитетом.

Прилази до објеката

Прилаз до објекта предвиђа се на делу објекта чији је приземни део у нивоу терена или је издигнут до 5 cm у односу на пешачку површину. Савладавање висинске разлике између пешачке површине и прилаза до објекта врши се:

- 1) рампама за пешаке и кориснике инвалидских колицима, за висинску разлику до 76 cm;
- 2) спољним степеницама, рампама, степеништем и подизним платформама, за висинску разлику већу од 76 cm.

Минималне ширине рампи за приступ објектима морају бити 0,90m а нагиб од 1:20 (5%) до 1:12 (8,3%), за кратка растојања (до 6,0m).

Површина рампе мора бити чврста, равна и отпорна на клизање. Ако су рампе предвиђене за учестало коришћење од стране лица са оштећеним видом, површине рампи могу бити у бојама које су у контрасту са подлогом.

Савладавање висинских разлика, у случају када не постоји могућност савлађивања ове разлике рампама, степеницама и степеништем, врши се подизним платформама. Подизна платформа предвиђа се као плато величине најмање 110 cm до 140 cm са погонским механизмом,

ограђена заштитном оградом до висине од 120 цм, пресвучена и опремљена материјалом који не клизи, опремљена прекидачима за позив и сигурносним уређајем.

Стајалишта јавног превоза

На стајалиштима јавног превоза, предвиђа се плато (перон) за пешаке ширине најмање 300 цм, а прилазне пешачке стазе треба да буду изведене у истом нивоу, без денивалација, према препорукама за пешачке стазе.

Уколико плато стајалишта јавног превоза није у истом нивоу са пешачком стазом, приступ платформи обезбедиће се спуштањем стазе или платформе максималног нагиба од 10%, или помоћу рампе максималног нагиба 5%, минималне ширине од 120 цм.

Зона уласка у возило јавног превоза испред предњих врата возила визуелно се обележава контрастом и изводи се тактичним пољем безбедности минималне површине 90 x 90 цм које је повезано са системом тактилне линије вођења.

Унутар објеката за јавни транспорт (друмски, авио, железнички и други транспорт) уколико није другачије предвиђено, примењују се међународни стандарди који уређују ову област.

Мере енергетске ефикасности изградње

Сви планирани објекти морају да задовољавају све прописе везане за енергетску ефикасност објеката - Правилник о енергетској ефикасности зграда ("Сл гласник РС", бр. 61/11).

Овим правилником ближе се прописују енергетска својства и начин израчунавања топлотних својстава објеката високоградње, као и енергетски захтеви за нове и постојеће објекте.

Утврђивање испуњености услова енергетске ефикасности зграде врши се изградом елабората ЕЕ, који је саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање грађевинске дозволе или уз захтев за издавање решења којим се одобрава извођење радова на адаптацији или санацији објекта, као и енергетској санацији.

Правилник се примењује на:

- Изградњу нових зграда;
- Реконструкцију, доградњу, обнову, адаптацију, санацију и енергетску санацију постојећих зграда;
- Реконструкцију, адаптацију, санацију, обнову и ревитализацију културних добара и зграда у њиховој заштићеној околини са јасно одређеним границама катастарских парцела и културних добара, уписаних у Листу светске културне баштине и објеката у заштићеним подручјима, у складу са актом о заштити културних добара и са условима органа, односно организације надлежне за послове заштите културних добара;
- Зграде или делове зграда које чине техничко-технолошку или функционалну целину.

Одредбе овог правилника не примењују се на:

- Зграде за које се не издаје грађевинска дозвола;
- Зграде које се граде на основу привремене грађевинске дозволе, као и зграде које се граде на основу грађевинске дозволе за припремне радове;
- радионице, производне хале, индустријске зграде које се не греју и не климатизују;
- Зграде које се повремено користе током зимске и летње сезоне (мање од 25% времена трајања зимске односно летње сезоне).

Енергетска својства и начини израчунавања топлотних својстава утврђују се за стамбене зграде са једним станом; стамбене зграде са два или више станова; управне и пословне зграде; зграде намењене образовању и култури; зграде намењене здравству и социјалној заштити; зграде намењене туризму и угоститељству; зграде намењене спорту и рекреацији; зграде намењене трговини и услужним делатностима; зграде мешовите намене; зграде за друге намене које користе енергију.

Енергетска ефикасност зграде је остварена ако су обезбеђени минимални услови комфора садржани у Правилнику, а при томе потрошња енергије за грејање, хлађење, припрему топле санитарне воде, вентилацију и осветљење зграде не прелази дозвољене максималне вредности по m² садржане у Правилнику.

Приликом пројектовања објеката неопходно је обратити пажњу на оријентацију и функционални концепт зграде у циљу коришћења природе и природних ресурса предметне локације, пре свега енергије сунца, ветра и околног зеленила. Потребно је обратити пажњу на топлотно зонирање зграде, односно груписати просторије у згради у складу са њиховим температурним захтевима; зоне са вишим температурним захтевима пројектовати тако да могу максимално да искористе природне потенцијале локације.

Приликом пројектовања предвидети облик зграде којим се може обезбедити што је могуће енергетски ефикаснији однос површине и запремине омотача зграде у односу на климатске факторе и намену зграде. Потребно је обезбедити максимално коришћење природног осветљења, као и коришћење пасивних добитака топлотне енергије зими односно заштите од прегревања у току лета адекватним засенчењем.

У зависности од намене објекта, предвидети одговарајућу термичку масу за постизање топлотног комфора у зимском и летњем периоду - повећати термичку инерцију објекта. Потребно је применити висок квалитет (у складу са постојећим стандардима и прописима) топлотне изолације целокупног термичког омотача.

Структуру и омотач објекта предвидети тако да се омогући максимално коришћење пасивних и активних соларних система.

Техничке просторије (резервоар и пумпно постројење) које се користе у случају коришћења падавина као и подземних и отпадних вода за потребе заливања, спољашњу употребу или за потребе грејања и хлађења зграда, уколико су укопане не урачунавају се у индексе заузетости парцеле.

Мере за постизање енергетске ефикасности постојећих зграда:

Приликом реконструкције чији је циљ постизање енергетске ефикасности постојећих зграда дозвољено је накнадно извођење спољне топлотне изолације зидова уколико се врши у складу са законом, при чему треба водити рачуна о очувању функционалне и обликовне целовитости зграде.

Уколико се зид који се санира налази на регулационој линији, дозвољава се да дебљина накнадне термоизолације са свим завршним слојевима буде унутар јавног простора (уколико за то постоје техничке могућности и не крше се одредбе других прописа), а када је зид који се санира на граници са суседном парцелом дозвољено је постављање накнадне спољне изолације дебљине до 15cm уз сагласност тог суседа.

Дозвољено је накнадно формирање стакленика (уколико за то постоје техничке могућности и не крше одредбе важећих закона) ако се елаборатом докаже побољшање енергетске ефикасности зграде.

Сертификат о енергетским својствима зграда (енергетски пасош) морају имати све нове зграде, као и постојеће зграде које се реконструишу, адаптирају, санирају или енергетски санирају, осим зграда које су правилником изузете од обавезе енергетске сертификације. Правилник којим се ближе прописују услови, садржина и начин издавања је Правилник о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда ("Сл.гласник РС", бр. 69/12).

Категорије зграда за које се издаје енергетски пасош, одређене су према претежној намени дефинисаној прописом којим се уређују енергетска својства зграда.

Зграде за које није потребно прибављање енергетског пасоша су:

- Постојеће зграде које се реконструишу или енергетски санирају, а које имају нето површину мању од 50m²;
- Зграде које имају предвиђени век употребе ограничен на две године и мање;
- Зграде привременог карактера за потребе извођења радова, односно обезбеђење простора за смештај људи и грађевинског материјала у току извођења радова;
- Радионице, производне хале, индустријске зграде и друге привредне зграде које се, у складу са својом наменом, морају држати отворенима више од половине радног времена, ако немају уграђене ваздушне завесе;
- Зграде намењене за одржавање верских обреда;
- Зграде које су под одређеним режимом заштите, а код којих би испуњење захтева енергетске ефикасности било у супротности са условима заштите;
- Зграде које се не греју или се греју на температуру до +12°C.

Енергетски пасош чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе.

Енергетски пасош зграде издаје се по извршеном енергетском прегледу зграде.

Издаје се за целу зграду или за део зграде, када се ради о згради која је према овом правилнику дефинисана као зграда са више енергетских зона. Енергетски пасош се може издати и за део зграде који чини самосталну употребну целину (пословни простор, стан). Зграда или њена самостална употребна целина може имати само један енергетски пасош.

Остали елементи значајни за спровођење плана генералне регулације

Спровођење Плана вршиће се или директно, или кроз даљу урбанистичку разраду појединих делова грађевинског подручја.

У зонама у којима је предвиђена даља урбанистичка разрада плановима детаљне регулације могуће је на постојећим објектима (књижним) вршити: адаптацију, санацију, инвестиционо, текуће одржавање и рестаураторске и конзерваторске радове на непокретним културним добрима. Такође, у зонама у којима је спровођење могуће вршити директно на основу правила грађења из Плана генералне регулације, уколико се укаже потреба за даљом планском разрадом, а да то Планом генералне регулације није предвиђено, на иницијативу надлежне управе може се покренути поступак за израду Плана детаљне регулације, што се неће сматрати изменом Плана генералне регулације.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Општа правила грађења

Врста и намена објеката који се могу градити под условима утврђеним планом, односно врсте и намена објеката чија је изградња забрањена у појединачним зонама

На подручју Плана могућа ја изградња објеката у складу са Планом предвиђеном наменом. Није могућа изградња објеката чија би делатност угрозила животну средину и основну планирану намену.

Правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела

Пројектом препарцелације и парцелације неопходно је од постојећих формирати нове парцеле у сагласности са Планом генералне регулације, а у смислу поштовања положаја регулационе линије, намене и минималних површина грађевинске парцеле. Правни основа за израду Пројекат препарцелације и парцелације: члан 65, 66, 67. Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12-одлука УС, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19-др. закон).

Основне смернице за израду пројекта парцелације и препарцелације:

- Грађевинска парцела по правилу има облик правоугаоника или трапеза и површину која омогућава изградњу објекта предвиђену планом.

- Грађевинска парцела се може делити парцелацијом и укрупнити препарцелацијом.

- Пројекат парцелације и препарцелације ради се на овереном катастарско топографском плану. - Новопроектваној грађевинској парцели обавезно пројектом препарцелације и парцелације предвидети излаз на површину јавне намене.

- Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ на јавну површину не може бити мањи од 2,5m.

- Ширина прилаза се мења у зависности од намене новопроектовањ грађевинске парцеле.

Услови за формирање грађевинске парцеле

Објекат може бити постављен на грађевинској парцели у непрекинутом низу, прекинутом низу, као слободностојећи и као полуатријумски.

Грађевинска парцела мора бити формирана тако да задовољава Планом прописана правила парцелације и препарцелације и исправке граница суседних парцела, члан 65, 66, 67. и 68. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12-одлука УС, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19-др. закон) и Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Службени гласник РС" број 22/15).

Приликом формирања грађевинске парцеле, од прописаних вредности у погледу величине парцеле може се одступити до 5%.

Постоји могућност прекидања зелене површине, која се налази у оквиру регулације, за потребе формирања улаза у комплекс, што ће бити ближе дефинисано урбанистичким пројектом.

Максимална висина објекта у односу на нагиб терена

Висина објекта се односи на растојање од нулте коте терена до висине слемена односно венца за објекте са равним кровом.

За случај да до објекта постоји приступни пут преко приватног пролаза који је под нагибом при чему је разлика од нулте коте до коте нивелете приступног пута већа од 2,0m растојање од нулте коте јавног пута до коте слемена се умањује за разлику висине преко 2,0m.

Висина објекта се не умањује у случају да је разлика између нулте коте јавног пута и коте нивелете прилазног пута мања од 2,0m.

Максимална висина надзидка поткровне етаже може бити 1,6m, рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

Кота приземља

Кота приземља објекта на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута.

Кота приземља може бити највише 1,2m виша од коте нивелете приступног или јавног пута.

За објекте који у приземљу имају нестамбену намену кота приземља може бити максимално 0,20m виша од коте тротоара док би се денивелација до максималне висине од 1,2m савладала унутар простора објекта.

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Међусобна удаљеност слободностојећих вишеспратница и објеката који се граде у прекинутом низу, износи најмање половину висине вишег објекта. Удаљеност се може смањити на четвртину ако објекти на наспрамним бочним фасадама не садрже наспрамне отворе на просторијама за становање, осим за помоћне просторије као што су оставе, купатила, ходници и слично, али ова удаљеност не може бити мања од 5 метара.

Вишеспратни слободностојећи објекат не може заклањати директно осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања.

При изградњи вишеспратница и објеката који се граде у непрекинутом низу, на новом објекту се оставља светларник исте величине и симетричан светларнику постојећег објекта.

Постављење спољних степеница

Отворене спољне степенице се могу поставити на предњој фасади објекта ако је грађевинска линија увучена 3,0m у односу на регулациону линију и ако степениште савлађује висину до 0,90m.

Степенице које савлађују висину већу од 0,9m улазе у габарит објекта, а самим тим морају се поставити тако да поштују Планом предвиђену грађевинску линију.

Услови постављења оградe

Грађевинске парцеле се могу ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90m или транспарентном оградом до висине од 1,40m. Зидана ограда се поставља на регулационој линији

тако да стубови оградe буду на грађевинској парцели која се ограђује. Могуће је уз сагласност власника суседне парцеле поставити зидану ограду на граници са суседом до висине од 1,40m. У случају ограђивања живом оградом, осовина оградe се поставља на граници катастарске парцеле са суседом. Врата и капије се не могу постављати тако да се отварају ван регулационе линије. Парцеле посебе намене ограђују се на начин на који одреди надлежни орган. Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле специјалне намене, ограђују се на начин који одреди надлежни орган. Грађевинске парцеле на којима се налазе индустријски објекти и остали радни и пословни објекти индустријских зона (складишта, радионице и сл.) могу се ограђивати зиданом оградом висине до 2,20m.

Услови изградње помоћних објеката

Помоћни објекат јесте објекат који је у функцији главног објекта, а гради се на истој парцели на којој је саграђен главни стамбени, пословни или објекат јавне намене (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду и сл.). Може се градити под условом да не нарушава постојећу функцију, не деградира простор и не угрожава животну средину. Такође, помоћни објекат се не може користити за становање, нити се у њему може обављати приватна делатност. Помоћни објекат се може градити као анекс уз главни објекат, или слободно на грађевинској парцели на удаљености минимално 0,5m од најистуреније тачке помоћног објекта до границе суседа, или на граници парцеле уз сагласност суседа.

Правила грађења за специфична подручја са повећаним присуством радона

За постојеће и планиране објекте на подручјима са повећаним присуством радона потребно је придржавати се мера заштите датим у поглављу 10.1.4. **Заштита природе, животне средине, живота и здравља људи - Заштита од јонизујућег зрачења.**

Одводњавање површинске воде

Одводњавање површинских вода утврђује се нивелационим решењем у Плану. Ако такво решење не постоји, површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације, односно јарковима) са најмањим падом од 1,5%. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

Архитектонско обликовање објеката

Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи одређују се главним пројектом. На локацијама где се грађевинска и регулациона линија поклапају, додавање термоизолације на постојећи објекат неће се сматрати променом регулационе линије.

Општа правила грађења инфраструктурних мрежа

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 објеката, а уз сагласност корисника земљишта. Уколико се приликом изградње нових саобраћајница постојеће инфраструктурне мреже (електроенергетска, гасоводна, тт) нађу у делу коловоза (испод саобраћајница), неопходно је извршити њихово измештање или одговарајућу заштиту. Уколико се нађу у осталом земљишту, извршити њихово измештање у регулациони појас саобраћајнице.

Услови за подземно укрштање инсталација са државним путем:

- укрштање са путем предвиди искључиво механичким подбушивањем испод трупа пута, управно на пут, у прописаној заштитној цеви,
- заштитна цев мора бити пројектована на целој дужини између крајних тачака попречног профила пута (изузетно спољна ивица реконструисаног коловоза), увећана за по 3,00m са сваке стране,
- минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви од најниже коте коловоза до горње коте заштитне цеви износи 1,35m,
- минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви испод путног канала за одводњавање (постојећег или планираног) од коте дна канала до горње коте заштитне цеви износи 1,20m.

Услови за паралелно вођење подземних инсталација са државним путем:

- инсталације морају бити постављене минимално 3,00m од крајње тачке попречног профила пута (ножица насипа трупа пута или спољне ивице путног канала за одводњавање) изузетно ивице реконструисаног коловоза, уколико се тиме не ремети режим одводњавања коловоза,
- на местима где није могуће задовољити услове из претходног става мора се испројектовати и извести адекватна заштита трупа предметног пута,
- не дозвољава се вођење предметних инсталација по банкени, по косинама усека или насипа, кроз јаргове и кроз локације које могу бити иницијалне за отварање клизишта.

Услови за вођење надземних инсталација у односу на државни пут:

- стубове планирати изван заштитног појаса државног пута (10,00m мерено од границе путног земљишта државног пута II реда), а у случају да је висина стуба већа од прописане ширине заштитног појаса државног пута, растојање предвидети на минималној удаљености за висину стуба, мерено од границе путног земљишта,
- обезбедити сигурносну висину од 7,00m мерено од највише коте коловоза до ланчанице, при најнеповољнијим температурним условима.

Општа правила грађења зелених и слободних површина

Улично зеленило чине дрвореди дуж уличних коридора које прате травњаци. Састоји се у линеарном распореду лишћарских врста, а по потреби додају се четинари, жбунасте или неке друге ниже биљне врсте. Код уличног зеленила водити рачуна о канализацији и инсталацијама како надземним тако и подземним (телефонске, електро инсталације, гасовод, водовод итд.). Одабир врста зависи од положаја улице, ширине, присуства инсталација, климатских услова, ветрова, типа земљишта итд.

Предлог неких врста које би могле наћи своје место у уличном зеленилу:

Високи и средње високи лишћари:

Platanus acerifolia (платан), *Acer pseudoplatanus* (горски јавор), *Fraxinus excelsior* (јасен), *Quercus robur* (храст лужњак), *Ulmus pumila* (бтест), *Sophora japonica* (софора), *Betula alba* (бреза), *Laburnum anagyroides* (златна киша), *Acer palmatum*, *A. ginnala* (јавори), *Tilia sp.* (липе), *Celtis australis* (копривић) итд.

Нижњи лишћари:

Sorbus sp. (јаребика), *Prunus cerasifera var. Pissardi* (јапанска шљива), *Catalpa bignonioides* (каталпа), *Cercis siliquastrum* (јудино дрво), *Koeleruteria paniculata* (келреутерија), *Laburnum anagyroides* (зановет), *Rhus sp.* (руј), разне кугласте и жалосне форме (јавора, јасена, брезе, врбе, каталпе итд.) итд.

Парковско зеленило је значајна категорија зеленила у урбаној средини. Парк је зелена целина пејзажног стила, високе естетске и функционалне вредности. Огледа се у слободном распореду и размештају врста и групација високо хортикултурно и дендролошки вредних биљних врста. Парковско зеленило испред рехабилитационог центра Радон и Терме има и улогу специјалног зеленила и свака интервенција (замена стабала, патерно уређење и др.) у том простору мора се изводити на основу урбанистичког пројекта и плана озелењавања.

Предлог неких врста из мноштва, које би могле наћи своју примену у парковском типу зеленила:

Високи и средње високи лишћари:

Acer pseudoplatanus (јавор), *Fraxinus excelsior* (јасен), *Sophora japonica* (софора), *Celtis australis* (копривић), *Quercus rubra* (црвени храст), *Quercus robur* (лужњак), *Castanea sativa* (питоми кестен), *Betula alba* (бреза), *Platanus acerifolia* (платан), *Tilia sp.* (липа), *Robinia pseudoacacia* (баргем), *Gleditsia triacanthos* (гледичија) итд.

Нижи лишћари:

Laburnum anagiroides (зановет, златна киша), *Acer palmatum*, *A. ginala* (јавори), *Catalpa bignonioides* (каталпа), *Cercis siliquastrum* (јудино дрво), *Rhus sp.* (пуј) итд.

Жбунасте врсте и форме лишћара:

Forsythia sp., *Spirea sp.* (супручица), *Jasminum sp.* (јасмин), *Berberis sp.*, *Cotoneaster sp.* (дуњарица), *Hibiscus syriacus* (сиријска ружа) итд.

Високи четинари:

Abies alba, *A. cosolor* (јела), *Picea omorica* (Панчићева оморика), *Cedrus atlantica*, *C. deodara* (кедар), *Larix sp.* (ариш), *Pinus nigra* (црни бор) итд.

Средње високи и нижи четинари:

Chamaecyparis sp. (пачемпреси), *Cupressus sp.* (чемпреси), *Juniperus sp.* (клеке), *Taxus sp.* (тисе), *Thuja sp.* (тује) итд.

Зимзелено жбуње, ниске, и полегле форме:

Berberis sp., *Buxus sp.* (шимшир), *Cotoneaster sp.* (дуњарица), *Ilex aquifolium* (божиковина), *Pyracantha sp.* (ватрени трн), *Juniperus horizontalis* (пузеће клеке) итд.

Зеленило у оквиру становања односи се на, у већини случајева мање просторе становања, стамбених зграда или индивидуалних. Посебно обратити пажњу на уређење делова окућница према улици. Појављује се у виду зелених "оаза" или дрвореда са пратећим травњацима, примењеним мањим просторима. Врсте наведене у претходним типовима зеленила могу наћи примену и у овом типу зеленила. Зеленило има улогу да штити делове простора и објекта од разних загађивача, да их изолује, маскира и истакне.

Зеленило спортско-рекреационо, задатак овог типа зеленила је да обогати – оплемени просторе намењене за спорт и рекреацију и учини околину и простор пријатним за активне и пасивне посетиоце ових простора. Биљне врсте које могу наћи примену у овом типу зеленила већ су побројане у парковском зеленилу и осталим типовима зеленила и свакако многе друге.

Зелене површине заштитних појасева-примарна улога зеленила заштитних појасева је заштитна – да штити насеље или део насеља од негативних дејстава из атара и обрнуто, а осталим својим функцијама побољшава услове живљења у урбаној средини. Заштитно зеленило има такође важну улогу да спаја (стапа, повезује) све типове зеленила на простору обраде и тиме чине један "систем" или комплекс зеленила који је богатство једне урбане средине. Заштитно зеленило формира се ван насеља где се превасходно користе деградирана земљишта са одговарајућим садним материјалом, без употребе такозваних инвазивних биљних врста.

На простору обраде не постоје уређени заштитни појасеви. Улогу заштитног зеленила, на простору обраде, врши целокупно зеленило грађевинског и ванграђевинског реона. У зависности од простора који могу да заузму, и значаја тј. интензитета заштите коју треба да постигну, заштитни појасеви се подижу као: једноредни, дворедни, троредни, четвороредни, петоредни, вишередни и парк шумице. Биљне врсте које могу наћи примену у заштитним појасевима већ су побројане у претходним типовима зеленила и свакако многе друге. Заједничко за све јавне зелене површине је: постојеће задржати, ревитализовати и разрадити пројектима за озелењавање, а израдом овог плана формирати нове јавне зелене површине, где год је то могуће и такође разрадити их пројектима за озелењавање. Примарно место у одабиру врста, а свакако где год је то могуће, треба дати аутохтоним врстама - фитоценолошка заједница сладуна и цера (*Quercetum frainetto-cerris*).

Зеленило у оквиру ботаничке баште прати функционално зонирање исте и неопходно је издвојити следеће функционалне зоне: изложбена зона, зона за експерименталне радове, расадник, оранжерија, економска зона. Неопходно је, приликом планирања и сађења дендроматеријала, водити рачуна о међусобној повезаности врста и предела из којих потиче садни материјал. При томе на територији ботаничке баште могу се створити следеће врсте пејзажа: шумски, парковски, планински, ливадски, вртни. Сам комплекс мора бити заштићен од штетних дејстава доминантних ветрова, да има изражен али доминантан рељеф.

У изложбену зону спадају затворени и отворени делови комплекса, рекреациони и други садржаји (улази, информациони центри, музеј природе). Шетни део ове зоне формира се у зависности од општег принципа формирања ботаничких изложби.

Принципи обезбеђења оптималног сагледавања експозиције врта јесу:

- Смишљен распоред експоната на основу одређивања експозиционе структуре (проветравање, осунчаност, оцедност);

- Решење мреже стаза у односу на постављену шему кретања и на конкретне природне услове;
- Композиционо решење појединих тематских делова на основу тематске концепције и акцената експозиције;
- Композиционо решење неизложбених делова, као што су разгледни, информациони платои и места одмора;

Мрежу путева и стаза решити системом радијалних и кружних токова, а у зависности од њихове намене и карактеристика изградње, могуће је извести неколико типова стаза:

- Шетне стазе са једносмерним кретањем, планирају се као кружне стазе које обухватају целу територију парка и пролазе по периферији експозиционе зоне;
- Пешачке стазе, чије је планирање максимално саображено у рељефу, а везано је за главне правце кретања; њихова ширина је мање 3,0m;
- Секундарне пешачке стазе унутар експозиционе зоне су основ за тематско и специјализовано кретање, њихова ширина је од 0,7 до 3,0m.

Композициона и пејсажна организација експозиционе зоне и детаљизација појединих њених делова спроводи се на основу тематске структуре и система кретања. Одређују се основни композициони центри осе, трасе путева и стаза, распоред улаза, платоа за одмор, информационих платоа и др.

ГРАДСКИ ЦЕНТРИ:

- Нови градски центар
- Специјализовани центар (Спортско-рекреативни центар на потесу Лозни калем)

УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	
намена - доминантна	пословање
намена - допунска, могућа	култура, комерцијалне услуге, занатске услуге, трговина, административне услуге, угоститељство и туризам, сервисне услуге, становање, здравство, рекреација, школство, дечије установе, социјалне установе
намена - забрањена	производни објекти, складишта
индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле	намена "центри" представља оквирно подручје центара у коме важе сви параметри планираних намена
индекс изграђености грађевинске парцеле	намена "центри" представља оквирно подручје центара у коме важе сви параметри планираних намена
услови за образовање грађевинске парцеле	грађевинска парцела формира се у зависности од намене
остало	уколико зона обухвата споменике културе, за њих се претходни нормативи умањују на затечене вредности

УРБАНИСТИЧКЕ МРЕЖЕ ЛИНИЈА	
регулациона линија	регулациона линија јесте линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене
грађевинска линија	-грађевински објект поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом -објекти могу бити увучени у односу на грађевинску линију предвиђену овим планским документом, уколико постоје разлози функционалне или естетске природе
осовинска линија саобраћајнице	регулациона линија и осовина саобраћајнице јавног пута су основни елементи за утврђивање саобраћајне мреже; регулациона линија и осовина нових саобраћајница утврђују се у односу на постојећу регулацију и парцелацију, постојеће трасе саобраћајница и функционалност саобраћајне мреже
гранична линија зоне	нема посебних напомена
остало	нема посебних напомена
ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ	
постављање објекта - положај у односу на регулацију	Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60m, а регулациону линију више од 1,20m и то на делу објекта вишем од 4,50m. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију. Подземне етаже могу прећи грађевинску, али не и регулациону линију.
постављање објекта - положај у односу на границе грађевинске парцеле	- објект се поставља на минимум 3,50m од граница грађевинске парцеле, сем у новом градском центру, где је дозвољено постављање објекта на међи без сагласности суседа.
удаљеност објекта - најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката	међусобна удаљеност износи најмање половину висине вишег објекта; удаљеност од другог објекта било које врсте изградње не може бити мања од 4,00m
услови заштите 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 ископу темеља, одводњавању површинске воде, гаражирању возила, изношењу шута, смећа и др)
највећа дозвољена спратност објеката	П+6, могућа изградња подземних етажа; уколико је постојећа спратност објекта у блоку већа, таква се и задржава, могућа је већа спратност од П+6 за чисто пословне објекте
највећа дозвољена висина објеката	до 27m, више од 27m за чисто пословне објекте у зависности од спратности веће од П+6, рекламни тотеми - стубови до 45m
услови за обнову и реконструкцију објеката	обнова и реконструкција објеката се врши у складу са наведеним условима за нове објекте; могуће је задржавање постојећих урбанистичких параметара и карактеристика објеката
архитектонско (естетско) обликовање објеката (материјали, фасаде, кровови)	спољни изглед објекта, облик крова, материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом, а у складу са наменом објекта; спољни изглед објекта у урбанистичкој целини посебних културних вредности усклађује се са конзерваторским условима
услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	на истој грађевинској парцели могу се градити други/пратећи објекти, али не помоћни објекти
постављање ограде	грађевинске парцеле могу се оградаживати живом зеленом оградом или транспарентном оградом до висине од 1,40m
паркирање и гаражирање	гаражу/паркинг простор предвидети на за ту намену предвиђеној грађевинској парцели
услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простору за паркирање	сваки објект мора да има одговарајућу везу са приступним саобраћајницама, комплекс добро организован саобраћај унутар

	грађевинске парцеле, са функционалним приступом простору за паркирање
услови прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру	у складу са условима надлежних комуналних и осталих предузећа
услови: заштите животне средине, хигијенски, заштита о пожара, безбедносни	мере заштите према нормативима и прописима за конкретну област. У фази пројектовања урадити детаљна геолошка истраживања терена, која ће дефинисати дубину и начин фундаирања објекта, као и заштиту суседних објекта и постојеће инфраструктуре.
посебни услови за изградњу објекта	нема посебних напомена
зелене и слободне површине	за зеленило и слободне површине предвидети најмање 10% комплекса

УГОСТИТЕЉСТВО И ТУРИЗАМ

- Угоститељство и туризам
- Туристичко-здравствено-рекреативно-пословна зона

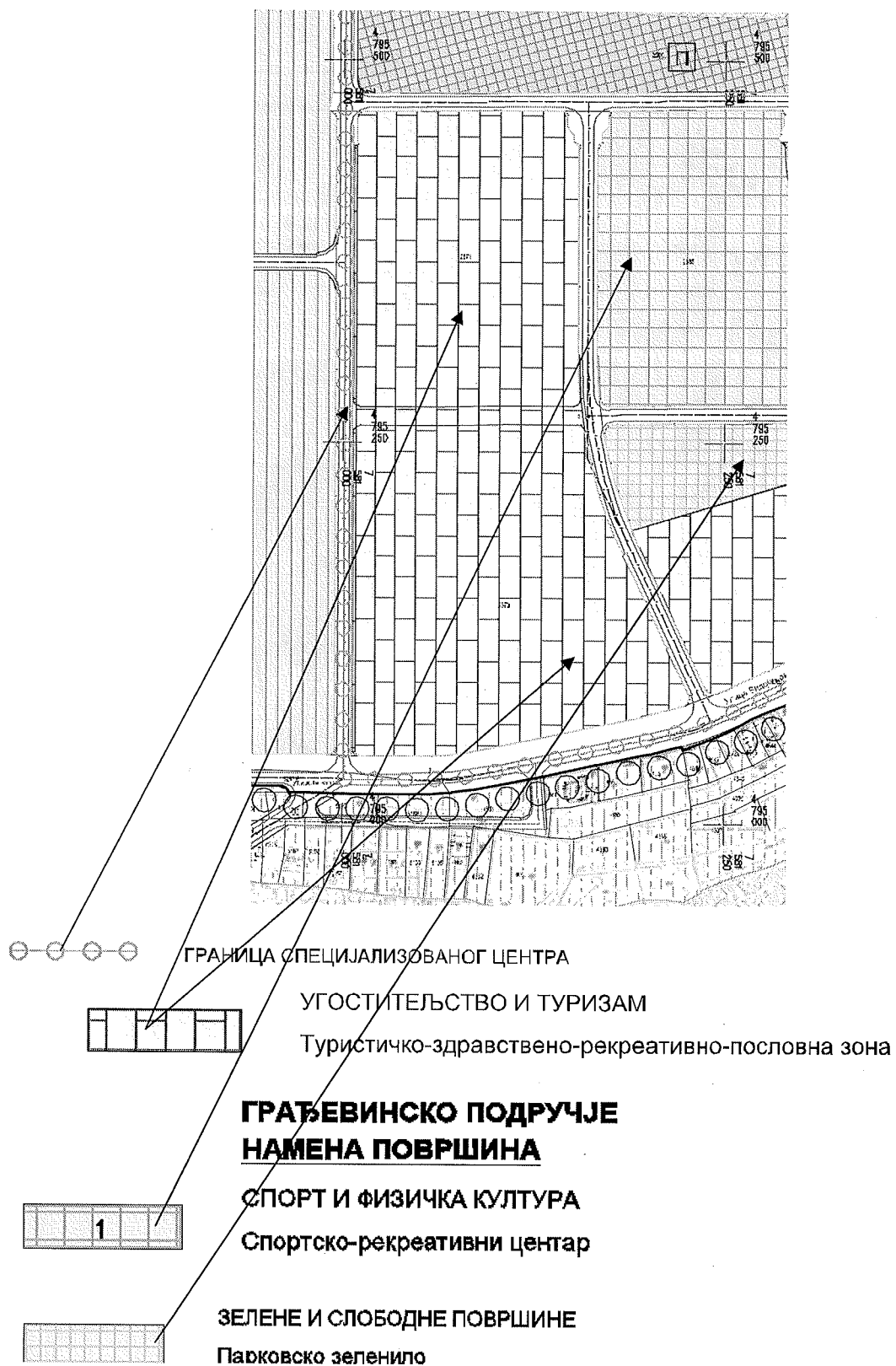
УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	
намена - доминантна	туризам, угоститељство, здравсто, рекреација, пословање
намена - допунска, могућа	пословање, комерцијалне услуге, занатске услуге, здравство, школство, дечије установе, култура и социјалне установе, трговина, култура, спорт и рекреација, становање у функцији делатности објекта
намена - забрањена	производни објекти, складишта, становање
индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле	до 70%
индекс изграђености грађевинске парцеле	до 2,1, (осим за хотеле Србија, Партизан, Озрен — 2,7)
услови за образовање грађевинске парцеле	грађевинска парцела формира се у зависности од намене
остало	грађевинска парцела се може просторно налазити у две зоне, тако да се у том случају примењују се параметри за формирање грађевинске парцеле, као и урбанистички параметри на основу локације објекта. Објекат се мора ситуационо налазити целим габаритом или површином већом од 50% у једној зони.

УРБАНИСТИЧКЕ МРЕЖЕ ЛИНИЈА	
регулациона линија	регулациона линија јесте линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене
грађевинска линија	-грађевински објект поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом -објекти могу бити увучени у односу на грађевинску линију предвиђену овим планским документом, уколико постоје разлози функционалне или естетске природе
осовинска линија саобраћајнице	регулациона линија и осовина саобраћајнице јавног пута су основни елементи за утврђивање саобраћајне мреже; регулациона линија и осовина нових саобраћајница утврђују се у односу на постојећу регулацију и парцелацију, постојеће трасе саобраћајница и функционалност саобраћајне мреже
гранична линија зоне	уколико контактна зона није зона зелених површина, гранична линија зоне са другом наменом треба да има линеарно зеленило у појасу ширине 3,00m
остало	нема посебних напомена
ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ	
постављање објекта - положај у односу на регулацију	Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60m, а регулациону линију више од 1,20m и то на делу објекта вишем од 4,50m. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију. Подземне етаже могу прећи грађевинску, али не и регулациону линију.
постављање објекта - положај у односу на границе грађевинске парцеле	објект се поставља на минимум 3,50m од граница грађевинске парцеле, сем у новом градском центру, где је могуће постављање објекта на међи
удаљеност објекта - најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката	међусобна удаљеност износи најмање половину висине вишег објекта; удаљеност од другог објекта било које врсте изградње не може бити мања од 4,00m
услови заштите 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 ископу темеља, одводњавању површинске воде, гаражирању возила, изношењу шута, смећа и др)
највећа дозвољена спратност објеката	П+4, могућа изградња подземних етажа; уколико је постојећа спратност објекта већа, таква се и задржава
највећа дозвољена висина објеката	20m
услови за обнову и реконструкцију објеката	обнова и реконструкција објеката се врши у складу са наведеним условима за нове објекте; могуће је задржавање постојећих урбанистичких параметара и карактеристика објеката
архитектонско (естетско) обликовање објеката (материјали, фасаде, кровови)	спољни изглед објекта, облик крова, материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом, а у складу са наменом објекта; спољни изглед објекта у урбанистичкој целини посебних културних вредности усклађује се са конзерваторским условима
услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	на истој грађевинској парцели могу се градити други/пратећи објекти, али не помоћни објекти
постављање ограде	грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом или транспарентном оградом до висине од 1,40m

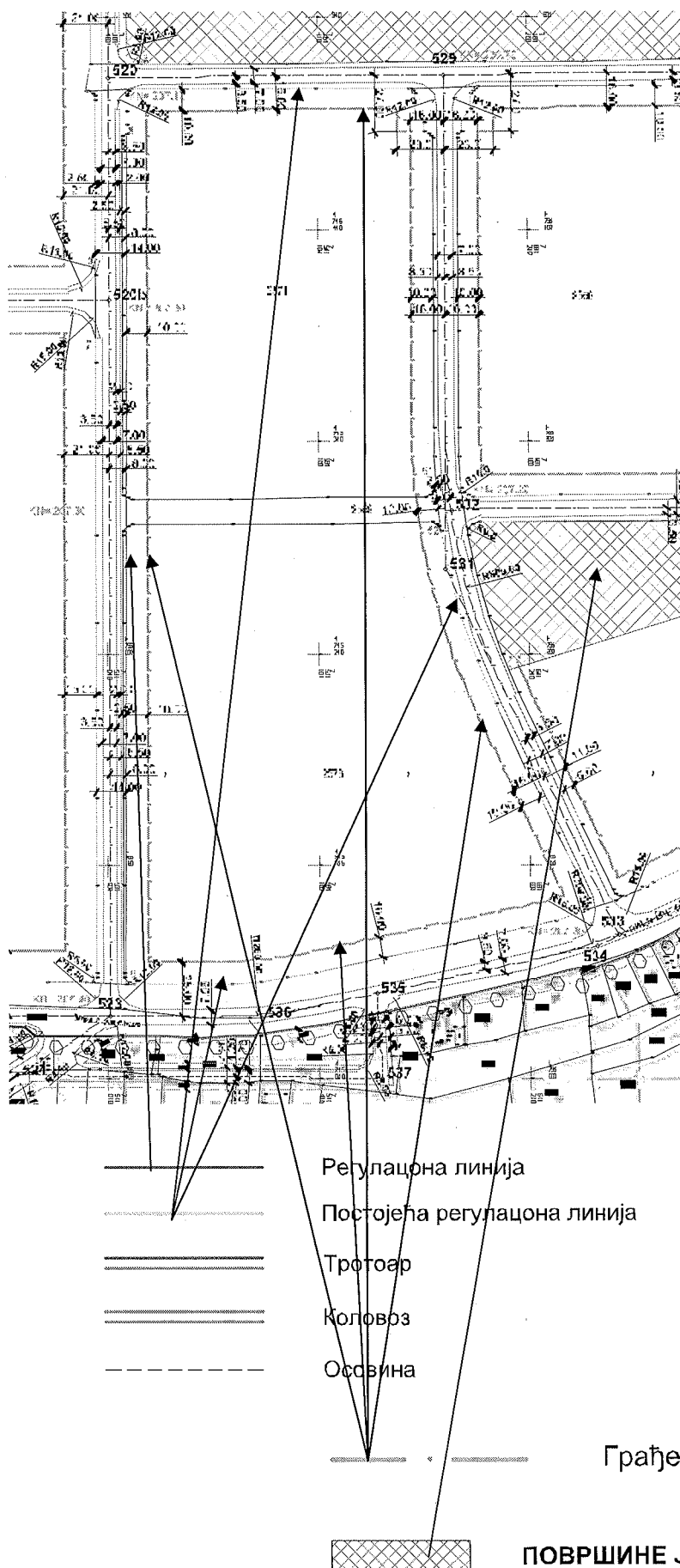
паркирање и гаражирање	паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле - број паркинг места: за објекте угоститељства и туризма - једно паркинг место на 10 кревета и једно паркинг место на 4 до 12 места за седење; за објекте у функцији спорта и рекреације - 1 паркинг место на 40 гледалаца; за објекте у функцији пословања - 1 паркинг место на 70m ² корисне површине простора.
услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простору за паркирање	сваки објекат мора да има одговарајућу везу са приступним саобраћајницама, комплекс добро организован саобраћај унутар грађевинске парцеле, са функционалним приступом простору за паркирање
услови прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру	у складу са условима надлежних комуналних и осталих предузећа
услови: заштите животне средине, хигијенски, заштита о пожара, безбедносни	мере заштите према нормативима и прописима за конкретну област. У фази пројектовања урадити детаљна геолошка истраживања терена, која ће дефинисати дубину и начин фундаирања објеката, као и заштиту суседних објеката и постојеће инфраструктуре.
посебни услови за изградњу објеката	нема посебних напомена
зелене и слободне површине	за зеленило и слободне површине предвидети најмање 20% површине грађевинске парцеле
остало	-за постојеће објекте, дозвољено је вршити радове на реконструкцији, адаптацији, санацији и текућем/инвестиционом одржавању, без промене габарита и волумена објеката. У случају доградње и нове изградње, поштовати прописане урбанистичке параметре из овог плана. - за постојеће објекте, изграђене од трајних материјала, који се налазе између регулационе и грађевинске линије, може се вршити реконструкција, адаптација и санација (без промене спољног габарита и волумена објекта), уколико задовољавају услове саобраћајне прегледности и безбедности. - за хотеле Србија, Партизан, Озрен, као објекте у обухвату новог градског центра, дозвољена је изградња на међи без сагласности суседа

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ :

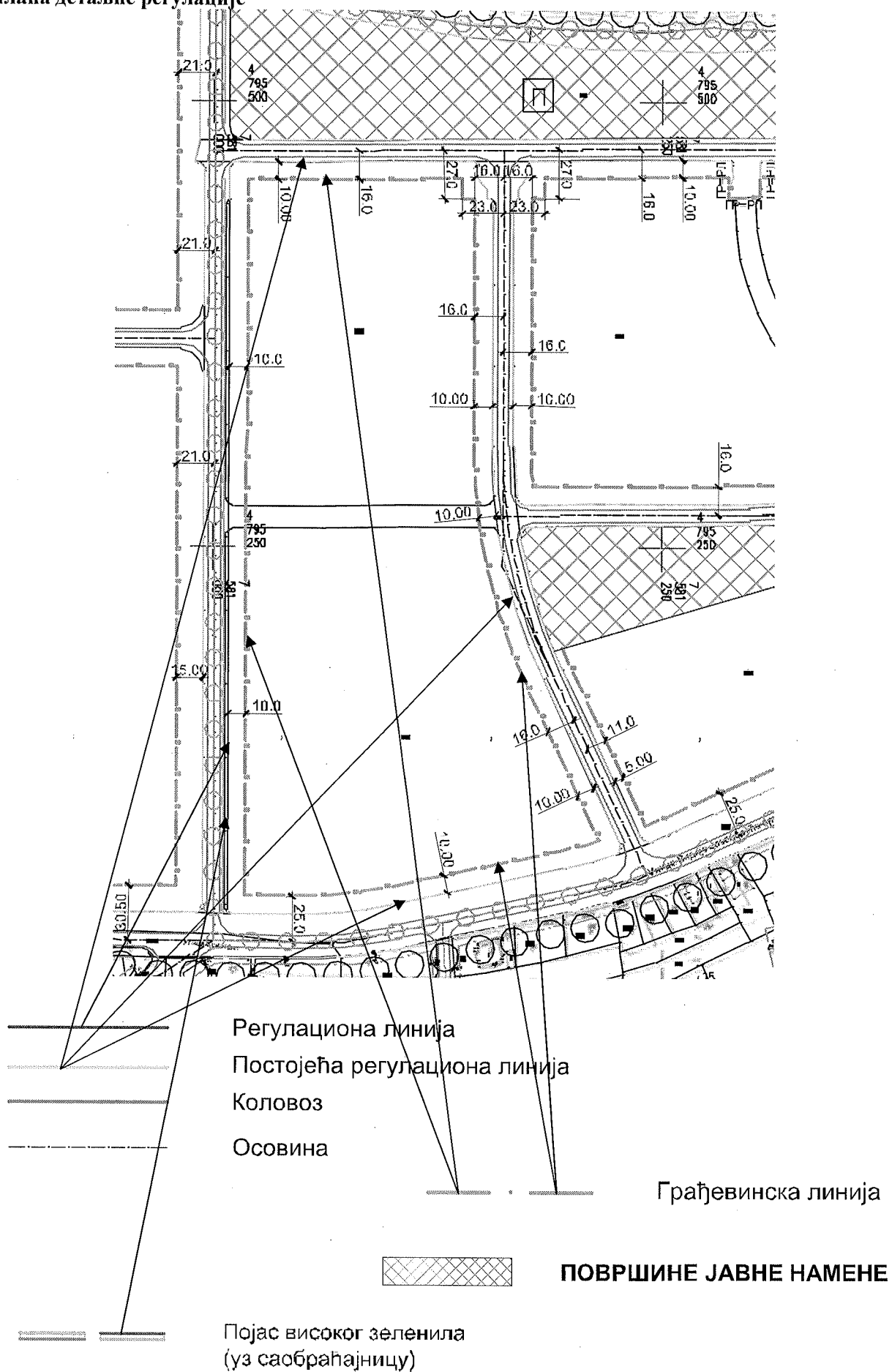
1. Планирана претежна намена површина



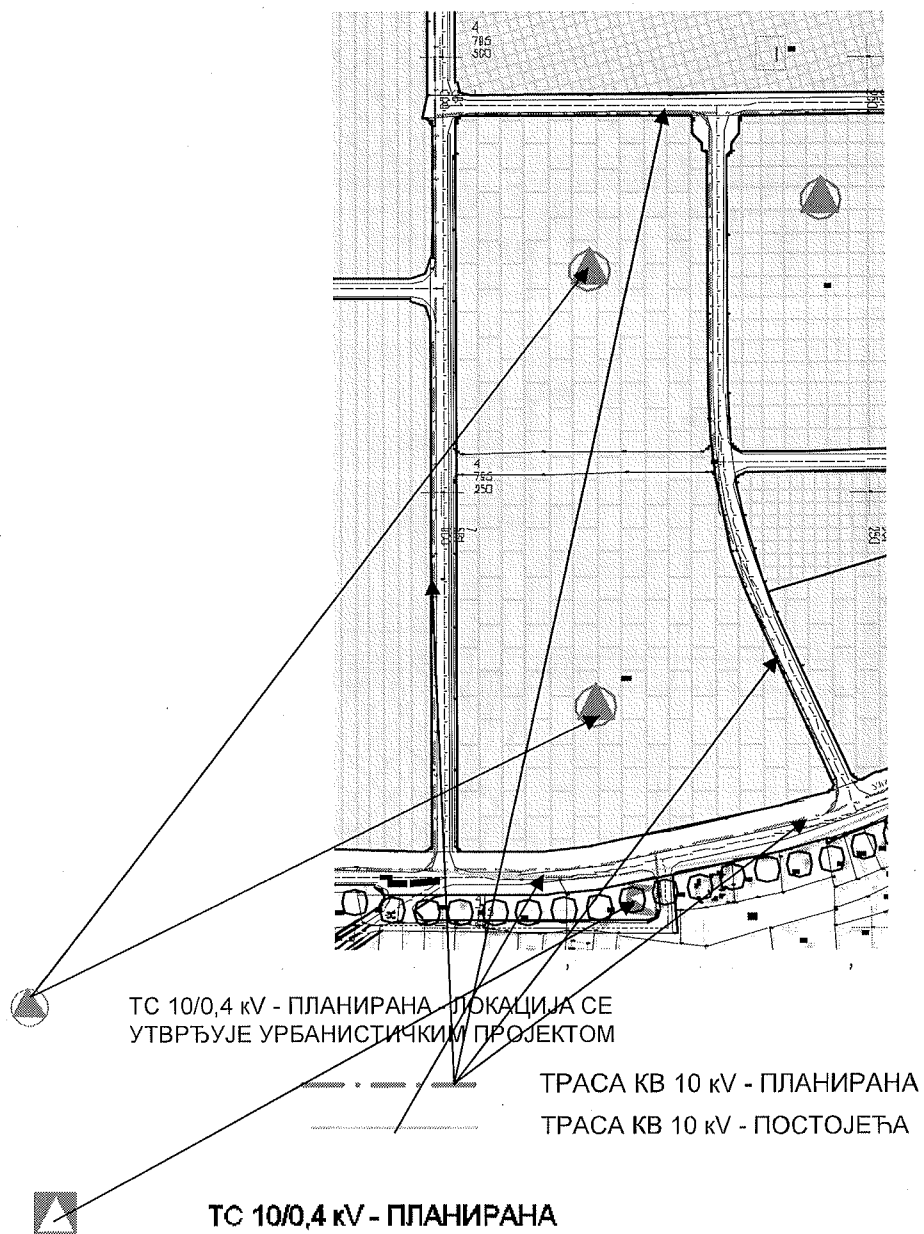
Саобраћајно решење са регулационим линијама улица и површина јавне намене и нивелационим котама раскрсница улица и површина јавне намене



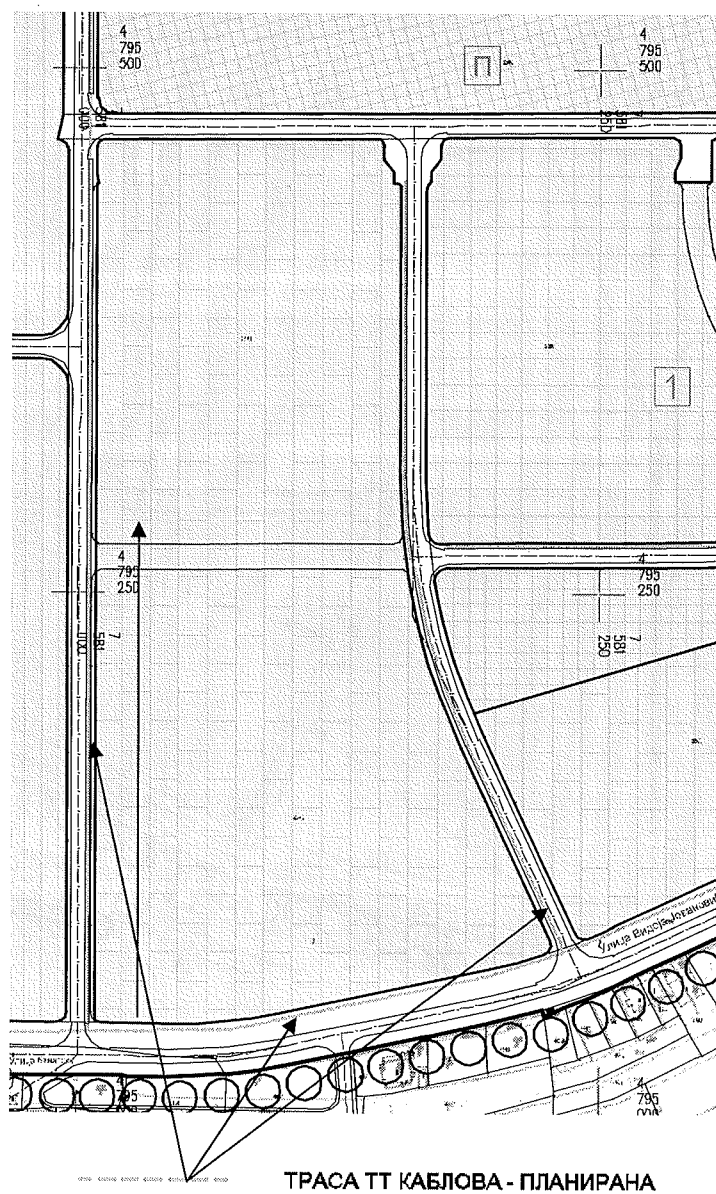
Урбанистичка регулација са грађевинским линијама и зоне за које је предвиђена израда плана детаљне регулације



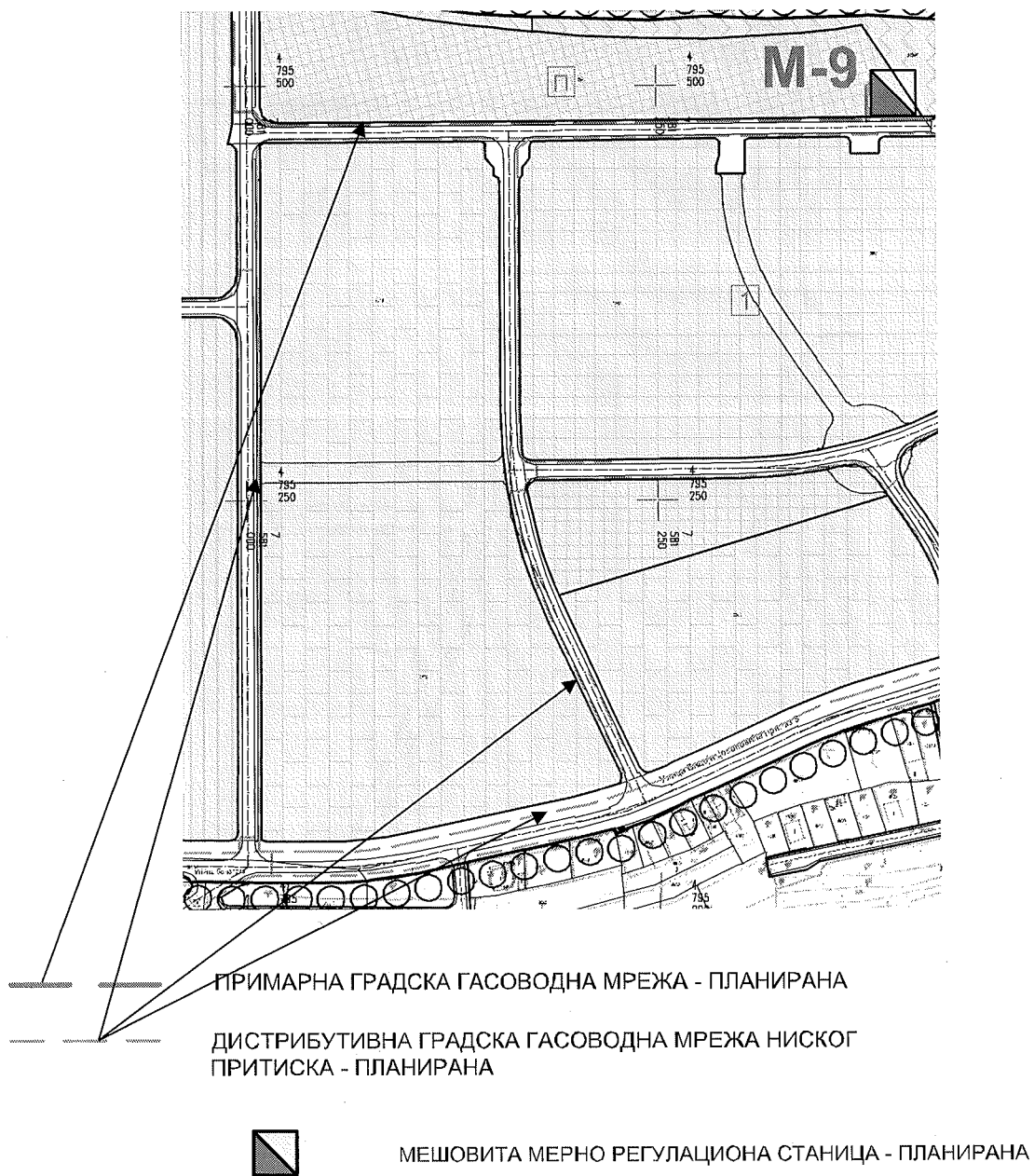
Мреже и објекти инфраструктуре – електроенергетска мрежа и објекти



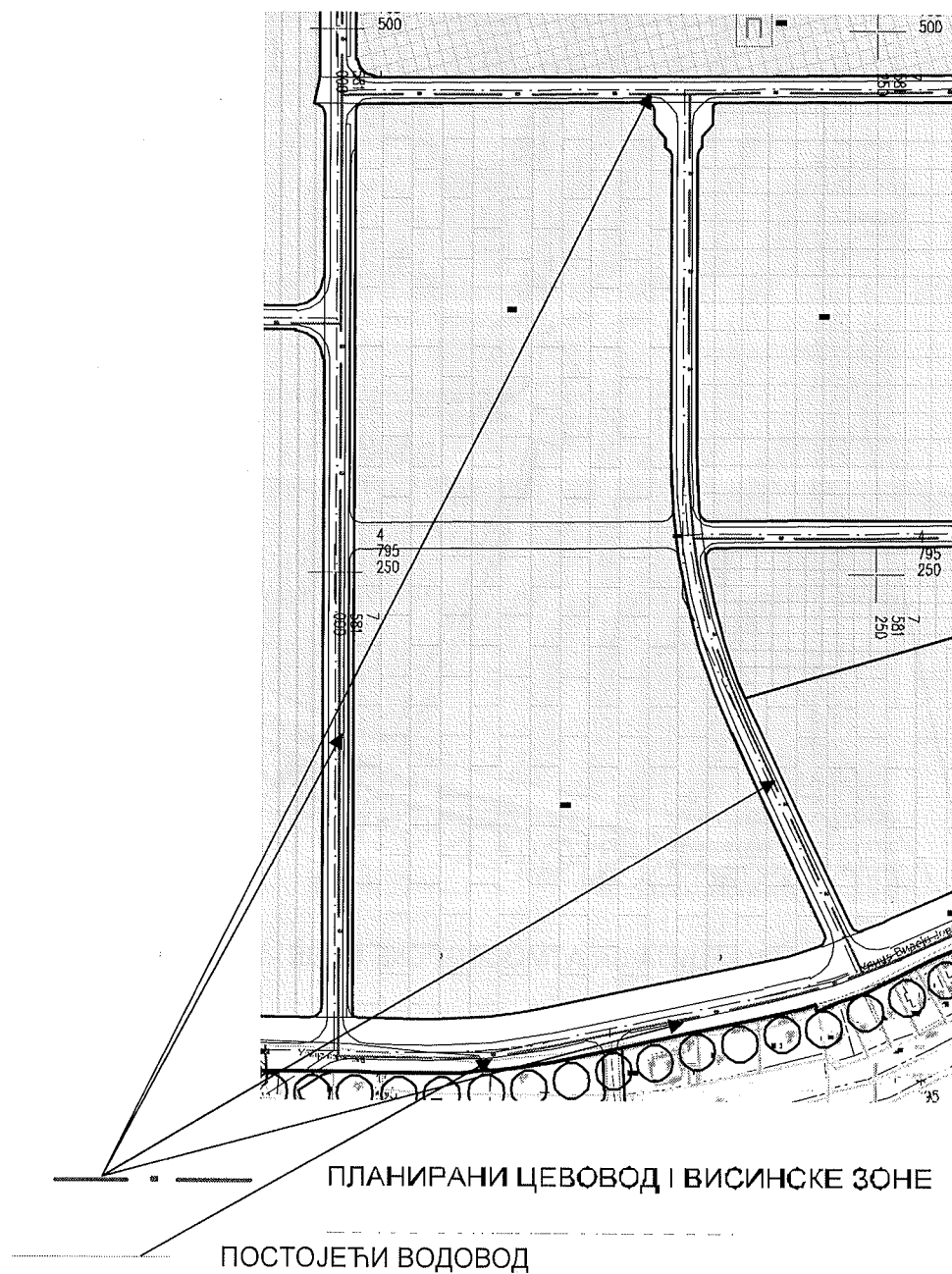
Мреже и објекти инфраструктуре – телефонска мрежа



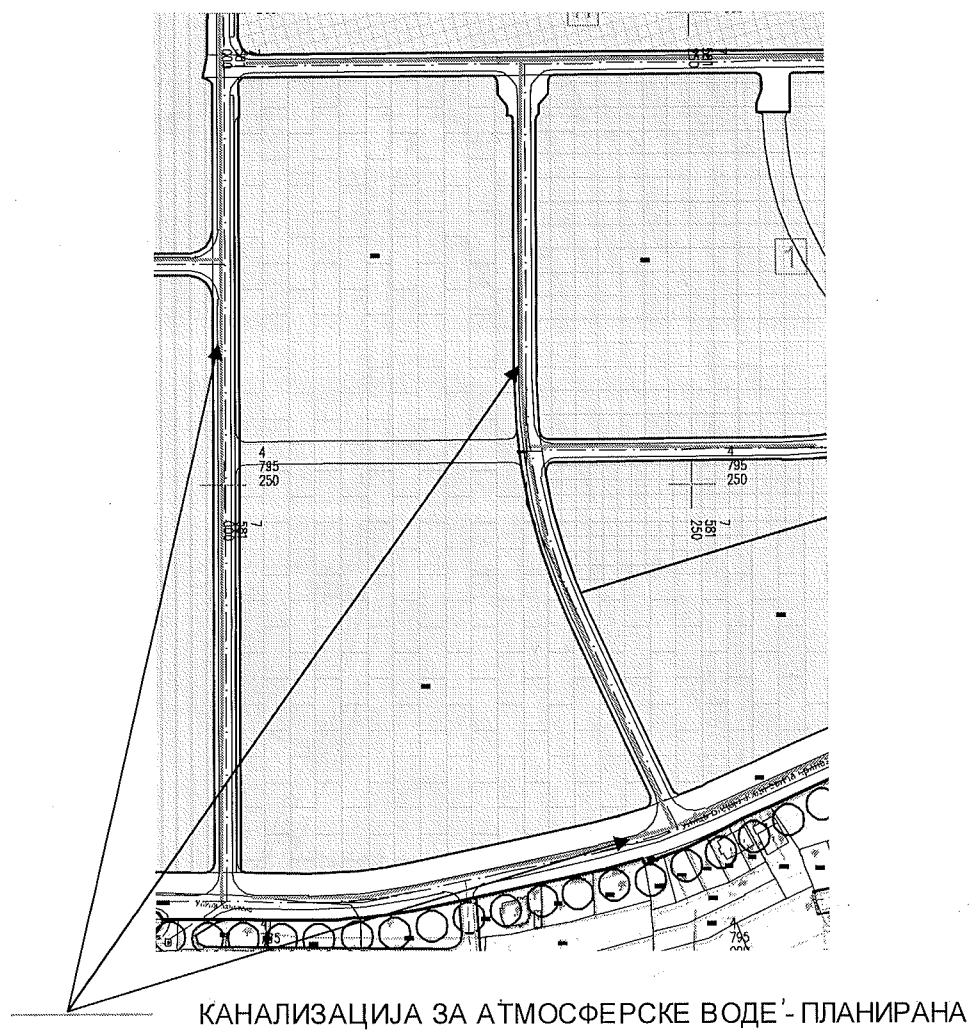
Мреже и објекти инфраструктуре – гасификација и топлификација



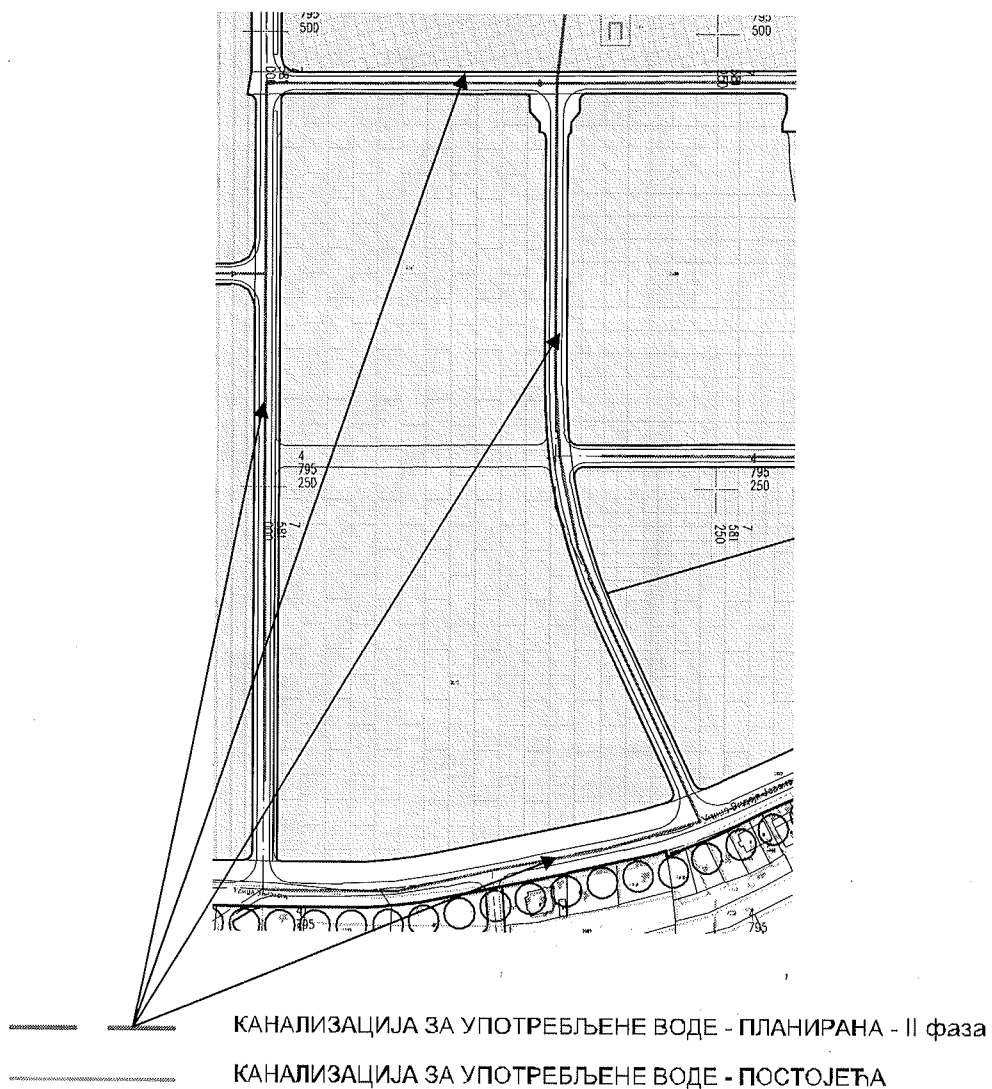
Мреже и објекти инфраструктуре – водоснабдевање



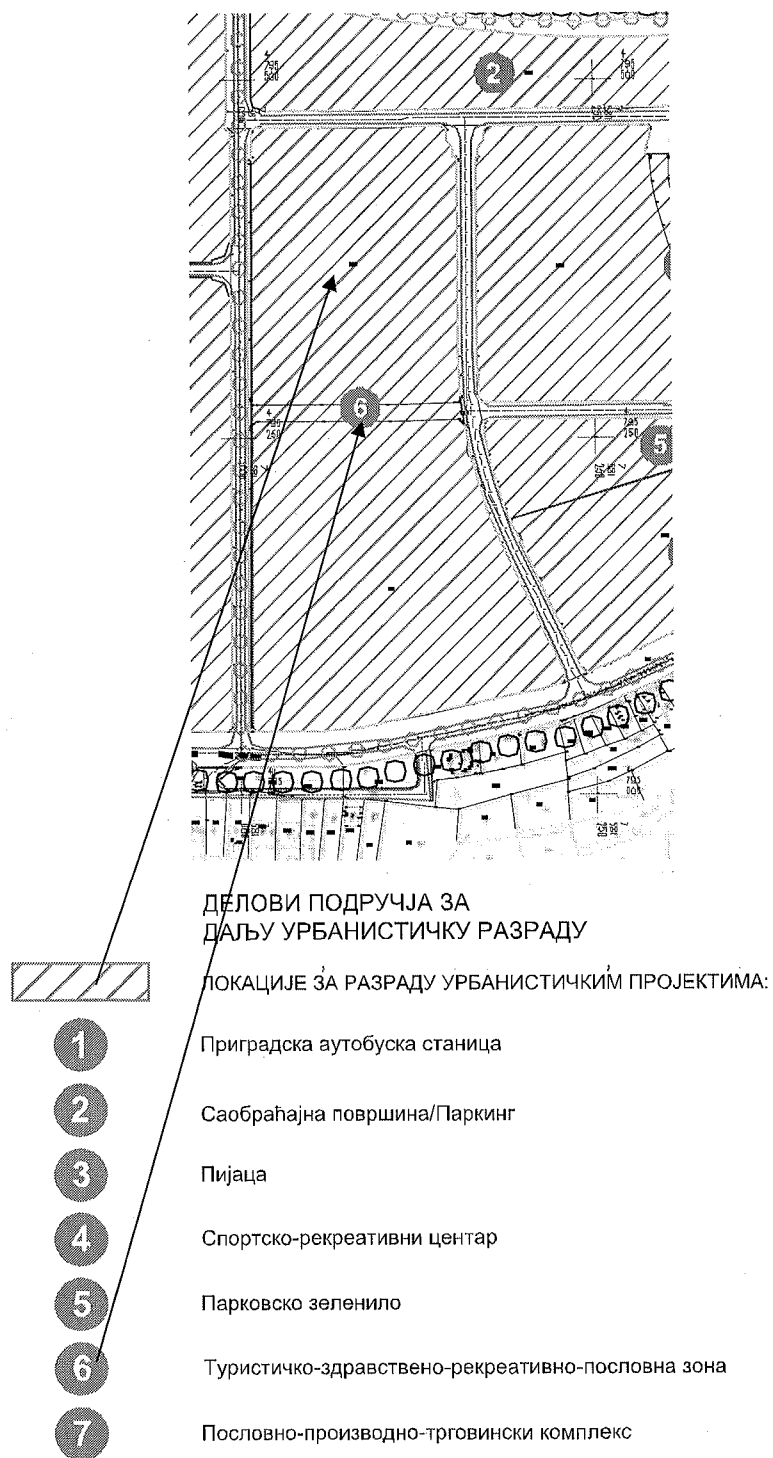
Мреже и објекти инфраструктуре – каналисање атмосферских вода



Мреже и објекти инфраструктуре – каналисање употребљених вода



Начин спровођења плана



НАПОМЕНА:

За потребе формирања грађевинске парцеле израђен је пројекат преарцелације кат.парцела бр. 2558, 2559/1, 2560, 2565/1, 2565/7, 2567/1, 2567/2, 2569, 2570, 2571, 2573 и 6093 КО Нишка Бања који је потврђен под бројем 353-102/2017-06 од дана 03.02.2017.године.

Увидом у графички приказ: „Начин спровођења плана“, за кат.парцелу бр. 8809 КО Нишка Бања обавезна је израда урбанистичког пројекта.

У складу са графичким прилогом: „Мреже и објекти инфраструктуре – електроенергетска мрежа и објекти“ у блоку је планирана изградња трафостаница ТС 10/0,4kV чија ће тачна локација бити одређена израдом урбанистичког пројекта.

Ова информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе.

Обрадила:

M. N. Petrović

Мирослава Николић, дипл.инж.арх.спец.

Шеф одсека:

[Signature]

Првослав Петровић

[Handwritten signature]



НАЧЕЛНИК

[Signature]

Марко Ђирић, дипл.правник

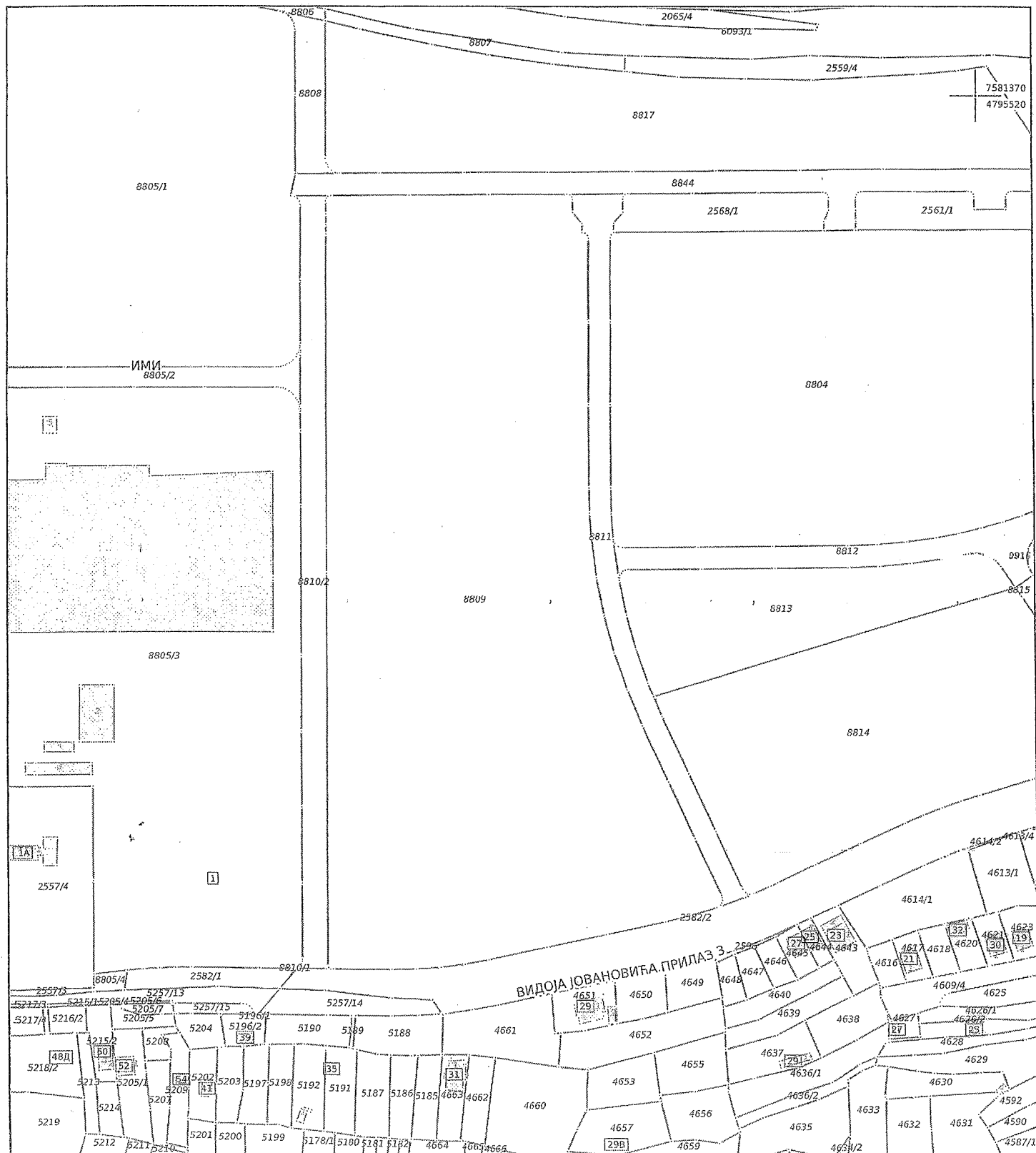


РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
Служба за катастар непокретности Ниш
Ниш
Број: 953-068-43491/2025
КО: Нишка Бања

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Катастарска парцела број:
8809

Размера штампе: 1:2000



Датум и време издавања:
30.10.2025 године у 07:42

Овлашћено лице:

М.П. _____

Suzana Živković
30.10.2025. 08:11:30



ФОТОГРАФИЈЕ ЛОКАЦИЈЕ



**“Електродистрибуција Србије” д.о.о. Београд
Огранак “Електродистрибуција Ниш”**

Ниш, Булевар др Зорана Ђинђића 46а, 18000 Ниш, тел.: 018/518-550, факс: 018/533-325

Наш број: 2581200-Д.10.23.-128207/3-2026
Ниш, 20.04.2026. године

Спортски центар фудбалског савеза
региона источне Србије, д.о.о. Ниш

Ниш, ул. Краља Стефана Првовенчаног бр. 3А

Одлучујући о захтеву бр. 2581200-Д.10.23.-128207/1-2026 од 20.03.2026. године, поднетог у име Спортског центра фудбалског савеза региона источне Србије, д.о.о. Ниш, из Ниша, ул. Краља Стефана Првовенчаног бр. 3А, на основу члана 140. Закона о енергетици (“Сл. гласник РС” бр. 145/2014, 95/2018 - др. закон, 40/2021, 35/2023 - др. закон, 62/2023, 94/2024 и 109/2025 - др. закони), 8 и 86 Закона о планирању и изградњи (“Сл. гласник РС” бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025), издају се

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ У ПОСТУПКУ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Фудбалског тренинг центра, главног објекта, спратности П+1 (приземље и спрат), пратећег објекта, спратности П (приземље), и фудбалских терена (4 ком.), класе 122012 са учешћем у укупној површини објекта од 5,85 %, класе 127420 са учешћем у укупној површини објекта од 0,23 %, класе 241100 са учешћем у укупној површини објекта од 92,09 %, класе 222420 са учешћем у укупној површини објекта од 0,05 %, класе 241100 са учешћем у укупној површини објекта од 1,77 %, бруто површина објекта и терена 32.975,00 m², у Нишу, на к.п. 8809, К.О. Нишка Бања, површина парцеле 67.701,00 m².

Овим условима “Електродистрибуција Србије” д.о.о. Београд одређује место прикључења, начин и техничко-технолошке услове прикључења, место и начин мерења електричне енергије, рок прикључења и трошкове прикључења.

Инвеститор прикључка са орманом мерног места је “Електродистрибуција Србије” д.о.о. Београд.

На основу увида у идејно решење бр. Е_18/2025/ИДР_0 од фебруара 2026. године, копију плана за катастарску парцелу и извод из катастра водова, **издају се ови услови уз констатацију да изградња објекта није могућа без испуњења следећих додатних услова:**

1. Закључивање уговора о успостављању права службености између власника послужног добра и имаоца јавног овлашћења “Електродистрибуција Србије” д.о.о. Београд, Огранак “Електродистрибуција Ниш” ради постављања и приступа електроенергетским објектима на парцели власника послужног добра.

1. Услови које треба да задовољи објекат да би се могао изградити прикључак

Напон на који се прикључује објекат: 10 kV

Максимална снага: 350 kW

Фактор снаге: изнад 0,95

Опис простора који је странка обавезна да обезбеди за смештај прикључка објекта:

На к.п. 8809, К.О. Нишка Бања, у Нишу, у власништву странке, предвидети и означити простор за смештај 10 kV постројења у новој ТС 10/0,4 kV “Фудбалски тренинг центар”, блок средњег напона са следећим распоредом 10 kV ћелија: В_{дсее1} - В_{дсее2} - СП - С - М, са две доводно-одводне ћелије, ћелијом сопствене потрошње, спојном ћелијом и мерном ћелијом, који је саставни део прикључка и који ће након изградње постати део дистрибутивног система “Електродистрибуције Србије” д.о.о. Београд.

Остали услови које је странка обавезна да обезбеди за извођење прикључка:
Обавеза странке је изградња нове ТС 10/0,4 kV "Фудбалски тренинг центар".

Услови заштите од индиректног напона додиром, преоптерећења и пренапона:

Заштиту од индиректног додиром извести аутоматским искључењем напајања према ТН разводном систему.

Услови постављања инсталације у објекту које је странка обавезна да обезбеди иза прикључка:

Као заштитне уређаје у инсталацијама објекта применити заштитне уређаје прекомерне струје (осигураче) који морају обезбедити искључење напајања у случају кvara за мање од 0,4 s код унутрашњих инсталација а за мање од 5 s код разводних ормана и кабловских прикључних кутија. Ако то није могуће постићи, применити заштитне уређаје диференцијалне струје (заштитне струјне склопке).

Од расклопног блока ниског напона у новој ТС до разводних ормана (РО) у објекту обезбедити кабловске водове одговарајућег типа и пресека.

Извести темељни уземљивач објекта и главно изједначење потенцијала а комплетну унутрашњу инсталацију извести са посебним заштитним (ПЕ) проводником.

Уколико странка жели непрекидно напајање својих уређаја неопходно је да обезбеди алтернативно агрегатско напајање истих, са обавезном уградњом одговарајуће блокаде од продора напона агрегата у ДСЕЕ.

2. Технички опис прикључка

Врста прикључка: индивидуални.

Карактер прикључка: трајни.

Место прикључења објекта: увод кабла у мерну ћелију у новој ТС 10/0,4 kV "Фудбалски тренинг центар".

Место везивања прикључка на систем: место пресецања постојећег кабла типа и пресека IPO13-A 3x185 mm², 10 kV, на 10 kV изводу "Нишка Бања 2" из ТС 110/10 kV "Ниш 5", од ТС 110/10 kV "Ниш 5" до ТС 10/0,4 kV "Нишка Бања 2".

Опис прикључка до мерног места: изградити прикључни 10 kV вод, подземним путем, каблом типа и пресека 2 x ХНЕ 49-A 3x(1x185) mm², 10 kV, по систему "улаз-излаз", од места пресецања 10 kV кабла типа и пресека IPO13-A 3x185 mm², 10 kV, на 10 kV изводу "Нишка Бања 2" из ТС 110/10 kV "Ниш 5", од ТС 110/10 kV "Ниш 5" до ТС 10/0,4 kV "Нишка Бања 2", до нових доводно-одводних ћелија В_{дсее1} и В_{дсее2} у новој ТС 10/0,4 kV "Фудбалски тренинг центар".

У новој ТС 10/0,4 kV "Фудбалски тренинг центар" уградити: блок средњег напона са следећим редоследом 10 kV ћелија: В_{дсее1} - В_{дсее2} - СП - С - М, које су саставни део прикључка и које ће након изградње постати део дистрибутивног система и које имају следеће функције:

- В_{дсее1}, В_{дсее2} - доводно – одводна ћелија за прикључење ОМП, ваздухом изолована, са уграђеним троположајним склопком растављачем са земљоспојником и моторним погоном, називног напона $U_n \geq 12\text{kV}$, називне струје $I_n \geq 630\text{ A}$ и струје трополног кратког споја $I_k \geq 14,5\text{ kA}$. Наведена склопка треба да буде са опружним механизмом за операције укључења и искључења, на који може да се делује моторним погоном или ручно (одговарајућом полугом). Уградити индикаторе присуства напона као и трополни индикатор проласка струје кvara, за сигнализацију земљоспоја (за $I_0 > 20\text{ A}$), и за сигнализацију кратког споја (за $I_{kc} > 300\text{ A}$) са потребним обухватним СМТ и кабловима за повезивање. Предвидети могућност слања сигнализације присуства напона као и проласка струје кvara даљинској станици (РТУ). Уградити и опрему за мерење струје у средњој фази 10 kV вода са могућношћу даљинског преноса тог мерења,
- СП – ћелија сопствене потрошње ОМП, ваздухом изолована, са уграђеним троположајним склопком растављачем са земљоспојником, називног напона $U_n \geq 12\text{kV}$, називне струје $I_n \geq 630\text{ A}$ и струје трополног кратког споја $I_k \geq 14,5\text{ kA}$. Наведена склопка треба да буде са опружним механизмом за операције укључења и искључења, на који може да се делује ручно (одговарајућом полугом), са уграђеним енергетским трансформатором мале снаге (двуполни), преносног односа 10 kV / 230 V AC, снаге $\geq 4\text{ kVA}$, ВН осигурачима и осталом

потребном опремом. Уградити индикаторе присуства напона као и могућност слања сигнализације присуства напона даљинској станици (РТУ),

- **С** – спојна ћелија, ваздухом изолована, са уграђеним троположајним склопка растављачем са земљоспојником и моторним погоном, називног напона $U_n \geq 12\text{kV}$, називне струје $I_n \geq 630\text{ A}$ и струје трополног кратког споја $I_k \geq 14,5\text{ kA}$. Наведена склопка треба да буде са опружним механизмом за операције укључења и искључења, на који може да се делује моторним погоном или ручно (одговарајућом полугом). Уградити индикаторе присуства напона као и могућност слања сигнализације присуства напона даљинској станици (РТУ),
- **М** – мерна ћелија, ваздухом изолована, са уградњом опреме за регистровање преузете електричне енергије из ДСЕЕ, опремљена одговарајућим струјним и напонским трансформаторима за тросистемско обрачунско мерење и осталом потребном опремом.

Нову ТС 10/0,4 kV “Фудбалски тренинг центар” припремити за накнадно увођење у СДУ (систем даљинског управљања). Опрему предвидети за 24 V DC.

Опис мерног места: ОММ (орман мерног места) за тросистемско индиректно мерење на унутрашњем зиду нове ТС 10/0,4 kV “Фудбалски тренинг центар”, који је опремљен мерном групом за индиректно мерење, и мерном прикључном кутијом.

Мерни уређај: тросистемско вишефункцијско бројило за индиректно мерење активне енергије класе тачности 0,5 S, односно индекса класе С, реактивне енергије класе тачности 3, и мерење 15-о минутне снаге (вршног оптерећења), чије су функционалне и техничке карактеристике усклађене са захтевима Техничког стручног савета ЕДС усвојеним за примену у АМИ/МДМ системима (припремљеним за систем даљинског читавања и управљања са ДЛМС протоколом).

Бројило електричне енергије мора поседовати могућност двосмерне комуникације.

Преносни однос струјних мерних трансформатора за мерење до оптерећења од 350 kW мора да буде 2x20/5 A/A примарно преспојиве, при чему морају да задовоље прописану термичку и динамичку струју. Класа тачности трансформатора за мерење количине енергије са одобреном снагом до 1600 kW на једној мерној групи може да буде најмање класе 0,5.

У мерној ћелији уградити: струјне мерне трансформаторе (3 ком.) преносног односа 2x20/5 A/A примарно преспојиве и напонске мерне трансформаторе преносног односа

$$\frac{10}{\sqrt{3}}\text{ kV} / \frac{0,1}{\sqrt{3}}\text{ kV} / \frac{0,1}{3}\text{ kV}.$$

При првом прикључењу користити струјне мерне трансформаторе (3 ком) преносног односа 20/5 A/A, класе 0,5, $S_n=15\text{ VA}$.

Заштитни уређаји: високонапонски високоучински осигурачи са ножастим контактима, са ударном иглом за трополни исклоп.

Управљачки уређај: уграђен у бројилу.

3. Место испоруке електричне енергије

Место испоруке електричне енергије: мерна ћелија у новој ТС 10/0,4 kV “Фудбалски тренинг центар”.

4. Основни технички подаци о ДСЕЕ на месту прикључења

Максимално дозвољена субтранзијентна (S_k) снага трополног кратког споја на сабирницама 10 kV у ТС 110/35/10 kV/kV износи 250 MVA, време трајања кратког споја $t=0,2\text{ s}$.

Вредност струје једнофазног земљоспоја у уземљеним мрежама 10 kV напона је ограничена на вредност 300 A. Вредност струје једнофазног земљоспоја у мрежама са изолованом неутралном тачком 10 kV напона није ограничена али њена вредност не би требала да пређе вредност од 40 A.

Уколико рад уређаја странке проузрокује смањење квалитета електричне енергије другим корисницима, под условом да прекорачује емисионе нивое дозвољене Правилима о раду дистрибутивног система “Електродистрибуције Србије” д.о.о. Београд, може странки да обустави испоруку електричне енергије све док се не отклоне узроци сметњи.

5. Накнада за прикључење

Обрачун накнаде за прикључење извршен је у складу са Методологијом за одређивање трошкова прикључења на систем за пренос и дистрибуцију електричне енергије ("Сл. гласник РС", бр. 109/15), а у којој је дато детаљно образложење критеријума и начина одређивања трошкова прикључења објекта купаца на ДСЕЕ.

Процењена накнада за трошкове прикључења износи:

- | | |
|---|--------------------|
| 1. Трошкови прикључка: | 13.770.098,47 РСД. |
| 2. Део трошкова система насталих због прикључења објекта: | 1.403.412,50 РСД. |

Укупно (без обрачунатог ПДВ-а): 15.173.510,97 РСД.

6. Рок за изградњу прикључка

Планирани рок за изградњу прикључка је 12 месеци по измирењу финансијских и других обавеза из Уговора о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ закљученог између странке и имаоца јавног овлашћења "Електродистрибуције Србије" д.о.о. Београд, Огранак "Електродистрибуција Ниш". Уговором о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ се прецизно дефинише рок за изградњу прикључка.

7. Захтев за прикључење

Захтев за прикључење упућује надлежни орган у име странке. Уз Захтев се доставља документација из тачке 8.

По захтеву надлежног органа "Електродистрибуција Србије" д.о.о. Београд, Огранак "Електродистрибуција Ниш" издаје одобрење које је извршно даном доношења, а које садржи коначни обрачун трошкова прикључења.

Рок прикључења је 15 дана од дана подношења захтева надлежног органа ако су испуњени услови дефинисани овим документом.

8. Додатни услови за прикључење објекта на ДСЕЕ

Обавеза странке је да најкасније 10 дана по исходовању грађевинске дозволе поднесе захтев имаоцу јавног овлашћења за закључивање Уговора о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ.

Странка има право да по овлашћењу "Електродистрибуције Србије" д.о.о. Београд изгради прикључак (део прикључка) о свом трошку. У овом случају је потребно да се странка, након исходовања грађевинске дозволе, директно обрати "Електродистрибуцији Србије" д.о.о. Београд, Огранак "Електродистрибуција Ниш" ради закључивања Уговора којим ће бити дефинисана међусобна права и обавезе а који се разликује од типског Уговора.

У случају одступања трошкова у односу на уговорену вредност неопходно је закључивање Анекса Уговора.

Прикључење објекта на ДСЕЕ се врши након измирења финансијских обавеза дефинисаних Уговором о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ/Анексом уговора о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ, завршетка изградње прикључка и достављања комплетне документације потребне за прикључење.

Документација потребна за прикључење објекта (доставља надлежни орган уз Захтев за прикључење):

1. Употребна дозвола за објекат који се прикључује;
 2. Уговор о снабдевању електричном енергијом или Информација од изабраног снабдевача о склопљеном Уговору о снабдевању електричном енергијом;
 3. Информација да су за место примопредаје регулисани приступ систему и балансна одговорност;
 4. Документа наведена у прилогу "Списак докумената које мора да садржи тех. документација за трафостанице и водове".
9. Ови Услови имају важност 24 месеци уколико се у том периоду не исходују локацијски услови. У супротном, важе све време важења локацијских услова, односно до истека важења грађевинске дозволе.

ПРИЛОЗИ:

- М.П. Директор Огранка
"Електродистрибуција Ниш"
- Бранислав Стојић, дипл. ел. инж.

1. Служби за енергетику;
2. Писарници.

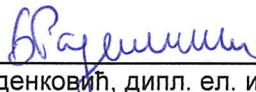
СПИСАК

Докумената које мора да садржи техничка документација за ТС која се прилаже уз захтев за технички преглед и прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије на подручју "Електродистрибуције Србије" д.о.о. Београд, Огранак "Електродистрибуција Ниш".

1. Главни (идејни) пројекат за трансформаторску станицу (ТС)
2. Грађевинска дозвола за ТС или Решење о одобрењу извођења радова за помоћни објект за који није потребно прибављање грађевинске дозволе
3. Извештај о мерењу радног, заштитног и/или здруженог уземљења ТС
4. Извештај о коадном испитивању нисконапонске табле - блока по ЈУС НКЗ 503
5. Извештај о ВН испитивању енергетског трансформатора (ЕТ)
6. Извештај о контроли диелектричне чврстоће уља дистрибутивног ЕТ
7. Ситуација изведеног стања на геодетској подлози ТС
8. Потврда - Изјава о геодетском снимању ТС и геодетски снимак
9. Извештај о техничком прегледу општинске комисије – (у случају када се издаје употребна односно грађевинска дозвола)
10. Употребна дозвола за ТС или доказ од надлежног органа да се иста не издаје за предметни објект
11. Изјава Извођача радова да је објект урадио према важећим техничким прописима

НАПОМЕНА: Подносилац захтева је дужан да достави горе наведена документа уз захтев за технички преглед и прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије. Без наведених документа комисија за интерни технички преглед Огранак "Електродистрибуција Ниш" неће прегледати објект ТС.

Руководилац Сектора за планирање и инвестиције


Билјана Раденковић, дипл. ел. инж.

МК
88

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, ИЗГРАДЊУ И ЕКСПЛОАТАЦИЈУ ТРАНСФОРМАТОРСКЕ СТАНИЦЕ (ТС)

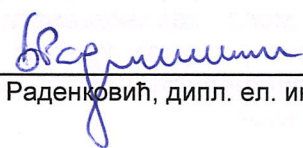
за потребе прикључења: Фудбалског тренинг центра, главног објекта, спратности П+1 (приземље и спрат), пратећег објекта, спратности П (приземље), и фудбалских терена (4 ком.), у Нишу, на к.п. 8809, К.О. Нишка Бања.

Овим условима ближе се дефинишу права и обавезе "Електродистрибуција Србије" д.о.о. Београд, Огранак "Електродистрибуција Ниш" и Странке код пројектовања, изградње и експлоатације ТС коју гради Странка (део опреме уграђује Електродистрибуција). Исти су саставни део Уговора о изградњи прикључка за прикључење објекта.

1. ТС лоцирати у складу са локацијском дозволом / информацијом о локацији) и планом детаљне регулације. Странка је дужна да достави Електродистрибуцији локацијске услове и план детаљне регулације са ситуационим планом за потребе пројектовања и изградње прикључка. Обезбедити потребан и несметан прилаз за унос опреме и каснијег одржавања исте;
2. Пројектовање, изградњу и експлоатацију ТС вршити у складу са важећом, регулативом;
3. У грађевинском објекту ТС, странка је обавезна да предвиди простор за изградњу расклопног постројења 10 kV и ормана мерног места које уграђује Електродистрибуција у склопу изградње прикључка. Укупне димензије расклопног постројења су 2000 mm, а зидног ормана мерног места 800x800x220 mm (ширина x висина x дубина). Испод расклопног постројења предвидети кабловски канал (кабловски простор) потребних димензија за несметано полагање и увод каблова. За повезивање расклопног постројења и ормана мерног места обезбедити слободан пролаз за полагање сигнално-командних каблова (без додатног "штемовања"). За увод кабловских водова 10 kV у ТС обезбедити одговарајуће кабловице или ПВЦ цеви – мин 2 x Ф 125 mm (са стране доласка каблова);
4. Испред расклопног постројења 10 kV обезбедити манипулативни простор од минимално 1200 mm код дворедног распореда (постројење и блок једно наспрам другог), односно 1000 mm код једноредног;
5. Странка (пројектант ТС) је дужна да са Електродистрибуцијом усагласи диспозициони размештај опреме у ТС и остале детаље који су неопходни Електродистрибуцији за пројектовање и изградњу уговореног прикључка;
6. Сва електромонтажна опрема коју Електродистрибуција и странка уграђују у ТС (расклопно постројење, трансформатор(и), блок ниског напона и опрема у њему и др.) мора задовољавати називне вредности, термичка и динамичка напрезања у случају кратког споја. Полазне податке за прорачуне и провере даје Електродистрибуција у склопу издатог Решења о одобрењу за прикључење;
7. Уземљење ТС извести у складу са важећом регулативом. Највеће дозвољене вредности отпора уземљења дате су у прилогу ових услова. Испод расклопног постројења (у кабловском каналу - простору) поставити сабирни земљовод за потребе повезивања постројења на исти;

8. Обезбедити адекватну осветљеност ТС;
9. Врата на уласку у простор за смештај расклопног постројења морају имати типску браву Електродистрибуције (обезбеђује Електродистрибуција);
10. Електродистрибуција (пројектант прикључка) и странка (пројектант ТС) су дужни да конструктивним решењима и избором одговарајуће опреме спрече могућност појаве штетних дејстава на околину, опрему и људе, у и око ТС (случајан додир делова под напоном, превисок напон додира, пренапон, лук, преоптерећење, изношење потенцијала из ТС, пожар, изливање уља у околину и др.);
11. Странка ће обавестити Електродистрибуцију о стварању услова (термину - који мора бити у уговореном року изградње прикључка) за монтажу опреме коју уграђује Електродистрибуција. У склопу истог, странка ће Електродистрибуцији доставити главни пројекат ТС са Извештајем о извршеној техничкој контроли;
12. Након изградње и пуштања у погон ТС, манипулације на постројењу 10 kV и редовно одржавање расклопног постројења 10 kV и орман мерног места искључиво су право и обавеза Електродистрибуције. Остали део ТС је у искључивој надлежности странке;
13. Квар у експлоатацији, на опреми коју уграђује Електродистрибуција у склопу изградње прикључка, ће отклонити у максимално могућем кратком року. Уколико се утврди да је квар потекао од опреме коју је уградила Електродистрибуција, трошак поправке сноси Електродистрибуција. Електродистрибуција ће сносити и све остале трошкове који настану у ТС а последица су квара на опреми коју уграђује. У свим другим случајевима обавезу отклањања квара и сношења трошка има странка;
14. Странка ће Електродистрибуцији омогућити право службености, пролаза и улаза, за потребе одржавања и експлоатације опреме коју уграђује у склопу изградње прикључка;
15. Поред напред наведеног, обе стране су у обавези да се придржавају одредаба Уговора о изградњи прикључка.

Руководилац Сектора за планирање и инвестиције


Билјана Раденковић, дипл. ел. инж.

МК
18

ТАБЕЛА
НАЈВЕЋЕ ОТПОРНОСТИ УЗЕМЉЕЊА ТС 20(10)/0,4 kV ($y \Omega$)

Врста мреже на коју је трафостаница прикључена					
Кабловска			Надземна		
Уземљење здружено	Уземљење одвојено		Уземљење здружено	Уземљење одвојено	
	Заштитно	Радно		Заштитно	Радно
1,5	2,5*	5	1,0	1,5*	5

* Обавезне посебне заштитне мере према чл. 60, Правилника о техничким нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница.

У уземљеној мрежи вредности ТАБЕЛЕ важе када је струја земљоспоја ограничена на 300 А и када је испуњен један од следећа два услова:

- време трајања земљоспоја није дуже од 0,2 sec. (безнапонска пауза АПУ може бити произвољне дужине);
- време трајања земљоспоја није дуже од 0,5 sec. (безнапонска пауза АПУ је дужа од 0,5 sec.);

У изолованој мрежи вредности ТАБЕЛЕ важе када време трајања земљоспоја није дуже од 2 h.



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ
ДИРЕКЦИЈА ЗА ИЗГРАДЊУ ГРАДА НИША

Број: 04-2033-1/26

Дана: 23.03.2026. године

ЈП Дирекција за изградњу Града Ниша, Улица 7. јули бр. 6, као управљач општинских путева и улица на територији града Ниша, решавајући по Захтеву за издавање услова и података за израду техничке документације Урбанистичког пројекта број 04-2033/26 од 20.03.2026. године, поднетог од стране инвеститора **ГРАДСКА УПРАВА ЗА ЛОКАЛНИ ЕКОНОМСКИ РАЗВОЈ И ИНВЕСТИЦИЈЕ** Ниш, улица Николе Пашића број 24, а у вези са чланом 53А. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 72/09, 81/09 - испр., 64/10 - одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/13 - одлука УС, 98/13 - одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 и 9/20), а у складу са чланом 21. ст. 2. Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС", бр. 52/2021, 62/2023, 87/2023 и 91/2025) и чланом 11. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 96/2023), у вршењу јавних овлашћења поверених чланом 17. Закона о путевима ("Сл. гласник РС", бр. 41/18, 95/18 и 92/2023 – др. закон) издаје:

УСЛОВЕ

за израду техничке документације - Урбанистичког пројекта
за НОВУ ГРАДЊУ ОБЈЕКТА ФУДБАЛСКОГ ТРЕНИНГ ЦЕНТРА на КП 8809 КО
НИШКА БАЊА, категорије **В**, класификационе ознаке **122012** (5,85%), категорије **Б**,
класификационе ознаке **127420** (0,23%) и категорије **Г** и класификационих ознака
241100 (92,09%), **222420** (0,05%) и **241100** (1,77%):

1. ДОЗВОЉАВА се инвеститору, да приступ јавној површини, из улице Новопроектване, оствари тако што ће са западне стране своје локације, предвидети два колска прилаза и са источне стране, из улице Новопроектване, један пешачки прилаз, до линије дефинисане јавном саобраћајницом, а све у складу са приложеним ситуационим планом који је подносилац захтева доставио уз захтев за издавање услова.
2. Приликом израде пројектне документације предвидети законом потребан број паркинг места у склопу саме локације са горе наведеним парцелама, у складу са важећим правилником о условима и нормативима за пројектовање ове врсте објекта.
3. Приликом пројектовања прилаза на делу укрштања прилаза и тротоара, као и паркинг места, придржавати се обавезних техничких мера и услова предвиђених Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта, којима се осигурава несметано кретање и приступ особа са инвалидитетом, деци и старијим особама ("Сл. гласник РС", број 22/15 и 10/2026), уз поштовање одредаба Закона о безбедности саобраћаја на путевима ("Сл. гласник РС", бр. 41/09, 53/10, 101/11, 32/13 - одлука УС, 55/14, 96/15 - др. закон, 9/16 - одлука УС, 24/18, 41/18, 41/18 - др. закон, 87/18 и 23/19, 128/2020-др. закон и 19/2025).
4. Одводњавање са предметне локације решити у оквиру своје парцеле, а сагласно условима осталих јавних предузећа.
5. Накнада за издавање услова за израду техничке документације за изградњу и реконструкцију саобраћајног прикључка на јавни пут и за издавање услова за израду техничке документације за потребе издавања локацијских услова за изградњу, доградњу, надградњу, реконструкцију и модернизацију објекта, као и за издавање



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ
ДИРЕКЦИЈА ЗА ИЗГРАДЊУ ГРАДА НИША

услова за израду урбанистичких пројеката будућим инвеститорима, према Правилнику о класификацији објеката („Сл. гласник РС“ бр. 22/15) утврђена је у износу од **103.600,00** динара.

6. Услови за пројектовање и прикључење за израду техничке документације Урбанистичког пројекта за изградњу предметног стамбеног објекта, важе годину дана од дана издавања.

Образложење

Инвеститор **ГРАДСКА УПРАВА ЗА ЛОКАЛНИ ЕКОНОМСКИ РАЗВОЈ И ИНВЕСТИЦИЈЕ** Ниш, улица Николе Пашића број 24, обратио се захтевом за издавање услова за израду урбанистичког пројекта.

Инвеститор је уз захтев приложио: Информацију о локацији, Копију плана и ситуациони план са тачно уцртаним колским, колско-пешачким и пешачким прилазима.

Обиласком локације и увидом у План генералне регулације подручја ГО Нишка Бања – прва фаза, констатовано је да предметна локација, има директан излаз, са претежно јужне стране на изграђену саобраћајницу - улицу Видоја Јовановића трећи прилаз док са остале три стране има излаз на изграђене саобраћајнице – улице Новопроектване.

Разматрајући поднети захтев и приложену техничку документацију, а након обиласка локације, ЈП Дирекција за изградњу Града Ниша је дозволила приступ јавној површини, те су на основу члана 17. ст. 1. тач. 1) Закона о путевима и у складу са чл. 21. и 33. Урадбе о локацијским условима, Одлуке о висини и начину обрачуна за издавање услова за израду техничке документације број 01-1207-2/2026 од 27.02.2026. године, издати услови као у диспозитиву.

ПОУКА О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ: Против ових услова може се изјавити жалба Градском већу Града Ниша, у року од 15 дана од дана пријема истог. Жалба се предаје преко ЈП Дирекција за изградњу Града Ниша, уз достављање доказа о плаћеној такси у износу од 200,00 динара.

Накнада за издавање Услова наплаћена је у складу са Одлуком бр. 01- 1207-2/2026 од 27.02.2026. године.

РЕШЕНО У ЈП ДИРЕКЦИЈА ЗА ИЗГРАДЊУ ГРАДА НИША, дана 23.03.2026. године, заведено под бр. 04-2033/26.

Обрадио: Зоран Раичић, дипл. инж. грађ. _____

Контролисао: Раде Аврамовић, маст. струк. инж. саобр. _____

Сагласан: Саша Обрадовић, маст. инж. грађ. _____

ВД ДИРЕКТОРА

Саша Тасковић, Маст. инж. зашт. сред.

ДОСТАВИТИ:

- ☒ Подносиоцу захтева
- Служби за финансије и рачуноводство
- а/а



JKP "МЕДИАНА" НИШ

Мраморска 10

Градска управа за локални економски развој и инвестиције
Генерала Милојка Лешјанина бр.39
18000 Ниш



Република Србија
ГРАД НИШ
Градска управа за локални
економски развој и инвестиције

ПРИМЉЕНО: 21 APR 2026			
Орг.јед.	Број	Прилог	Вредност
10	1066-12		

ДАТУМ: 17-04-2026.

НАШ ЗНАК: 13 424

ВАШ ЗНАК:

ПРЕДМЕТ: Издавање услова за израду УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

На основу вашег захтева број 10541/26 од 26.03.2026. год. издајемо услове за израду Урбанистичког пројекта за изградњу новог спортског центра у Нишкој Бањи на кп. бр. 8809 КО Нишка Бања, у граници захвата Плана генералне регулације подручја ГО Нишка Бања ("Сл.лист Града Ниша" бр 102/2012, 136/2010, 3/20 и 151/24).
Подручје урбанистичког пројекта приказано је на приложеном графичком приказу тј. Ситуационом плану са катастарском парцелом, који је достављен нашој служби.
Урбанистички пројекат се ради на основу Информације о локацији коју је издала Градска управа за грађевинарство, Града Ниша, број 353-1/1453-2025-06 од 05.11.2025. године, у којој за туристичку – здравствену – рекреативно – пословну зону важећи плански документ предвиђа да минимални проценат зелених површина износи 20% површине парцеле,
Укупна површина грађевинске парцеле износи 67,701.00 м², за зеленило је предвиђено 22,646.00м² и на тај начин је испуњен услов за потребним зеленилом из важећег планског документа.
Распоред и организацију зеленила разрадити пројектном документацијом - пројекти уређења слободних површина и/или пројекат хортикултуре. Циљ је стварање естетски уобличеног система зеленила који ће допринети побољшању санитарно-хигијенских услова, естетском оплемењивању средине и визуелном идентитету комплекса.
Основне смернице: функционално зонирање зелених површина, повезивање планираних зелених површина у јединствен систем са пејзажним окружењем, успостављање оптималног односа између изграђених и зелених површина, употреба биљних врста отпорних на еколошке услове средине и у складу са композиционим и функционалним захтевима.
Урбанистички пројекат обавезно прилагодити постојећој дрвенастој вегетацији на јавној површини у циљу очувања зеленог фонда Ниша.

Пре фазе подизања зелених површина, а због односа природне конфигурације терена и новопроектованих садржаја, предвиђене су интервенције у погледу нивелисања терена. Висинске разлике између појединих просторних елемената савладаће се новопроектованим грађевинско-архитектонским елементима попут рампи. Након извршених нивелационих радова, предвиђа се хумузирање свих површина на којима је планирано озелењавање. Концепт озелењавања дефинисан је у складу са наменом и функцијом објеката. На новопроектованим зеленим површинама предвиђена је садња декоративног биљног материјала одговарајућег квалитета. Посебна пажња при одабиру садног материјала усмерена је ка биљним врстама и варијететима који су погодни за садњу у еколошким условима који владају на предметној парцели.

Основни захтеви су висок степен адаптираности на постојеће микроклиматске услове, безбедност корисника (неотровне врсте, без трња, тешких плодова, неинвазивне, неалергене итд.), естетски и хигијенски значај. Пројектом се предвиђа заснивање травњака у оквиру слободних површина, а уз објекте и на површинама у непосредној близини објеката, предвиђа се садња декоративног ниског шибља и украсних трава и перена.

У циљу ублажавања негативних ефеката градске средине и формирања пријатног амбијента за боравак корисника, веће слободне површине се употпуњују групацијама високог лишћарског и четинарског дрвећа у комбинацији са нижим дрвећем и украсним шибљем. Комбиновањем листопадних врста са четинарским врстама постићи ће се сезонска динамика и атрактивност простора током целе године. Приликом извођења радова не смеју се озледити ни надземни ни подземни делови стабала из дрвореда са јавне површине, ако исти постоји.

У складу са важећом Одлуком о условима заштите, начину подизања, одржавања и обнове уништених јавних зелених површина - "Сл.лист Града Ниша", бр.132/2025, за предметну парцелу потребно је обезбедити по једну садницу високог зеленила за сваки стан и једну садницу високог зеленила на сваких 100 м² пројектоване бруто површине објекта до 1000 м² у оквиру парцеле или на јавном и осталом земљишту у граници Плана. Сходно Идејном решењу на предметној парцели је предвиђен **потребан број садница високог зеленила**, ЈКП "Медиана" Ниш је сагласна да су испуњени услови неопходних зелених површина коју је дефинисао законски документ.

За предметни спортско – рекреативни објекат, потребно је предвидети за евакуацију комуналног отпада **2 (два) надземна контејнера** запремине 1100л литара према Одлуци о одржавању чистоће на површинама јавне намене и управљање комуналним отпадом.

За постављање комуналних посуда, потребно је урадити адекватну бетонску подлогу или од бехатон плоча, одрадити сливник за одвођење атмосферских и оцедних вода, оградити плато зеленилом или оградом од лаке или чврсте конструкције а све према идејном решењу пројектанта - инвеститора.

Сагласни смо да се позиција за постављање комуналних посуда налази са западне стране комплекса на платоу са леве стране колског улаза на парцелу гледано из правца прилазне улице. До локације посуда потребно је обезбедити директан и несметан прилаз запосленима ЈКП "Медиана" Ниш са уличне стране.

Такође је потребно да се на локацији на којој је планирана изградња објекта уреди градилиште у складу са Уредбом о начину и поступку управљања отпадом од грађења и рушења ("Сл. гласник РС", бр. 93/2023 и 94/2023 - испр.).

При техничком прегледу објекта код издавања Сагласности за потребе прибављања употребне дозволе неопходно је присуство комисије ЈКП "Медиана" Ниш, како би се утврдило да ли су реализовани прописани услови од стране предузећа у делу:

1. Комуналних посуда, садржани у ставу 4. и 5. напред наведених услова.
2. Зелених површина, садржани у ставу 6. напред наведених услова.

Комунално предузеће као ималац јавног овлашћења издаје сагласност на изведено стање инвеститору који изводи радове на изградњи, реконструкцији и адаптацији објекта а у делу реализованих техничких капацитета, локације, броја и врста посуда за одлагање комуналног отпада као и реализованих зелених површина на припадајућој парцели и јавном и осталом земљишту.

Накнада за издавање Сагласности за прикључење објекта, издаје се у складу са ценама које се примењују из важеће **Одлуке о ценама услуга издавања услова за израду планске, техничке и урбанистичко техничке документације за локацијске услове при поступку добијања грађевинске дозволе на основу Закона о планирању и изградњи и Правилнику о спровођењу обједињене процедуре електронским путем**, донете од стране ЈКП "Медиана" Ниш (www.jkpmadiana.rs).

Инвеститор је у обавези да достави све податке о типу, намени и површини објекта Служби евиденције корисника ЈКП "Медиана" Ниш, како би се корисници објекта укључили у систем редовног сакупљања и транспорта комуналног отпада.

Душан Дејановић дипл.инж.арх. 064/850-97-54
Наташа Стојковић струк.инж.грађ. 062/80-40-276



Саветник за развој и организацију рада

Иван Михајловић, мастер економиста, по овлашћењу бр.11937 од 03.04.2026.год

Република Србија
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ
Управа за ванредне ситуације у Нишу
07.20.2 Број 217-485/26-1
Дана 25.03.2026. године
Н И Ш
/АЗ/

Град Ниш, Градска управа за локални економски развој и инвестиције

ПРЕДМЕТ: Обавештење

ВЕЗА: Ваш захтев бр. 1066-1/2026-10 од 19.03.2026. године, а који је заведен у деловодној књизи Управе за ванредне ситуације у Нишу под 07.20.2 број 217-485/26 дана 23.03.2026. године.

Поступајући по Вашем захтеву за издавање услова за потребе израде Урбанистичког пројекта, за изградњу фудбалског тренинг центра, у Нишкој Бањи, на к.п.бр. 8809 КО Нишка Бања, обавештавамо Вас о следећем:

Законом о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, број 111/09, 20/15, 87/18 и 87/18 – др.закони), Законом о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима („Сл.гласник РС“, бр. 44/77, 45/84 и 18/89 и „Сл.гласник РС“, бр. 53/93, 67/93, 48/94, 101/2005 и 54/2015) и Законом о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима („Сл.гласник РС“, бр. 54/2015), није предвиђено да надлежни орган Министарства унутрашњих послова издаје услове за израду Урбанистичког пројекта.

Чланом 29 Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, број 111/09, 20/15, 87/18 и 87/18 – др.закони) се предвиђа да ова Управа издаје мишљења која садрже услове заштите од пожара и експлозије које је потребно предвидети планским документима, али не и за потребе израде Урбанистичког пројекта.

Чланом 11 Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – испр., 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/13 - одлука УС, 98/13 - одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23) је дефинисано следеће:

„Плански документи су просторни и урбанистички планови.

Просторни планови су:

1. Просторни план Републике Србије;
2. Регионални просторни план;
3. Просторни план јединице локалне самоуправе;
4. Просторни план подручја посебне намене.

Урбанистички планови су:

1. Генерални урбанистички план;
2. План генералне регулације;
3. План детаљне регулације“.

Напомињемо да у случају да плански документ и урбанистички пројекат представљају основ за издавање локацијских услова, исти не садрже могућности, ограничења и услове за изградњу и безбедно постављање објекта у погледу мера заштите од пожара и експлозија, па је потребно, у поступку издавања локацијских услова, прибавити посебне услове заштите од пожара и експлозија у складу са чл. 54. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – испр., 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/13 - одлука УС, 98/13 - одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23), чл. 6 Закона о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима („Сл. гласник РС“, бр. 54/15) и чл. 20 Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр. 87/23), кроз поступак обједињене процедуре. Посебно указујемо да је приликом позиционирања објекта, опреме, инсталација и уређаја потребно испунити безбедносна растојања у односу на постојеће и планиране објекте и постројења у складу са прописима којима је уређена ова област.

Непостојање обавезе прибављања сагласности на Урбанистички пројекат, односно услова за израду Урбанистичког пројекта, у погледу мера заштите од пожара од надлежног органа управе за унутрашње послове **не ослобађа** обавезе инвеститора, извођача радова и пројектанта да у свему предвиде мере заштите од пожара и спроводе одредбе Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, број 111/09, 20/15, 87/18 и 87/18 – др.закони), Закона о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима („Сл.гласник РС“, бр. 44/77, 45/84 и 18/89 и „Сл.гласник РС“, бр. 53/93, 67/93, 48/94, 101/2005 и 54/2015), Закона о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима („Сл.гласник РС“, бр. 54/2015) и других важећих закона, одлука, техничких прописа, техничких норматива, стандарда и осталих аката којима је уређена област заштите од пожара и експлозија.

23
НАЧЕЛНИК УПРАВЕ
пуковник полиције
Срђан Митровић


Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: Д211-131025/3-2026

ДАТУМ: 23.03.2026. год.

ИНТЕРНИ БРОЈ:

ЛКРМ: 31

ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ

СЕКТОР ЗА МРЕЖНЕ ОПЕРАЦИЈЕ

СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ НИШ

ВОЈДОВА 11А, НИШ

Република Србија

Град Ниш

Градска управа за локални економски развој и инвестиције

Николе Пашића број 24
Ниш

ПРЕДМЕТ: Услови за израду Урбанистичког пројекта за изградњу, и прикључење на телекомуникациону мрежу, објекта новог Спортског центра у Нишкој Бањи, на катастарској парцели број 8809 КО Нишка Бања

У одговору на захтев достављамо вам услове за израду Урбанистичког пројекта, на вашу даљу надлежност.

С поштовањем,

З Шеф Службе
за планирање и изградњу мреже Ниш



Маја Мрдаковић-Тодосијевић, дипл. инж.

На захтев Градске управе за локални економски развој и инвестиције града Ниша, улица Николе Пашића број 24, Ниш, и Станковић Зорана, улица Романијска број 18/27, Ниш, а на основу члана 53а, а у вези са чланом 54. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС, 98/13 - УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - др. закон, 9/20, 52/21, 62/23), члана 11. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре ("Сл. гласник РС", бр. 68/2019), члана 9. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“ број 115/2020) и Закона о електронским комуникацијама (Сл. гласник РС", бр. 44/2010, 60/2013 - одлука УС, 62/2014 и 95/2018, Сл. гласник РС", бр. 35/2023), а у циљу заштите ТК објеката и стварања услова за прикључење на ТК мрежу, овим дајемо

УСЛОВЕ

За израду Урбанистичког пројекта за изградњу, и прикључење на телекомуникациону мрежу, објеката новог Спортског центра у Нишкој Бањи, на катастарској парцели број 8809 КО Нишка Бања

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ИЗВОЂЕЊЕ РАДОВА

- Инвеститор - извођач радова је обавезан да радове на предметном објекту, у односу на постојеће и планиране ТК објекте, изведе према постојећим техничким прописима и наведеним условима.
- У зони захвата радова на изградњи предметног објекта на катастарској парцели наведеној у приложеном захтеву, постојећа телекомуникациона инфраструктура приказана је на ситуационом плану у прилогу.
- Радове у непосредној близини постојећих ТК објеката и каблова, вршити уз предузимање свих потребних мера заштите.
- У случају евентуалног оштећења постојећих ТК објеката и каблова или прекида ТК саобраћаја услед извођења радова, извођач радова је дужан да предузме „Телеком Србија“ а.д. надокнади целокупну штету по свим основама (трошкове санације и накнаду губитка услед прекида ТК саобраћаја).

Пројектант, односно извођач радова је у обавези да поштује важеће техничке прописе у вези са дозвољеним растојањима планираних грађевинских и пратећих објеката од објеката ТК мреже. Унутар заштитног појаса није дозвољена изградња и постављање објеката (инфраструктурних инсталација) других комуналних предузећа изнад и испод постојећих и планираних подземних каблова ТК мреже, осим на местима укрштања, као ни извођење радова који могу да угрозе функционисање електронских комуникација.

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА ПОСТОЈЕЋУ ТК МРЕЖУ

I - Технички услови за пројектовање унутрашњих ТК инсталација

- ТК инсталације у предметном објекту, као и прикључак истих на претплатничку ТК мрежу, извести по важећим стандардима ИСО/ИЕЦ. Трошкови око изградње ТК инсталација падају на терет инвеститора а све у складу са Законом о електронским комуникацијама Републике Србије.

- У предметном пословном објекту обезбедити просторију или простор за смештај телекомуникационе опреме у којој ће се монтирати активна и пасивна телекомуникациона опрема. Просторија треба да се налази у приземљу објекта, да је лако приступачна како за особље, тако и за увод каблова. У просторији обезбедити адекватно напајање, уземљење и проветравање.
- Унутрашњу кабловску инфраструктуру у објекту реализовати структурним каблирањем коришћењем *FTP/UTP* каблова, категорије минимум 5е.
- Полагање инсталационих ТК каблова, планирати у негоривим цевима минималног пречника Ø16 мм за хоризонтални и Ø32 мм вертикални развод у зиду.
- Концентрацију ТК инсталација урадити у предметном пословном објекту, у горе наведеној просторији (простору) за смештај телекомуникационе опреме.
- У заједничким просторијама планирати и каблирање *Access Point* – а за реализацију *WLAN* мреже за потребе бежичног приступа интернету. Ови уређаји се повезују *UTP* кабловима, категорије минимум 5е, на „*patch*“ панел у техничкој просторији објекта.

II - Прикључење планираног објекта на ТК инфраструктуру

За прикључење новопланираног објекта потребно је изградити следећу недостајућу ТК инфраструктуру:

- На предметној катастарској парцели, на приступачном месту, изградити једно помоћно кабловско ТК окно, на ситуацији у прилогу означено са ТК окно 1 (место изградње предложено је на ситуацији у прилогу), унутрашњих димензија 100x120x100 (шир x дуж x дуб) са уводницима за прихват свих цеви из ових услова.
- Преко свих планираних коловоза ка предметним објектима, на траси између предметног објекта и приступа постојећој оптичкој ТК мрежи, положити по једну заштитну ТК цев прелаза ПЕХД Ø 100 мм.
- Од места предвиђеног за концентрацију ТК инсталација у предметном објекту до спољног зида предметног објекта, положити две ребрасте цеви Ø 36 мм и завршити их на приступачном месту спољног зида објекта у одговарајућој разводној кутији.
- Од горе наведене разводне кутије на спољном зиду предметног објекта до унутрашњости новог помоћног ТК окна 1 (наведеног у првој тачки ових услова за прикључење објекта на ТК инфраструктуру), у рову изван објекта положити две глатке ПЕ цеви Ø 40мм (предлог полагања цеви приказан је на ситуацији у прилогу).
- Од унутрашње стране зида горе наведеног новог помоћног ТК окна 1, до постојећег ТК окна са ознаком ПКО 34 (приказано је на ситуацији у прилогу) на планираном тротоару приступне улице са западне стране предметног објекта, на катастарској парцели број 8810, у рову положити две глатке ПЕ цеви Ø 40мм (предлог полагања нових цеви приказан је на ситуацији у прилогу).
- Пре извођења радова на уводу горе наведених ПЕ цеви у постојеће ТК окно потребно је обезбедити присуство надлежне службе предузећа „Телеком Србија“ а.д. - Служба за мрежне операције Ниш - каблови, контакт телефони: 018/211-800 и 018/208-110, ради контроле извођења наведених радова. У допису навести број и датум издавања услова за израду Урбанистичког пројекта које је издало предузеће „Телеком Србија“ а.д.
- Наведене цеви морају бити без тачке прекида и без ломљења и нагњечења, проходне у целој дужини за потребе провлачења ТК каблова.
- Наведене цеви изван објекта морају бити положене у рову дубине 0,8 метара.
- Полагање приводних ТК каблова, до новоизграђеног помоћног ТК окна и до концентрације ТК инсталација у предметном пословном објекту је обавеза предузећа „Телеком Србија“ а.д. Каблови ће бити провучени кроз положене ПЕ цеви наведене у претходним тачкама. Ови радови се не наплаћују.
- Пуштање у ТК саобраћај нових, и сеоба постојећих, ТК прикључака, који су предмет издатих Услова, биће извршено на захтев појединачних корисника, по прикључењу објекта на приступну мрежу предузећа „Телеком Србија“ а.д.

Након испуњења горе наведених услова, Инвеститор – извођач радова је обавезан да званичним дописом обавести предузеће „Телеком Србија“ а.д.- Служба за планирање и изградњу мреже Ниш, улица Вождова број 11, Ниш, да су радови завршени. У допису доставити геодетски снимак новоположених ТК цеви и ТК окана, име и број телефона овлашћеног лица за контакт и навести број и датум издавања услова за израду техничке документације које је издало предузеће „Телеком Србија“ а.д. На основу тога ће представници предузећа „Телеком Србија“ а.д. заједно са представником Инвеститора – извођача радова, извршити контролу да ли су радови изведени према техничким прописима и упутствима ових услова, односно извршити прикључење предметног објекта на постојећу ТК мрежу.

Ови технички услови важе годину дана од дана издавања. По истеку рока важности обавезно је подношење захтева за обнову техничких услова.

За сва евентуална обавештења у вези издатих Услова можете се обратити предузећу „Телеком Србија“ а.д. - Служба за планирање и изградњу мреже Ниш (контакт телефони: 018/ 523-794 и 018/200-888).

С поштовањем,

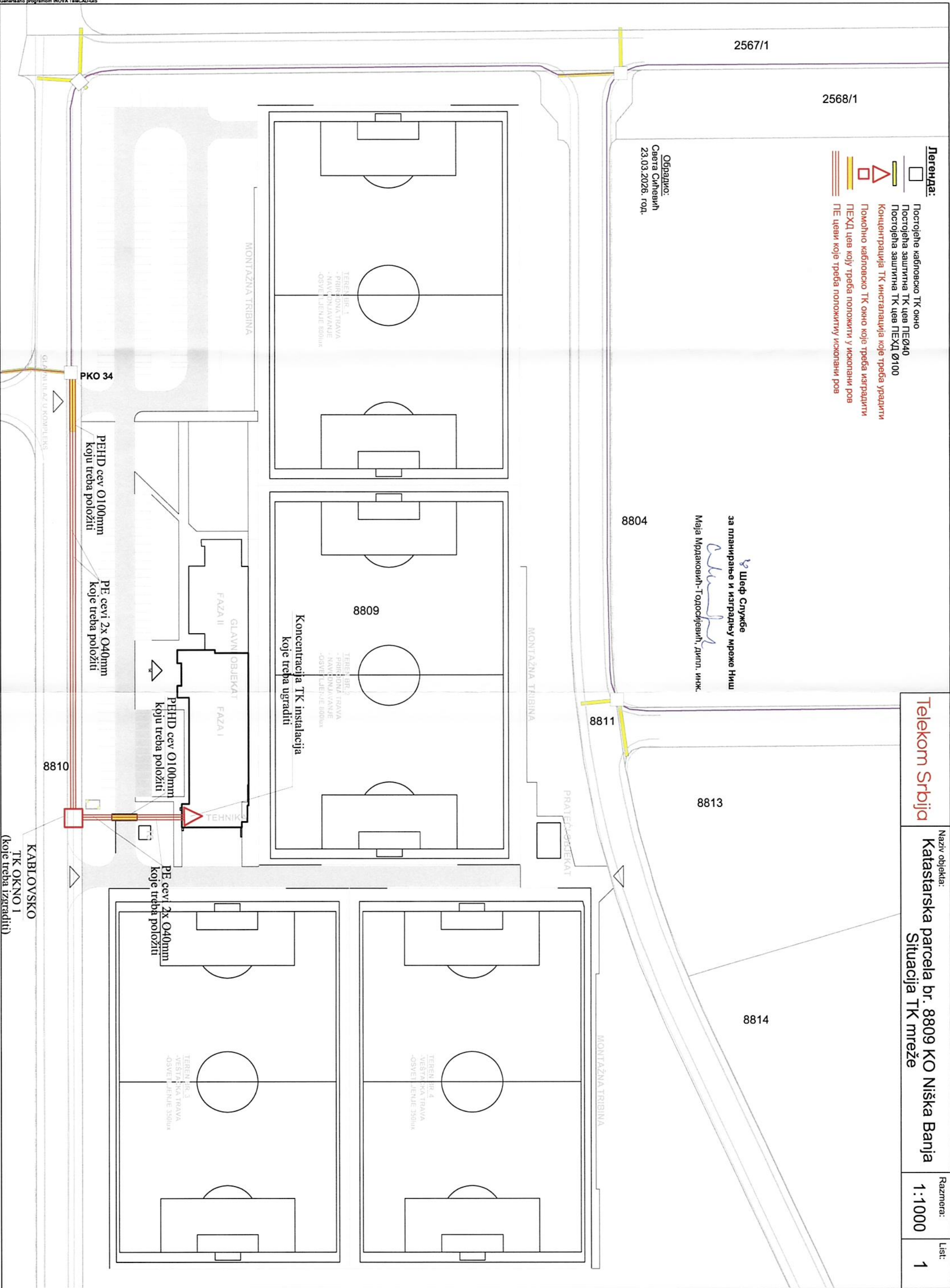
 **Шеф Службе**
за планирање и изградњу мреже Ниш


Маја Мрдаковић-Тодосијевић, дипл. инж.

- Легенда:**
- Постројење кабловског ТК окно
 - Постројења заштитна ТК цев ПЕХД
 - Постројења заштитна ТК цев ПЕХД Ø100
 - Концентрација ТК инсталација које треба уградити
 - Помоћно кабловско ТК окно које треба изградити
 - ПЕХД цев коју треба положити у ископани ров
 - ПЕ цеви које треба положити у ископани ров

Обрадио:
Света Силевић
23.03.2026. год.

Шеф Службе
за планирање и изградњу мреже Ниш
Маја Мрдаковић-Тодосијевић, дипл. инж.





ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОИЗВОДЊУ
И ДИСТРИБУЦИЈУ ТОПЛОТНЕ ЕНЕРГИЈЕ
Г Р А Д С К А

метр аи!

топлана НИШ



Република Србија
ГРАД НИШ
Градска управа за локални
економски развој и инвестиције

НАШ ЗНАК: 02-869/1

ВАШ ЗНАК:

НИШ, 25.03.2026.год.

ПРИМЉЕНО: 31 MAR 2026			
Ст.бр.	Број	Прилог	Бројност
10	1066-11		

Република Србија

Град Ниш

Градска управа за локални
економски развој и инвестиције

Ул. Генерала Милојка Лешјанина

бр.39

НИШ

ПРЕДМЕТ: УСЛОВИ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

На основу Вашег захтева, заведеног у ЈКП „Градска топлана“ Ниш под бројем 02-869 дана 23.03.2026. год., за издавање услова за израду Урбанистичког пројекта, за планиране радове на изградњи новог спортског центра у Нишкој Бањи, на к.п. број 8809 К.О. Ниш-Нишка Бања, и приложене документације, издаје се:

ОБАВЕШТЕЊЕ

ЈКП „Градска топлана“ Ниш нема пројектовану и изведену топловодну мрежу на локацији на којој је планирано извођење радова на изградњи предметног објекта.

Ови Услови важе **годину** дана од дана издавања уколико нису саставни део грађевинске дозволе.

С поштовањем,

Комисија:

1. М. Стоиљковић, дипл.инж.маш.

M. St.
2. Т. Жикић, дипл.инж.маш.

T. J.
3. С. Стаменковић, дипл.инж.маш.

ВД ДИРЕКТОРА,

Живојин Тасић, маст.екон.



Јавно комунално предузеће
за водовод и канализацију
НАИССУС
ИИБр 7344/1
24 03 26 год.
Ниш

**„Спортски центар фудбалског савеза
региона источне Србије“
ул. Краља Стефана Првовенчаног бр.3А
Ниш**

Предмет:	<i>Услови за израду Урбанистичког пројекта као и разрада локације за пројектовање и прикључење на системе водоснабдевања и одвођења отпадних вода планиране изградње спортског центра „Фудбалски тренинг центар“, спратности П и П+1 на КП бр.8809, КО Нишка Бања у Нишу (категорија објекта Г/241100-92,09%; Г/241100-1,77%; Г/222420-0,05%; В/122012-5,85%; Б/127420-0,23%)</i>
-----------------	---

На основу Вашег поновљеног захтева, код ЈКП за водовод и канализацију „Наиссус“ Ниш заведен под бројем 7344 од 23.03.2026год.), одређују се

УСЛОВИ

За израду Урбанистичког пројекта као и разрада локације за пројектовање и прикључење на системе водоснабдевања и одвођења отпадних вода планиране изградње спортског центра „Фудбалски тренинг центар“, спратности П и П+1 на КП бр.8809, КО Нишка Бања у Нишу (главни објекат, пратећи објекат, трафо станица, монтажне трибине, фудбалски терени), број пословних простора 1, укупне површине КП 67,701м², укупно БРГП надземно 32.975,00м², према следећем:

1. За водоводни прикључак:

Водоводне инсталације планираног пословног објекта усмерити за прикључење на јавни улични цевовод „Лозни Калем“ пречника РЕ225mm западно од предметне парцеле.

- Пијезометарска кота односно ниво где је хидростатички притисак једнак нули у редовним радним условима износи 225,00mm.
- Предметно подручје се налази у I висинској зони водоснабдевања тако да иза водомера инвеститор може планирати уградњу опреме за надвишење или умањење притиска, у складу са његовим потребама, (опрема за надвишење или умањење притиска је део унутрашње водоводне инсталације корисника).
- Прикључак не сме бити дужи од 15 метара (дужина је дефинисана растојањем од средине водомерског шахта до подужне осовине јавне водоводне мреже).
- Димензије водоводних инсталација планираног објекта, доказати одговарајућим хидрауличким прорачуном.

Напомена: Јавна водоводна мрежа још увек нема употребну дозволу. Тек након добијања употребне дозволе, ЈКП „Наиссус“ Ниш ће бити у могућности да изврши прикључење а након тога и изда потврду о прикључењу планираног објекта на јавну водоводну мрежу.

2. За водомерски шахт:

У водомерском шахту уградити један самостални водомер за санитарну воду објекта и један водомер за хидрантску мрежу.

Пројектовати независне инсталације санитарне воде од инсталација пожарне воде.

- Техничко решење, димензију водомерних шахтова и локацију искључиво одређују представници ЈКП „Наиссус“ -а изласком на лицу места.
- водомерски-прикључни шахт планирати на 0,5–1,0m од регулационе линије унутар катастарске парцеле, у правцу прикључења на јавни водовод, **на делу који није оптерећен објектом.**
- Дебљина зидова водомерског шахта зависи од материјала којим се гради: од армираног бетона дебљина 10cm, од неармираног бетона дебљина 15cm, од пуне опеке дебљина 12,5cm, од блокова дебљина 20cm, од фабрикованих полиетиленских и полипропиленских елемената-шахти с тим што се унутрашње површине шахта обавезно морају малтерисати цементним малтером у слоју од 2cm. Шахт се затвара армирано-бетонском плочом са уграђеним шахт поклопцем. Врста, односно носивост шахтних поклопаца се одређује на основу оптерећења којима ће бити изложени.

3. За хидрантску мрежу:

- Хидрантске инсталације пројектовати независно од инсталација санитарне воде.
- димензије пројектованих инсталација хидрантске мреже доказати одговарајућим хидрауличким прорачуном.

4. За водомере за заливни систем:

Није дозвољено вршити заливање зелених површина водом из система градског водовода.

Заливање зелених површина се може вршити из сопствених бунара изграђених на парцели, или преко ретензија са секундарном водом.

5. За водомере:

- Водомер мора у потпуности испунити захтеве Правилника о мерилима („Сл. Гласник РС“ бр.03/2018). Однос сталног и минималног протока (Q_3/Q_1), којим се дефинише тачност мерења за кућне водомере: за водомере називног пречника DN15mm до DN40mm мора да буде најмање 160 и за водомере од DN50mm до DN150mm мора да буде најмање 400.
- Водомери који се набављају морају бити са модулима за даљинско читавање (интегрисаним или доградљивим) који омогућавају аутоматско даљинско читавање преко система који Град Ниш, као оснивач ЈКП „Наиссус“ Ниш и инвеститор на инфраструктурном опремању, а на основу Уговора бр.40762 од 17.12.2018год. ЈКП „Наиссус“ Ниш, 4336/2018-01 од 29.11.2018год. Град Ниш и Уговора бр.34322 од 07.10.2019год. ЈКП „Наиссус“ Ниш 3874/2019-1 од 03.10.2019год. године имплементирао.
- За информације о постојећем систему за даљинско читавање водомера, обратити се шефу Службе замене и сервисирања водомера ЈКП „Наиссус“, на телефон бр.502-636 (Данило Цвјетковић).

6. За прикључак канализације за употребљену воду – прикључак бр.1:

Инсталације канализације за употребљену воду планираног објекта преко граничног ревизионог шахта –на месту које није оптерећено објектом- усмерити за прикључење гравитационо на јавну канализациону мрежу употребљених вода пречника PEHD300mm западно од предметне парцеле.

- Димензије инсталација канализације планираног објекта, доказати одговарајућим хидрауличким прорачуном;
 - уколико се, због конфигурације терена или других разлога, објекат не може прикључити на јавну канализациону мрежу гравитационо, инвеститор-власник објекта је дужан да обезбеди и реализује, као део унутрашње канализационе инсталације, техничко решење пумпним постројењем унутар парцеле или самог објекта (пумпно постројење је део унутрашње канализационе инсталације корисника).
- 7. За прикључак канализације за употребљену воду – прикључак бр.2:**
- Инсталације канализације за употребљену воду планираног објекта преко граничног ревизионог шахта –на месту које није оптерећено објектом- усмерити за прикључење гравитационо на јавну канализациону мрежу употребљених вода пречника РЕНД300мм источно од предметне парцеле.
- Димензије инсталација канализације планираног објекта, доказати одговарајућим хидрауличким прорачуном;
 - уколико се, због конфигурације терена или других разлога, објекат не може прикључити на јавну канализациону мрежу гравитационо, инвеститор-власник објекта је дужан да обезбеди и реализује, као део унутрашње канализационе инсталације, техничко решење пумпним постројењем унутар парцеле или самог објекта (пумпно постројење је део унутрашње канализационе инсталације корисника).

Напомена за прикључне везе употребљених вода 1 и 2:

Јавна канализациона мрежа употребљених вода још увек нема употребну дозволу. Тек након добијања употребне дозволе, ЈКП „Наиссус“ Ниш ће бити у могућности да изврши прикључење а након тога и изда потврду о прикључењу планираног објекта на јавну канализациону мрежу употребљених вода.

Правац канализационог прикључка планирати управано на јавну канализациону мрежу, са гравитационим уливом у горњу трећину профила. Пад канализационог прикључка се дозвољава од 3% до 10% у правцу јавне канализације, а само прикључење врши се начином врх у врх. Прикључак не сме бити дужи од 15 метара (дужина је дефинисана растојањем од средине прикључног канализационог шахта до подужне осовине јавне канализационе мреже)

Прикључни канализациони шахт – гранични ревизиони шахт планирати на 0,5–1,0m од регулационе линије унутар парцеле, у правцу прикључења на јавни вод канализације, на делу који није оптерећен објектом. Димензија чистог отвора прикључног шахта је мин. 1,0x1,0m, односно ако је конусног облика основа пречника је 1,0m. Дубина прикључног шахта условљена је дужином јавне канализационе мреже, односно падом прикључка (канализациони прикључак почиње из дна прикључног канализационог шахта те се до ове коте и рачуна дубина прикључног шахта).

Материјал за израду прикључног шахта је бетон или се исти може радити од готових префабрикованих бетонских елемената са муфом минималне дебљине зида 10cm са последњим уграђеним елементом конусног облика, као и од готових полиетиленских и полипропиленских елемената-шахтова. Прикључење унутрашњих канализационих инсталација на прикључни шахт изводи се каскадом

од мин. 0,3m изнад дна прикључног шахта. У дну шахта обавезна је израда кинете. Шахт се затвара армирано-бетонском плочом са уграђеним шахт поклопцем. Врста, односно носивост шахтних поклопаца се одређује на основу оптерећења којима ће бити изложени. У шахт морају бити уграђене ливено-гвоздене пењалице;

8. За одвођење атмосферских вода – прикључак бр.1:

Инсталације канализације атмосферских вода планираног објекта преко граничног ревизионог шахта усмерити за прикључење гравитационо на јавну канализациону мрежу атмосферских вода пречника РЕНД1000мм западно од предметне парцеле -након третмана сепараторима уља и масти.

- Димензије инсталација канализације планираног објекта, доказати одговарајућим хидрауличким прорачуном.

9. За одвођење атмосферских вода – прикључак бр.2:

Инсталације канализације атмосферских вода планираног објекта преко граничног ревизионог шахта усмерити за прикључење гравитационо на јавну канализациону мрежу атмосферских вода пречника РЕНД500мм североисточно од предметне парцеле -након третмана сепараторима уља и масти.

- Димензије инсталација канализације планираног објекта, доказати одговарајућим хидрауличким прорачуном.

10. За одвођење атмосферских вода – прикључак бр.3:

Инсталације канализације атмосферских вода планираног објекта преко граничног ревизионог шахта усмерити за прикључење гравитационо на јавну канализациону мрежу атмосферских вода пречника РЕНД400мм југоисточно од предметне парцеле -након третмана сепараторима уља и масти.

На месту прикључења објекта на градски канализациони систем планирати изградњу уличног канализационог шахта.

- Димензије инсталација канализације планираног објекта, доказати одговарајућим хидрауличким прорачуном.

Напомена за прикључне везе атмосферских вода 1, 2 и 3:

Јавна канализациона мрежа атмосферских вода још увек нема употребну дозволу. Тек након добијања употребне дозволе, ЈКП „Наиссус“ Ниш ће бити у могућности да изврши прикључење а након тога и изда потврду о прикључењу планираног објекта на јавну канализациону мрежу атмосферских вода.

11. Пројектоване прикључне инсталација водовода и канализације објекта доставити ЈКП „Наиссус“-у Ниш, ради оцене усаглашености пројектованих инсталација водовода и канализације са издатим Условима.

12. Процедuru прикључења објекта обавља ЈКП „Наиссус“Ниш. Захтев за прикључење објекта на јавни водовод и канализацију власник-инвеститор подноси након испуњења услова датих од стране ЈКП „Наиссус“ Ниш.

13. Припремне радове (ископ и осигурање страница рова за прикључну везу и изградњу водомерског и канализационог - прикључног шахта) врши инвеститор-власник о свом трошку, а на основу скице и упутства добијених од ЈКП „Наиссус“ Ниш.

- По изради прикључне везе власник-инвеститор прикључка је у обавези да раскопану јавну површину врати у првобитно стање.

- У случају непрописно изведених припремних радова и немогућности извођења радова на прикључку који за последицу имају поновни излазак екипе ЈКП „Наиссус“, трошкови поновног изласка падају на терет власника-инвестора.

14. Оријентациона вредност накнаде за извођење прикључака водоводне и канализационих мрежа са оценом усаглашености износи 875.433,43RSD

- за водоводни прикључак профила **PE160mm**;
- водомер за санитарну воду пословног објекта пречника **DN40mm**;
- водомер за хидрантску мрежу пречника **DN80mm**;
- канализациони прикључак употребљених вода бр.1 **PE160mm** за пуњење **0,5D** и пад **од 3%**;
- канализациони прикључак употребљених вода бр.2 **PE160mm** за пуњење **0,5D** и пад **од 3%**;
- канализациони прикључак атмосферских вода бр.1 **PE300mm** за пуњење **0,6D** и пад **од 3%**;
- канализациони прикључак атмосферских вода бр.2 **PE300mm** за пуњење **0,6D** и пад **од 3%**;
- канализациони прикључак атмосферских вода бр.3 **PE300mm** за пуњење **0,6D** и пад **од 3%**.

15. По пријему захтева за прикључење, провере да ли подносилац захтева испуњава услове за добијање прикључка и доношења решења о одобравању прикључка ЈКП „Наиссус“ Ниш одређује техничке услове за извођење прикључка, специфицира трошкове прикључења и одређује висину ових трошкова.

16. За сваки израђен прикључак обавезано се израђује техничка скица и геодетски снимак изведеног прикључка о трошку власника-инвеститора, које ЈКП „Наиссус“ Ниш архивира.

17. Ови Услови важе 12 месеци, односно до истека рока важења Локацијских Умова издатих у складу са ИЈО, односно до истека важења Грађевинске Дозволе.

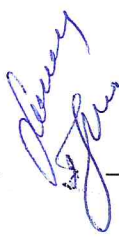
У прилогу вам достављамо:

- Ситуациони план;
- Шематски приказ прикључка водовода;
- Шематски приказ прикључка канализационе мреже употребљених вода;
- Шематски приказ прикључка канализационе мреже атмосферских вода;
- Предрачун 012/129

Обрадио:



Јована Миладиновић, дипл.грађ.инж.



ЈКП „Наиссус“ Ниш, ВД Директор:

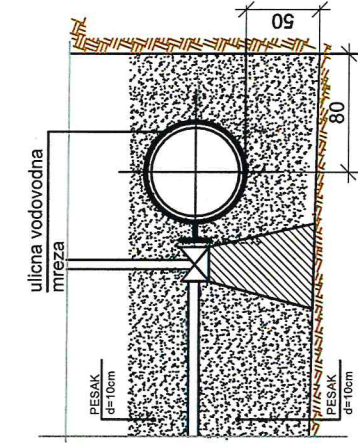


Тамара Милић, мастер инжењер
заштите на раду

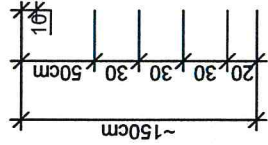
Доставити: Наслову, Архиви службе, Архиви предузећа

PRIKLJUČAK VODOVODA

DETALJ ISKOPA U ZONI
ULICNE MREZE

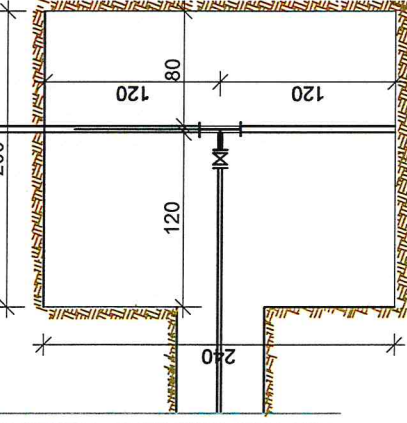


- PRESEK -

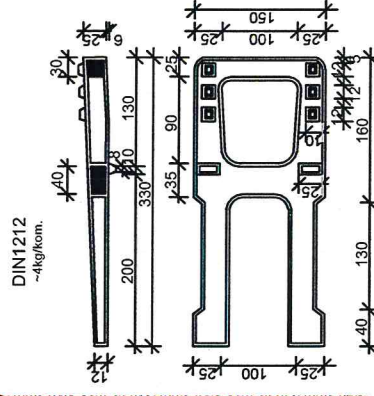


DNO SE NE BETONIRA

- OSNOVA -



- DETALJ PENJALICE -



DIN1212
~4kg/kom.

napomena:
- osovinsko rastojanje između vodomera je 50cm
- rov mora da bude razuprt

The drawing consists of two main parts: a cross-section (PRESEK) and a plan view (OSNOVA).

Cross-section (PRESEK): This view shows the vertical arrangement of the drainage components. From top to bottom, it includes:

- RAZUPIRANJE DO 3,5m DUBINE:** A layer of bedding or reinforcement extending to a depth of 3.5 meters.
- RAZUPIRACI Ø12cm:** Reinforcement bars with a diameter of 12 cm, spaced at 100 cm.
- OSOVINA GRADSKOG KOLEKTORA:** The main sewer line, shown as a large pipe with a diameter of 160 cm or 200 mm.
- OSOVINA KOLEKTORA ULICE:** The street sewer line, shown as a smaller pipe with a diameter of 12 cm.
- PEŠAK d=10cm:** A 10 cm thick layer of bedding or sand.
- KINETA:** A kinetic energy dissipator or check valve.
- SAHTNI POKLOPAC:** A manhole cover with a diameter of 60 cm.
- PENJALICE:** A support or anchor, shown as a 30 cm wide base.
- KUĆNA KANALIZACIJA:** The house sewer line, shown as a 30 cm wide pipe.

Plan View (OSNOVA): This view shows the horizontal layout of the drainage system. Key features include:

- RAZUPIRANJE DO 3,5m DUBINE:** A layer of bedding or reinforcement extending to a depth of 3.5 meters.
- RAZUPIRACI Ø12cm:** Reinforcement bars with a diameter of 12 cm, spaced at 100 cm.
- OSOVINA GRADSKOG KOLEKTORA:** The main sewer line, shown as a large pipe with a diameter of 160 cm or 200 mm.
- OSOVINA KOLEKTORA ULICE:** The street sewer line, shown as a smaller pipe with a diameter of 12 cm.
- PEŠAK d=10cm:** A 10 cm thick layer of bedding or sand.
- KINETA:** A kinetic energy dissipator or check valve.
- SAHTNI POKLOPAC:** A manhole cover with a diameter of 60 cm.
- PENJALICE:** A support or anchor, shown as a 30 cm wide base.
- KUĆNA KANALIZACIJA:** The house sewer line, shown as a 30 cm wide pipe.

Vodovod

- Merač protoka
- Zonski zatvarač
- Šaht
- Zatvarač
- Hidrant
- Vodomer
- Priključak
- Vodovod
- (interno)

Kanalizacija

- Zastitni kanal
- Sifon
- Preliv
- Silvnik
- Silvnik priklj.
- Atm. izliv
- Atm. šaht
- Atm. priklj.
- Atmosferska kan.
- Šaht korisnika
- Fek. izliv
- Fek. šaht
- Fek. priklj.
- Fekalna kan.

VAŽNO UPOZORENJE !!!
LOKACIJE PODZEMNIH
INSTALACIJA SU DATE
Približno i jkp "NAISSUS"
NE GARANTUJE DA SU
PRIKAZANI SVI POSTOJEĆI
VODOVI KAO I ZA TAČNOST
PRIKAZANIH LOKACIJE
VODOVA SE MORAJU
POTVRDITI NA TERENU
PRE POČETKA RADOVA
LOKATOROM TRASE ILI
RUČNIM OTKOPOM.



Investiciono-tehnički sektor

Sl. planiranja, projektovanja i obj. proc. (Odeljenje objek

Priprema: Vesna Šarenac, grad.teh

SITUACIONI PLAN

R = 1 : 1500

Format: A3

Datum: ponedjeljak, 23. mart 2026

Vesna Š.

„YUGOROSGAZ“ a.d.

Број НМ-131

Датум 23 03 2026

ЈУГОРОСГАЗ

Предузеће за изградњу гасоводних система,
транспорт и промет природног гаса а.д.



Београд

ЈУГОРОСГАЗ

Предприятие по строительству газопроводных
систем, транспорту и торговле природным газом а.о.

Република Србија

Град Ниш

Градска управа за локални економски развој и инвестиције

Ул. Николе Пашића бр.24

18000 Ниш



Република Србија

ГРАД НИШ

Градска управа за локални
економски развој и инвестиције

ПРИЉЕЊЕНО 23. MAR 2026			
Орг. јед.	Број	Прилог	Вредност
10	1066-8		

Предмет: Услови за укрштање и паралелно вођење – израда урбанистичког пројекта за потребе планиране изградње новог спортског центра, фудбалског савеза региона Источне Србије, на локацији: Нишка Бања, к.п. бр.: 8809 К.О. Нишка Бања

Према вашем захтеву бр. 1066-2/2026-10 од 19.03.2026.године, достављамо вам

УСЛОВЕ

за укрштање и паралелно вођење – израда урбанистичког пројекта за потребе планиране изградње новог спортског центра, фудбалског савеза региона Источне Србије, на локацији: Нишка Бања, к.п. бр.: 8809 К.О. Нишка Бања:

- Према приложеној ситуацији (обележени део на вашем захтеву) „ЈУГОРОСГАЗ“ а.д., на предметној катастарској парцели, нема изведену као ни пројектовану гасоводну мрежу.
- У прилогу вам достављамо извод из геодетског снимка изграђене дистрибутивне гасоводне мреже „ДГМ Никола Тесла“ са координатама карактеристичних тачака и апсолутном котом горње ивице гасовода, које се налази у близини предметне парцеле.
- Уколико буде постојала заинтересованост инвеститора за прикључење објекта на дистрибутивни гасоводни систем „Југоросгаз“-а, као и да је планирано коришћење природног гаса као енергента, (изграђена дистрибутивна мрежа у близини предметне локације), неопходно је да инвеститор поднесе дистрибутеру гаса Захтев за прикључење објекта ради издавања Решења о прикључењу објекта на дистрибутивну гасну мрежу и Уговора о изградњи гасног прикључка са мерно-регулационом станицом.
- Изградња новог прикључног гасовода адекватног капацитета (у складу са наведеним техничким могућностима) до локације, а према Закону о планирању и изградњи, Закону о енергетици и важећим планским документима, па све на терет потенцијалног инвеститора.
- При изради пројектне документације треба се придржавати следећих правилника:
 1. Правилник о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације.
 2. Правилник о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница (уколико је планирана котларница).
- По изради пројекта гасних инсталација, који могу бити саставни или посебан део главног пројекта, инвеститор мора да достави 2 (два) примерка пројекта на сагласност дистрибутеру гаса у циљу провере испуњености услова при пројектовању из горе наведених правилника.

- По исходавању Решења о прикључењу, инвеститор је у обавези да са дистрибутером гаса потпише уговор о регулисању имовинско правних односа неопходних за изградњу прикључка и смештај мерно-регулационе станице.
- Рок услова је годину дана од дана издавања.
- За евентуална обавештења можете се обратити „ЈУГОРОСГАЗ“-у.
Контакт особе: Н. Дакић - 063 1033139 и М. Бугариновић - 063 1033166

С поштовањем

У Нишу, 20.03.2026.

За „ЈУГОРОСГАЗ“ а.д. Београд



KOORDINATE TAČAKA

OZNAKA	Y	X
R1	7580886.40	4795035.41
T2	7580886.20	4795079.43
T3	7580885.80	4795130.31
T4	7580885.87	4795151.70
MRS	7580881.72	4795151.12

KOORDINATE TAČAKA DGM NT

OZNAKA	Y	X
SV	7581243.12	4795080.33
T12	7581221.52	4795121.78
T13	7581176.82	4795225.5
T14	7581169.99	4795256.55
T15	7581177.34	4795258.34
R16	7581177.22	4795272.97
T17	7581168.76	4795273.48
T18	7581165.29	4795331.02
SV2	7581165.16	4795445.12
SV2	7581165.35	4795480.07
T20	7581170.17	4795444.5
MRS AP 1	7581168.94	4795436.61

KOORDINATE TAČAKA DGM NT

OZNAKA	Y	X
T6	7581237.91	4795039.48
T7	7581210.92	4795040.53
T8	7581112.71	4795045.71
T9	7581226.7	4795078
T10	7581226.33	4795080.71
R11	7581236.98	4795084.68

KOORDINATE TAČAKA DGM NT

OZNAKA	Y	X
T21	7580941.86	4795028.32
R22	7581023.17	4795026.72
R23	7581075.78	4795026.39
T24	7581177.94	4795038.63
T25	7581232.58	4795053.87



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД НИШ
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ
Број: 353-2125/2026-06
Ниш, 01.07.2026.година

ГРАД НИШ
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ЛОКАЛНИ ЕКОНОМСКИ РАЗВОЈ И ИНВЕСТИЦИЈЕ
Ниш, ул. Николе Пашића бр.24

Предмет: Достава Извештаја Комисије за планове Града Ниша

Поступајући по Вашем захтеву за потврђивање Урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације фурбалског тренинг центра у Нишу на катастарској парцели бр.8809 К.О.Нишка Бања, број 353-2125/2026-06 од дана 27.05.2026.године, у прилогу дописа достављамо Вам фотокопију Извештаја број 353-2125/2026-06 од дана 27.05.2026.године, поднетог од стране Комисије за планове Града Ниша након извршене стручне контроле наведеног урбанистичког пројекта, у циљу поступања у складу са истим.

Прилог:

- фотокопија Извештаја Комисије за планове Града Ниша, број 353-2125/2026-06 од дана 27.05.2026.године.

Обрадила:
Марија Ђерговић, дипл.инж.арх.

Шеф одсека:
Првослав Петровић



ЗАМЕНИК НАЧЕЛНИКА УПРАВЕ

Дарко Дејовић, дипл.инж.грађ.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
СКУПШТИНА ГРАДА НИША
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ ГРАДА НИША
Број 353-2125/2026-06
Дана 30.06.2026.године

На основу члана 63. Закона о планирању и изградњи, („Службени гласник РС“ бр. 72/2009, 81/2009, 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013- одлука УС, 98/2013- одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025) Комисија за планове Града Ниша (у даљем тексту – Комисија) на седници одржаној дана 29.06.2026.године, након извршене стручне контроле Урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације фудбалског тренинг центра у Нишу на катастарској парцели бр.8809 К.О.Нишка Бања , подноси следећи

ИЗВЕШТАЈ

Комисију је образовала Скупштина Града Ниша Решењем бр. 06-838/2024-31-2-02 од 11.10.2024.године, Решењем бр. 1048-39/2025-02 од 10.09.2025.године и Решењем број 235-28/2026-02 од 18.03.2026.године у следећем саставу: Лидија Стефановић- Николић-председник, Марија Марковић-заменик председника, Игор Игић-секретар, Саша Павловић, Мара Рашковић, Марјан Петровић, Мирјана Ивановић, Зоран Ђорђевић и Љубомир Ранчић.

Седница Комисије одржана у сали ЈП Завод за урбанизам Ниш, улица 7. јули бр.6, дана 29.06.2026.године, са почетком у 11,00 сати. Седници су присуствовали: Лидија Стефановић-Николић, Марија Марковић, Саша Павловић, Зоран Ђорђевић, Мирјана Ивановић, Љубомир Ранчић и Мара Рашковић, а нису присуствовали Игор Игић и Марјан Петровић.

Седници су присуствовали представници Градске управе за планирање и изградњу.

Седницом председава председница Комисије Лидија Стефановић-Николић.

Од стране Градске управе за планирање и изградњу организована је јавна презентација урбанистичког пројекта у периоду од 16.06.2026. године до 22.06.2026. године.

Обрађивач урбанистичког пројекта је ЈП Завод за урбанизам Ниш, одговорни урбаниста Никола Лечић, дипл.инж.арх.

У току трајања јавне презентације није било примедби.

Комисија је разматрала усаглашеност Урбанистичког пројекта са важећим планским документом ПГР подручја Градске општине Нишка Бања- прва фаза („Службени лист Града Ниша“, број 102/2012, 136/2016, 3/2020 и 151/2024), законом и подзаконским актима.

Комисија налаже да се у даљем поступку разраде техничке документације, размотри могућност повећања броја садница високог растиња.

ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ: Комисија даје предлог о прихватању Урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације фудбалског тренинг центра у Нишу на катастарској парцели бр.8809 К.О.Нишка Бања.

СЕКРЕТАР КОМИСИЈЕ

Игор Игић, дипл.инж.грађ.

Игор Игић

Digitally signed by Igor Ighic
Date: 2026.06.30 13:23:29
+02'00'

ПРЕДСЕДНИЦА КОМИСИЈЕ

by ЛИДИЈА

СТЕФАНОВИЋ-НИКОЛИЋ

Лидија Стефановић-Николић, дипл.инж.арх.

011023925

Auth

011023925 Auth

Date: 2026.06.30

09:53:17 +02'00'

II ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

На основу чланова 60-63а Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 др. закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25) и Плана генералне регулације подручја градске општине Нишка Бања – прва фаза (“Службени лист Града Ниша”, број 102/2012, 136/2016, 3/20 и 151/24), ЈП Завод за урбанизам Ниш, по захтеву наручиоца Градске управа за локални економски развој и инвестиције Града Ниша, израдио је:

У Р Б А Н И С Т И Ч К И П Р О Ј Е К А Т

ЗА ПОТРЕБЕ УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ ФУДБАЛСКОГ ТРЕНИНГ ЦЕНТРА У НИШУ НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БР. 8809 КО НИШКА БАЊА

УВОДНЕ НАПОМЕНЕ

Захтев за израду Урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације Фудбалског тренинг центра у Нишу на катастарској парцели бр. 8809 КО Нишка Бања (у даљем тексту: Урбанистички пројекат) покренута је од стране наручиоца Градске управе за локални економски развој и инвестиције Града Ниша (бр. 623/2026-10 од 18.02.2026. године).

Урбанистички пројекат садржи услове изградње у оквиру локације, партерно уређење и саобраћајно решење са елементима регулације и нивелације, скупни приказ комуналне инфраструктуре са прикључцима на спољну мрежу, идејно архитектонско решење планиране изградње са техничким описом. Идејно решење је израђено од стране: Друштво за пројектовање инжењеринг и консалтинг Ђорђе Бајило архитекти доо Нови Сад, одговорни пројектант: Ђорђе Бајило, дипл.инж.арх., лиценца бр. 300 Е710 07.

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Правни основ израде Урбанистичког пројекта садржан је у одредбама чланова 60-63а Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 др. Закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25), чланова 76. и 77. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник Републике Србије“, бр. 32/2019), као и осталим законским и подзаконским актима који регулишу област планирања и изградње.

Плански основ за израду Урбанистичког пројекта садржан је у Плану генералне регулације подручја градске општине Нишка Бања – прва фаза (“Службени лист Града Ниша”, број 102/2012, 136/2016, 3/20 и 151/24), у даљем тексту: План генералне регулације.

Извод из Плана генералне регулације садржан је у Информацији о локацији, бр. 353-1/1453-2025-06 од 05.11.2025. године, у даљем тексту: Информација о локацији (Поглавље I Општа документација).

2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Урбанистички пројекат обухвата катастарску парцелу број 8809 КО Нишка Бања. Подручје Урбанистичког пројекта на северу се граничи са катастарском парцелом број 8844 КО Нишка Бања, на западу са катастарском парцелом број 8810/2 КО Нишка Бања, на југу са катастарском парцелом број 2582/2 КО Нишка Бања и на истоку са катастарском парцелом број 8811 КО Нишка Бања. Све наведене катастарске парцеле су јавне саобраћајне површине.

Укупна површина обухвата Урбанистичког пројекта износи 67.701 m².

3. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

(намена, регулација и нивелација, приступ локацији, начин решења паркирања и други специфични услови)

Локација обухваћена израдом Урбанистичког пројекта налази се у граници захвата Плана генералне регулације подручја градске општине Нишка Бања – прва фаза (“Службени лист Града Ниша”, број 102/2012, 136/2016, 3/20 и 151/24). Према графичком прилогу: Граница плана и граница планираног грађевинског подручја са претежном планираном наменом површина, који је саставни део планског документа, катастарска парцела број 292 КО Ниш-Бубањ се налази на површини планираној за туристичко-здравствено-рекреативно-пословну зону и припада специјализованом градском центру.

На основу Информације о локацији, бр. 353-1/1453-2025-06 од 05.11.2025. године за предметну локацију потребно је израдити урбанистички пројекат за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације. У односу на претходно наведено, а имајући у виду специфичност локације, на захтев Наручиоца приступило се изради Урбанистичког пројекта како би се на конкретном идејном решењу архитектуре извршило усклађивање и прецизирање урбанистичких, техничких и инфраструктурних параметара. С претходним у вези, израдом Урбанистичког пројекта, утврђује се прецизно дефинисање планираних намена у оквиру планом дефинисаних компатибилности а према процедури за потврђивање Урбанистичког пројекта у свему према Закону о планирању и изградњи (“Службени гласник Републике Србије”, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025).

Положај објеката у односу на регулацију, грађевинске линије и границе грађевинске парцеле

У оквиру предметне локације предвиђена је изградња више објеката, терена и простора уклопљених у јединствену целину. Основни садржаји тренинг центра су: главни објекат, пратећи објекат; четири фудбалска терена, монтажне трибине и трафо станица. Новопроектовани објекти су постављени као слободностојећи, односно не додирују ни једну линију грађевинске парцеле, односно позиције и габарити објеката су

условљени положајем плански дефинисаних грађевинских линија у оквиру урбанистичког блока.

Приступ локацији и паркирање

Разграничење површина јавне намене од осталих површина утврђено је графичким прилогом: „Саобраћајно решење и површине јавне намене са аналитичко-геодетским елементима / урбанистичка регулација са грађевинским линијама“, дефинисам у оквиру Информације о локацији за катастарску парцелу бр. 8809 КО Нишка Бања (353-1/1453-2025-06 од 05.11.2025. године). Предметној локацији је плански омогућен саобраћајни прикључак са западне стране парцеле из новопроектоване улице, тако што се предвиђају два колска прилаза и са источне стране из новопроектоване улице један пешачки прилаз, до линије дефинисане јавном саобраћајницом а у свему према условима управљача јавног пута – ЈП Дирекција за изградњу Града Ниша, бр. 04-2033-1/26 од 23.03.2026. године. Објекти су постављени на грађевинској парцели тако да остварују одговарајуће везе са јавним саобраћајним површинама у складу са условима и смерницама управљача јавног пута и омогућено је функционисање колског и пешачког саобраћаја унутар грађевинске парцеле, са приступом простору за паркирање, који је у оквиру грађевинске парцеле одређен на основу норматива за паркирање, који су дати у правилима грађења за туристичко-здравствено-рекреативно-пословну зону и користити се само у функцији предметног комплекса у оквиру грађевинске парцеле. За паркирање возила, према Плану генералне регулације подручја градске општине Нишка Бања – прва фаза (“Службени лист Града Ниша”, број 102/2012, 136/2016, 3/20 и 151/24) потребно је предвидети простор у оквиру грађевинске парцеле / комплекса на следећи начин: број паркинг места за објекте у функцији спорта и рекреације - 1 п.м. на 40 гледалаца; за објекте у функцији пословања - 1 п.м. на 70 m² корисне површине простора. У оквиру предметног комплекса су планиране трибине укупног капацитета за 552 гледалаца, док главни и пратећи објекат имају укупну нето површину простора од 1659,96m². На основу плански дефинисаних урбанистичких параметара потребан број паркинг места за гледаоце је 13,80 док је потребан број паркинг места за главни и пратећи објекат 23,71 што укупно износи 37,51 потребних паркинг места. Пројектним решењем је предвиђено 159 паркинг места за путничка возила и 4 паркинг места за аутобусе.

Нивелационо решење

Висина планираних објеката у функцији спорта на грађевинској парцели, утврђена је применом правила о висинској регулацији, односно дозвољена висина објеката дефинисана је у складу са Планом генералне регулације. Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте венца (највише тачке фасадног платна). Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.

Лифтовске кућице, димњаци, вентилације и технички излази на кров не улазе у висину објекта. Даљом разрадом пројектно-техничке документације могуће је планирати постављање инфраструктурне опреме и мреже која је у функцији основних објекта на локацији и иста не улази у висину објекта.

Предвиђена висина главног објекта у оквиру комплекса од 9,50 m и спратност П+1 са следећим висинским карактеристикама свих етажа објекта:

ТАБЕЛАРНИ ПРИКАЗ ВИСИНСКИХ КАРАКТЕРИСТИКА ЕТАЖА ГЛАВНОГ ОБЈЕКТА	
Назив етаже	Релативна висина (m)
кота пода приземља	±0,00
кота пода првог спрата	+4,20
кота венца (фасадног платна)	+9,50

4. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Урбанистички параметри		Тренинг центар
1.	површина грађевинске парцеле (m ²)	67.701
2.	висина објекта (m)	9,5
3.	индекс заузетости парцеле (%)	54,64
4.	индекс изграђености парцеле	0,55
5.	бруто развијена грађевинска површина (m ²)	37.399
6.	број паркинг места	159
7.	проценат зелених површина (%)	31,80

Детаљнији преглед површина дат је у оквиру идејног архитектонског решења.

5. НАЧИН УРЕЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА

На предметној парцели на којој се планира изградња новог објекта културе нема квалитетних зелених површина које заслужују да буду очуване.

Идејни архитектонски концепт зелених и слободних површина се ослања на стандарде реализованих примера ове врсте објеката и тежи креирању оригиналног дизајна који ће бити у функцији будућим корисницима простора. Концептуално решење зелених површина је сагледано у складу са наменом и функцијом објеката. На новопроектованим зеленим површинама предвиђена је садња декоративног биљног материјала одговарајућег квалитета. Посебна пажња при одабиру садног материјала усмерена је ка биљним врстама и варијететима који су погодни за садњу у еколошким условима који владају на предметној парцели. Основни захтеви су висок степен адаптираности на постојеће микроклиматске услове, безбедност корисника (неотровне врсте, без трња, тешких плодова, неинвазивне, неалергене итд.), естетски и хигијенски значај. Пројектом се предвиђа заснивање травњака у оквиру слободних површина, а уз објекте и на површинама у непосредној близини објеката, предвиђа се садња декоративног ниског шибља и украсних трава и перена. У циљу ублажавања негативних ефеката градске средине и формирања пријатног амбијента за боравак корисника, веће слободне површине се употпуњују групацијама високог лишћарског и четинарског дрвећа у комбинацији са нижим дрвећем и украсним шибљем. Комбиновањем

листопадних врста са четинарским врстама постићи ће се сезонска динамика и атрактивност простора током целе године. Површина предметне грађевинске парцеле износи 67.701m^2 док је зеленило у директном контакту са тлом предвиђено на 21.526m^2 односно на 31,80% површине грађевинске парцеле. Распоред и организацију зеленила дефинисаће се детаљније пројектно-техничком документацијом – пројекти уређења зелених и слободних површина и/или пројекат хортикултуре приликом наредних фаза израде техничке документације.

6. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

Прикључци на јавну инфраструктурну мрежу дати су према условима надлежних предузећа (поглавље: Општа документација), у складу са Планом генералне регулације подручја градске општине Нишка Бања – прва фаза (“Службени лист Града Ниша”, број 102/2012, 136/2016, 3/20 и 151/24) и Информацијом о локацији, бр. 353-1/1453-2025-06 од 05.11.2025. године.

Саобраћајно решење детаљно је обрађено на графичком прилогу 02 *Ситуациони приказ партерног уређења и саобраћаја са регулацијом и нивелацијом*, док је приказ свих инфраструктурних мрежа и објеката дат на графичком прилогу 03 *Инфраструктурне мреже и објекти*.

Планиране трасе и позиције прикључака на комуналну инфраструктуру су подложне изменама у односу на предложене трасе у случају промена или нових захтева од стране надлежних имаоца јавних овлашћења или потреба насталих у току израде наредних фаза техничке документације.

6.1. Саобраћајна мрежа

У оквиру локације саобраћајни токови просторно су дефинисане основним елементима хоризонталне и вертикалне пројекције и регулације. Предметној локацији је плански омогућен саобраћајни прикључак са западне стране парцеле из новопроектване улице, тако што се предвиђају два колска прилаза и са источне стране из новопроектване улице један пешачки прилаз, до линије дефинисане јавном саобраћајницом а у свему према условима управљача јавног пута – ЈП Дирекција за изградњу Града Ниша, бр. 04-2033-1/26 од 23.03.2026. године. Објекти су постављени на грађевинској парцели тако да остварују одговарајуће везе са јавним саобраћајним површинама у складу са условима и смерницама управљача јавног пута и омогућено је функционисање колског и пешачког саобраћаја унутар грађевинске парцеле, са приступом простору за паркирање, који је у оквиру грађевинске парцеле одређен на основу норматива за паркирање, који су дати у правилима грађења за туристичко-здравствено-рекреативно-пословну зону и користити се само у функцији предметног комплекса у оквиру грађевинске парцеле.

Кретање лица са посебним потребама омогућити пројектовањем оборених ивичњака на месту пешачких прелаза, као и повезивањем рампом денивелисаних простора, обезбеђењем довољне ширине пешачких комуникација, безбедних нагиба и одговарајућом обрадом површина. Потребно је омогућити приступ лица са посебним потребама у све делове објекта и који својом функцијом подразумевају јавни приступ. Кроз објекат и делове објекта у којима је омогућен приступ лицима са посебним потребама неопходно је обезбедити несметано кретање колица.

6.2. Електроенергетска мрежа

Напон на који се прикључује објекат је 10 kV, а максимална снага 350 kW.

Да би се омогућило прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије потребно је изградити прикључни 10 kV вод, подземним путем, каблом типа и пресека 2xХНБ 49-А 3x(1x185)mm², 10 kV, по систему “улаз-излаз”, од места пресецања 10 kV кабла типа и пресека IPO13-А 3x185 mm², 10 kV, на 10 kV изводу “Нишка Бања 2” из ТС 110/10 kV “Ниш 5”, од ТС 110/10 kV “Ниш 5” до ТС 10/0,4 kV “Нишка Бања 2”, до нових доводно-одводних ћелија Вдсее1 и Вдсее2 у новој ТС 10/0,4 kV “Фудбалски тренинг центар”.

У новој ТС 10/0,4 kV “Фудбалски тренинг центар” уградити: блок средњег напона са следећим редоследом 10 kV ћелија: Вдсее1-Вдсее2-СП-С-М.

Нову ТС 10/0,4 kV “Фудбалски тренинг центар” припремити за накнадно увођење у СДУ (систем даљинског управљања).

На унутрашњем зиду нове ТС 10/0,4 kV “Фудбалски тренинг центар” уградити нови орман мерног места (ОММ) за потребе мерења утрошене електричне енергије за тросистемско индиректно мерење, који је опремљен мерном групом за индиректно мерење, и мерном пеукључном кутијом.

Оквирна локација ЕЕ објекта (ТС, ДЕА и траса 10 kV прикључног кабла) прикази су на графичком прилогу. Тачна локација и снага ТС, траса прикључног 10 kV кабла, као и локација ДЕА биће одређена израдом техничке документације.

Начин прикључења и радове на постављању нових каблова обавити према условима прикључења издатим од стране надлежног оператора електроенергетске мреже. Уколико се приликом извођења врши реконструкција или измештање осталих инфраструктурних инсталација, треба водити рачуна о минимално дозвољеном растојању при укрштању или паралелном вођењу са осталим инсталацијама.

6.3. Телекомуникациона мрежа

У обухвату урбанистичког пројекта, не постоји изграђена ТК мрежа.

За прикључење новопланираног објекта потребно је изградити следећу недостајућу ТК инфраструктуру:

- На приступачном месту, изградити једно помоћно кабловско ТК окно, на ситуацији у прилогу означено са ТК окно 1 (место изградње предложено је на графичком прилогу), унутрашњих димензија 100x120x100 mm (шир x дуж x дуб) са уводницима за прихват свих цеви из ових услова.

- Преко свих планираних коловоза ка предметним објектима, на траси између предметног објекта и приступа постојећој оптичкој ТК мрежи, положити по једну заштитну ТК цев прелаза ПЕХД Ø 100 mm.

- Од места предвиђеног за концентрацију ТК инсталација у предметном објекту до спољног зида предметног објекта, положити две ребрасте цеви Ø 36 mm и завршити их на приступачном месту спољног зида објекта у одговарајућој разводној кутији.

- Од горе наведене разводне кутије на спољном зиду предметног објекта до унутрашњости новог помоћног ТК окна 1, у рову изван објекта положити две глатке ПЕ цеви Ø 40 mm.

- Од унутрашње стране зида горе наведеног новог помоћног ТК окна 1, до постојећег ТК окна са ознаком ПКО 34 (приказано је на графичком прилогу) на планираном тротоару приступне улице са западне стране предметног објекта у рову положити две платке ПЕ цеви Ø 40 mm

Оквирне локације заштитних цеви приказе су на графичком прилогу. Тачна локација биће одређена израдом техничке документације.

За потребе прикључења новопроектваног објекта на телекомуникациону мрежу потребно је обезбедити телефонске линије за потребе пуштања адекватних услуга.

Приликом израде техничке документације, потребно је обратити се Телекому Србија како би се добили сви потребни подаци (тип и капацитет кабла) за израду техничке документације.

Пре почетка радова неопходно је извршити идентификацију и обележавање на терену трасе постојећих подземних каблова, уз сарадњу са надлежним радницима Телекома, како би се утврдио тачан положај и дубина и дефинисали коначни услови заштите.

Потребни капацитети и техничко решење ће се одредити израдом техничке документације а у складу са условима прикључења издатим од стране надлежног оператора фиксне телефоније. Начин прикључења и радове на постављању ТК прикључка обавити према условима прикључења издатим од стране надлежног оператора фиксне телефоније.

Грађевинске радове у непосредној близини постојећих ТК објеката и каблова вршити искључиво ручним путем без употребе механизације и уз предузимање свих потребних мера заштите.

6.4. Водоводна мрежа

У ободним саобраћајницама постоји изграђена јавна водоводна мрежа која је тренутно у фази пријема. Прикључак комплекса извешће се на уличну мрежу ПЕ 225 mm западно од комплекса, након добијања употребне дозволе. Прикључно место припада првој висинској зони водоснабдевања Нишке Бање (чија је кота пијезометра 225 mm у редовним радним условима). Прикључни цевовод је управан на јавну мрежу и дужине око 5 m од шахта за водомер ("водомерно окно").

Прикључни шахт за водомер је лоциран на 1,0 m од регулационе линије унутар комплекса са два водомера, за санитарну и хидрантску мрежу, смештена у заједничком водомерном шахту. Дебљина зидова водомерског шахта зависи од материјала којим се гради: од армираног бетона дебљина 10cm, од неармираног бетона дебљина 15cm, од пуне опеке дебљина 12,5cm, од блокова дебљина 20cm, с тим што се унутрашње површине шахта обавезно морају малтерисати цементним малтером у слоју од 2cm, од фабрикованих полиетиленских и полипропиленских елемената-шахти. Шахт се затвара армирано-бетонском плочом са уграђеним шахт поклопцем. Врста, односно носивост шахтних поклопаца се одређује на основу оптерећења којима ће бити изложени. Тачан положај водомерног шахта и прикључка, техничко решење, димензију шахте одређују искључиво представници Одељења прикључака ЈКП "Наиссус"-а изласком на терен.

Од прикључног шахта за водомер предвиђене су посебне мреже за санитарну и хидрантску мрежу. На делу где су мреже паралелне осовински размак је 0,5 m.

Водомер мора бити усаглашен према Правилнику о мерилима ("Сл. Гласник РС" бр. 3/2018). Однос сталног и минималног протока (Q_3/Q_1), којим се дефинише тачност мерења за кућне водомере: за водомере називног пречника DN 15 mm до DN 40 mm мора да буде најмање 160 и за водомере од DN 50 mm до DN 150 mm мора да буде најмање 400. Водомери који се набављају морају бити са модулима за даљинско читавање (интегрисаним или доградљивим) који омогућавају аутоматско даљинско читавање.

Хидрантска мрежа у комплексу је прстенастог типа са три предвиђена надземна хидранта и једним подземним, распоређена тако да је могуће гашење пожара на сваком објекту са два хидранта.

Систем за заливање терена и прање саобраћајних и манипулативних површина у комплексу снабдевање се из посебних резервоара у којима ће се сакупљати дренажне воде. Локације резервоара приказане су симболом у зеленој површини са северне стране терена бр.4 и са источне стране терена бр.1. Цео систем за заливање (мрежа са резервоарима и пумпном станицом) дефинисаће се техничком документацијом. У случају да се при даљој изради техничке документације заливног система покаже да се потребне количине воде не могу обезбедити само из дренажног система, могуће је користити воду из подземља изградњом бунара. При коришћењу подземних вода морају се поштовати одлике ових изворишта, које се морају утврдити детаљним хидрогеолошким истраживањима и израдом елабората о резервама и ресурсима. Захватање подземних вода регулисано је Законом о водама и Законом о рударству и геолошким истраживањима. Мерење захватања вода је обавезно. Свако захватање вода подлеже издавању водне дозволе.

Врста материјала и одговарајући пречници нових цевовода остављају се пројектанту на избор на основу хидрауличног прорачуна. 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 1,0 m. Монтажу цевовода извршити према пројекту са свим фазонским комадима и арматуром. Након монтаже извршити испитивање цевовода на пробни притисак. Пре пуштања у експлоатацију, извршити испирање и дезинфекцију цевовода.

Хидрантску мрежу пројектовати према Правилнику о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара ("Сл. Гласник РС", бр.3/2018).

Прикључење на јавну водоводну мрежу извешће се према условима ЈКП за водовод и канализацију "Наиссус" Ниш.

6.5. Канализациона мрежа

Јавна канализациона мрежа сепаратног типа изведена је у ободним саобраћајницама и тренутно је у фази пријема. Унутар комплекса планирана је такође сепаратна канализациона мрежа, употребљене воде са два прикључна места на уличну јавну мрежу и посебно атмосферске воде. Употребљене воде из објеката са западне стране комплекса прикључиће се на јавну мрежу ПЕХД 300mm у западној ободној

саобраћајници, преко граничног ревизионог шахта, управано на јавну канализациону мрежу, у горњу трећину профила. Употребљене воде из пратећег објекта са источне стране комплекса прикључиће се на јавну мрежу ПЕХД 300mm у источној ободној саобраћајници, преко граничног ревизионог шахта, управано на јавну канализациону мрежу, у горњу трећину профила. Пад канализационих прикључака се дозвољава од 3% до 10% у правцу јавне канализације, а само прикључење врши се каскадом од мин. 0,3m изнад дна прикључног шахта. У случају да није могуће извести гравитациони прикључак извешће се пумпно постојење на мрежи унутар комплекса.

Гранични ревизиони шахт лоциран је на 1,0 m од регулационе линије унутар парцеле. Димензија чистог отвора прикључног шахта је мин. 1,0 m x 1,0 m, односно ако је конусног облика основа пречника је 1,0 m. Дубина прикључног шахта условљена је дубином јавне канализационе мреже, односно падом прикључка (канализациони прикључак почиње из дна прикључног канализационог шахта те се до ове коте и рачуна дубина прикључног шахта). Материјал за израду прикључног шахта је бетон или се исти може радити од готових префабрикованих бетонских елемената са муфом минималне дебљине зида 10cm са последњим уграђеним елементом конусног облика, као и од готових полиетиленских и полипропиленских елемената-шахова. Прикључење унутрашњих канализационих инсталација на прикључни шахт изводи се каскадом од мин. 0,3m изнад дна прикључног шахта. У дну шахта обавезна је израда кинете. Шахт се затвара армирано-бетонском плочом са уграђеним шахт поклопцем. Врста, односно носивост шахтних поклопаца се одређује на основу оптерећења којима ће бити изложени. У шахт морају бити уграђене пењалице. Пре упуштања употребљених вода у јавну канализацију предузети све мере пречишћавања предвиђене законом. Уколико се, због конфигурације терена или других разлога, објекат не може прикључити на јавну канализациону мрежу гравитационо, инвеститор-власник објекта је дужан да обезбеди и реализује, као део унутрашње канализационе инсталације, техничко решење пумпним постројењем унутар парцеле или самог објекта (пумпно постројење је део унутрашње канализационе инсталације корисника).

Атмосферске воде са саобраћајних и манипулативних површина сакупљаће се посебном мрежом унутар комплекса и након третмана у таложнику и сепаратору нафтних деривата прикључиће се на јавну мрежу ПЕХД 1000 mm у западној ободној саобраћајници односно на ПЕХД 400mm у источној ободној саобраћајници.

Дренажне воде са сва четири фудбалска терена сакупљаће се посебном мрежом и одвести у планиране резервоаре за потребе заливног система. Преливне воде из резервоара одвешће се у канализацију атмосферских вода. Запремине резервоара дефинисаће се на основу предвиђених количина дренажних вода и потребних количина за заливни систем. Резервоари су лоцирани у зеленој површини са северне стране терена бр.4 и са источне стране терена бр.1. Материјал за израду резервоара може бити бетон као и готови полиетиленски или полипропиленски елементи.

Профил и капацитет мреже пројектоваће се у складу са сливним површинама и утврђеним плувиметријским фактором. Избор грађевинског материјала од кога су начињене цеви, пад цевовода и остале техничке карактеристике, препуштају 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. Код извођења радова на саобраћајници обавеза инвеститора је да испоштује техничке нормативе о висини надслоја изнад објекта постојећих инфраструктурних мрежа, тј. о дубинама положених мрежа и исте по потреби ако величина надслоја не задовољава техничке прописе изврши њихову заштиту.

Код извођења инфраструктурних мрежа придржавати се и основних услова хоризонталних и вертикалних растојања која износи:

- код паралелног полагања цевовода водоводне и канализационе мреже, минимално хоризонтално одстојање осовински износи 1,0 m,
- код паралелног полагања цевовода водоводне и канализационе мреже са електроенергетским и телефонским кабловима, минимално хоризонтално одстојање осовински износи 1,0 m,
- код паралелног полагања цевовода водоводне и канализационе мреже са гасоводном мрежом, минимално хоризонтално одстојање од спољних ивица цеви износи између водоводне и гасоводне мреже 0,5 m, а између канализационе и гасоводне мреже 0,7 m,
- код вертикалног укрштања цевовода водоводне и канализационе мреже са ТТ, енергетским кабловима и међусобно минимално вертикално одстојање од горње ивице цеви износи 0,5 m, а у односу на гасоводну мрежу 0,2 m,

Допуштени угао међусобног укрштања свих инсталација износи максимално 90°, а минимално 45°, а под посебним условима уз посебне мере заштите 30°. Сви прикључци на јавну канализациону мрежу извешће се према условима ЈКП за водовод и канализацију "Наиссус" Ниш.

6.6. Топловодна и гасоводна мрежа

На подручју у обухвата Урбанистичког пројекта нема изграђених топловода као ни објекта у функцији топлификације. У непосредној близини комплекса налази се изграђена дистрибутивна гасоводна мрежа. Изграђена је дистрибутивна ПЕ мрежа пречника DN125 и са јужне стране сае налази и мрежа DN40.

Планира се прикључење главног објекта на гасоводну мрежу. Место прикључка је источно од комплекса, на постојећу мрежу пречника DN125. Гасоводна мрежа предвиђена до МРС на објекту се полаже у оквиру регулације постојећих и планираних саобраћајница и може се полагати унутар асвалтираних и зелених површина у комплексу до планиране гасне котларнице. Тачна траса прикључног гасовода, траса и начин вођења гаса до котларнице и положај МРС прецизно ће се дефинисати техничком документацијом, у складу са прописима и условима дистрибутера – имаоцима јавних овлашћења.

Потребну топлотну енергију грејања главног објекта обезбеђује гасна котларница. За потребе грејања и хлађења других објекта планирани су системи који користе електричну енергију - системи климатизације просторија (сплит-системи);

системи вентилације (општа вентилација, тоалети, свлачионице, итд) као и појединачни системи хлађења (за специфичне просторе или канцеларије)

Сви ови системи, као и други који се покажу као неопходни прецизно ће се дефинисати техничком документацијом. Укупна потребна количина енергије ће се обезбедити прикључком на постојеће инфраструктурне мреже и системе који се налазе унутар или у непосредној близини обухвата урбанистичког пројекта, у складу са будућим решењем које ће бити дефинисано техничком документацијом. Све радове на термотехничким инсталацијама изводити у складу са техничком документацијом и важећим прописима.

Поједини елементи термотехничких инсталација и опреме (спољне јединице, вентилатори и сл.) могу се, уколико је то неопходно, налазити и изван габарита планираног објекта (монтажа на фасади, крову, на тлу поред објекта и сл.).

Технички блок пројектовати у складу са важећим прописима и обезбедити неопходне прикључке на постојећу и планирану инфраструктуру.

При укрштању или паралелном вођењу инфраструктурних водова са осталим инфраструктурним мрежама и објектима потребно је уважити захтеве власника инсталација и одредбе важећих закона и правилника. Инфраструктурне мреже и објекте градити у складу са техничком документацијом и важећим прописима и стандардима. Све радове у делу гасификације изводити у складу са условима Предузећа за изградњу гасоводних система, транспорт и промет природног гаса, „Југоросгаз“ а.д. број Н/И-131 од 23.03.2026. године.

Сви планирани објекти морају да задовољавају прописе везане за енергетску ефикасност објеката. (Правилник о енергетској ефикасности зграда („Сл. гласник РС“, бр. 61/11) и Правилник о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Сл. гласник РС“, бр. 69/12, 44/18-др. закон и 111/22). Правилником о енергетској ефикасности зграда ближе се прописују енергетска својства и начин израчунавања топлотних својстава објеката високоградње, као и енергетски захтеви за нове и постојеће објекте. У оквиру правилника дати су параметри за постизање енергетске ефикасности планираних објеката.

Утврђивање испуњености услова енергетске ефикасности зграде врши се израдом елабората ЕЕ, који је саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање грађевинске дозволе, у складу са важећим Правилником.

Енергетски пасош чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе. Енергетски пасош зграде издаје се по извршеном енергетском прегледу зграде, у складу са важећим Правилником.

7. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Пројектом предвиђени објекат има подземну етажу. Начин фундирања и заштите од воде и влаге биће у складу са добијеним условима из Елабората о геотехничким условима градње уз Пројекат за грађевинску дозволу, а у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката (Службени гласник Републике Србије, бр. 96/2023).

8. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Основни захтеви на подручју Урбанистичког пројекта су:

- спречавање сваког облика загађења вода, земљишта и ваздуха, кроз изградњу адекватне мреже комуналне инфраструктуре у складу са прописима и условима ималаца јавних овлашћења;
- рационално коришћење земљишта и функционална организација простора у смислу диспозиције објеката на локацији и зона унутар објеката;
- рационална потрошња енергетских капацитета из необновљивих извора, коришћење алтернативних енергената из обновљивих извора и изградња енергетски ефикасних објеката;
- постизање оптималне количине зелених и слободних површина на локацији;
- заштита од буке и загађења ваздуха.

Сакупљање и одлагање комуналног отпада:

Комунални отпад и други природни и вештачки отпаци из простора предметног објекта, до одвожења, сакупљају се у посуде за комунални отпад. Комунални отпад са предметне локације сакупља се у типске контејнере који ће бити смештени на приступачној локацији. За евакуацију комуналног отпада са предметне локације предвиђају се 2 (два) надземна контејнера запремине 1.100 l према Одлуци о одржавању чистоће на површинама јавне намене и управљање комуналним отпадом. За постављање комуналних посуда, потребно је урадити адекватну бетонску подлогу или од бехатон плоча, одградити сливник за одвођење атмосферских и оцедних вода, оградити плато зеленилом или оградом од лаке или чврсте конструкције а све према идејном решењу пројектанта - инвеститора.

9. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

У обухвату Урбанистичког пројекта не налазе се непокретна културна добра, нити природна добра.

10. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА И ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ

Локација предвиђена за изградњу Фудбалског тренинг центра налази се у Нишкој Бањи, на катастарској парцели број 8809 КО Нишка Бања. Укупна површина предметне катастарске парцеле износи 67.701 m² и са свих страна се граничи са јавним саобраћајницама. Фудбалски тренинг центар позициониран је у горњем делу парцеле, док се у осталом делу планира зеленило. Конфигурација терена је у паду од југа ка северу. Фудбалски терени постављени су у правцу север-југ.

Функционална организација Фудбалског тренинг центра

Пројектовано решење представља савремени тренинг центар који ће пружити могућност да се организују и реализују континуирани тренинзи и припреме перспективних и врхунских спортиста у оквиру надлежних националних фудбалских савеза и других спортских организација који реализују програме којима се остварује општи интерес у области спорта. Простор је архитектонски артикулисан, ограђен у оквирима просторних капацитета и могућности које дато окружење носи.

Примарна намена је формирање савременог Фудбалског тренинг центра „Фудбалског савеза региона источне Србије”, у свему према препорукама стручних органа Фудбалског савеза Србије, а у складу са препорученим садржајима и параметрима садржаним у УЕФА регулативи (пре свега: „*UEFA Best Practice Guide to Training Centre Construction and Management*”).

У склопу Фудбалског тренинг центра предвиђена је изградња више објеката, терена и простора уклопљених у једну целину.

Основни садржаји фудбалског тренинг центра су:

- главни објекат (гради се у две фазе);
- пратећи објекат;
- фудбалски терени: терен бр. 1: природна трава, дим. поља за игру 68 x 105 m; терен бр. 2: природна трава, дим. поља за игру 68 x 105 m; терен бр. 3: вештачка трава, дим. поља за игру 65 x 105 m; терен бр. 4: вештачка трава, дим. поља за игру 65 x 105 m;
- монтажне трибине;
- трафо станица.

Пројектом је предвиђена изградња у две фазе. У првој фази планирана је изградња свих фудбалских терена, монтажних трибина, пратећег објекта, трафо станице, интерних саобраћајница, паркинг простора, ограда, слободних и зелених површина и дела главног објекта неопходног за функционисање фудбалског Тренинг центра, док се у другој фази планира само проширење главног објекта, односно изградња додатних садржаја.

Главни улаз у Фудбалски тренинг центар пројектован је са западне стране парцеле и њиме се приступа планираним паркинг просторима за аутомобиле и аутобусе. Осим тога, предвиђена су још два улаза у фудбалски Тренинг центар, један са западне и један са источне стране парцеле којима се приступа двосмерној саобраћајници ширине 6 m са асфалтним застором. Овом саобраћајницом обезбеђује се колски приступ главном објекту, теренима и пратећем објекту. Уз главни улаз пројектовани су паркинг простори за посетиоце и паркинг простори за аутобусе, као и паркинг простор испред самог Главног објекта намењен спортистима, делегатима, званичницима и осталим корисницима овог објекта. У складу са обликом парцеле и могућностима које окружење носи, фудбалски терени постављени су у правцу север-југ, а главни садржај Тренинг центра смештен је у главном објекту постављеном уз фудбалски терен бр. 2. Главни објекат и фудбалски терен бр. 2 представљају централни и главни садржај Фудбалског тренинг центра, који поред тренинга пружа могућност организовања утакмица јавног карактера, стручних семинара и окупљања. У режиму кад се на терену одржавају утакмице јавног карактера обезбеђено је контролисано кретање корисника и спречено укрштање путева посетилаца, спортиста и званичника. Планираним монтажним трибинама уз терене 1, 2 и 4 омогућен је директан приступ преко интерних саобраћајница, а фудбалским теренима омогућен је неометан приступ техничким возилима за одржавање као и возилима хитне помоћи, полиције и ватрогасног возила. Испред главног улаза у Главни објекат организован је паркинг простор намењен за спортисте и званичнике. Приступ аутобуса је интерном саобраћајницом обезбеђен директно до главног улаза, док је паркинг за аутобусе обезбеђен у паркинг простору у наставку саобраћајнице. Лево од главног улаза у комплекс пројектован је издвојени паркинг простор за публику и кориснике центра. Између објеката и саобраћајница

предвиђене су површине за кретање пешака у виду пешачких стаза и платоа са завршном обрадом од префабрикованих бетонских елемената (бехатон плоча адекватне дебљине). Диспозиција ових површина је таква да међусобно повезује садржаје у Фудбалском тренинг центру.

Нивелационим планом су дефинисане карактеристичне коте саобраћајних површина, као и подужни и попречни нагиби на саобраћајним површинама за ефикасно одводњавање. Све саобраћајне површине су оивичене ивичњацима.

Пројектом је предвиђено огорађивање парцеле транспарентном панелном оградом висине 1,4 m, са челичним стубовима. Око фудбалских терена, у складу са прописима, планирано је постављање ниске ограде висине 1,2 m, док се иза голова планира постављање високе ограде са заштитном мрежом висине од 2,1 до 7,0 m.

Објекти се са аспекта заштите од пожара пројектују у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објеката и објеката јавне намене („Сл. гласник РС“ бр. 22/2019).

Опрема урбаних простора

Пројектом се планира опремање пешачких стаза и платоа опремом јавних простора. На транзитним пешачким правцима планира се постављање канти за отпатке и парковских клупа. На западној страни парцеле, уз новопроектвану интерну саобраћајницу предвиђено је формирање платоа за постављање комуналног отпада. Плато је димензионисан за постављање 2 надземна контејнера запремине 1.100 l и њему се приступа преко саме интерне двосмерне саобраћајнице.

Такође, уз интерну саобраћајницу, а преко пута простора за комунални отпад, предвиђен је плато за постављање трафо станице.

Спољно уређење

Пре фазе подизања зелених површина, а због односа природне конфигурације терена и новопроектваних садржаја, предвиђене су интервенције у погледу нивелисања терена. Висинске разлике између појединих просторних елемената савладаће се новопроектваним грађевинско-архитектонским елементима попут рампи. Након извршених нивелационих радова, предвиђа се хумузирање свих површина на којима је планирано озелењавање.

Озелењавање

Концепт озелењавања дефинисан је у складу са наменом и функцијом објеката. На новопроектваним зеленим површинама предвиђена је садња декоративног биљног материјала одговарајућег квалитета. Посебна пажња при одабиру садног материјала усмерена је ка биљним врстама и варијететима који су погодни за садњу у еколошким условима који владају на предметној парцели. Основни захтеви су висок степен адаптираности на постојеће микроклиматске услове, безбедност корисника (неотровне врсте, без трња, тешких плодова, неинвазивне, неалергене итд.), естетски и хигијенски значај. Пројектом се предвиђа заснивање травњака у оквиру слободних површина, а уз објекте и на површинама у непосредној близини објеката, предвиђа се садња декоративног ниског шибља и украсних трава и перена. У циљу ублажавања негативних ефеката градске средине и формирања пријатног амбијента за боравак корисника, веће слободне површине се употпуњују групацијама високог лишћарског и четинарског дрвећа у комбинацији са нижим дрвећем и украсним шибљем. Комбиновањем листопадних врста са четинарским врстама постићи ће се сезонска динамика и атрактивност простора током целе године.

Предложено решење озелењавања дефинисаће се детаљније приликом наредних фаза израде техничке документације.

Саобраћајне површине

Са западне и јужне стране Тренинг центра у Нишу су пројектоване саобраћајнице ширине 6,0 m. Дефинисане су две осовине, Осовина 1 дужине $L=369,60$ m и Осовина 2 дужине $L=133,50$ m. Уз Осовину 1 су пројектовани обострани управни паркинзи за путничке аутомобиле, димензија 5,0 x 2,5 m и 4 паркинга за аутобусе са западне стране терена уз саобраћајницу. Пројектована су 4 фудбалска терена. Између објеката, терена и саобраћајница су предвиђене површине за кретање пешака. Пешачке површине су пројектоване са зазором од префабрикованих бетонских елемената, саобраћајнице су од асфлата, а паркинзи од бехатон плоча адекватне дебљине. Приступ планираним фудбалским теренима остварује се преко интерних саобраћајница. Терену бр. 1 се приступа са западне стране, терену бр. 2 са јужне стране, а теренима бр. 3 и 4 са северне стране. Између објеката и саобраћајница предвиђене су површине за кретање пешака у виду пешачких стаза и платоа са завршном обрадом од префабрикованих бетонских елемената адекватне дебљине. Диспозиција ових површина је таква да повезује међусобно садржаје у Фудбалском тренинг центру. Западно од фудбалских терена бр. 1 и бр. 2 пројектована је континуална пешачка стаза ширине 300 cm, док је са западне стране фудбалског терена бр. 3 и са источне стране фудбалског терена бр. 4 пројектована пешачка стаза ширине 150 cm, чија је обрада од префабрикованих бетонских елемената адекватне дебљине. Све саобраћајне површине оивичене су ивичњацима, а нивелационим планом дефинисане су карактеристичне коте саобраћајних површина, као и подужни и попречни нагиби на саобраћајним површинама за ефикасно одводњавање.

Главни објекат фудбалског тренинг центра

Главни објекат фудбалског тренинг центра смештен је паралелно са јавном саобраћајницом са западне стране предметне парцеле, удаљен 28,7 m од регулационе линије, односно 18,7 m од грађевинске линије.

Опште карактеристике објекта:

- Изградња новог објекта у две фазе;
- Спратност П+1;
- Слободностојећи објекат позициониран уз терен бр. 2;
- Оквирне димензије главног објекта 89,8 x 18,0 m;
- У склопу објекта су трибине орјентисане ка терену. Укупан капацитет трибина је 162 столица.

Функционална организација

Објекат се гради на западној страни комплекса, постављен својом дужом страном уз терен бр. 2. Главни приступ објекту, колски и пешачки, је са западне стране парцеле где се налази главни улаз у објекат. Пројектом је предвиђена изградња овог објекта у две фазе. У првој фази планиране су просторије неопходне за функционисање Тренинг центра, док се у другој фази планира његово проширење, односно изградња додатних садржаја. У приземљу објекта, у првој фази, пројектован је централни хол са пријемним пултом, четири веће и две мање свлачионице са тушевима и тоалетима за спортисте, по две просторије за судије и делегате, просторије за допинг контролу,

ординација за прву помоћ, вешерај, економат, просторија за техничко особље, као и помоћне и техничке просторије са посебним улазом које су неопходне за функционисање објекта. Са ове етаже излази се директно на фудбалски терен бр. 2 који представља главни терен Тренинг центра. У другој фази изградње објекта, у приземљу су планиране следеће просторије: теретана, две ординације, простор за рехабилитацију, тоалети, техничке просторије, као и ходник који ће представљати везу између прве и друге фазе изградње. На спрату главног објекта, у првој фази, пројектовано је пет канцеларија, сала за састанке, трибина капацитета 66 места смештених у три реда, чајна кухиња и тоалети. У другој фази, на спрату главног објекта, предвиђена је изградња мултифункционалне сале са помоћном просторијом и тоалетима, отворена тераса са трибинама капацитета 96 места смештених у три реда и спољне степенице које ће, осим приступа овој етажи из објекта, омогућити и приступ са околног терена, али и олакшати евакуацију са трибина.

Конструкција

Конструктивни систем објекта је скелетни. Носећу конструкцију чине АБ стубови, платна и пуне бетонске плоче. Трибине су предвиђене од АБ. Кров је једноводни, нагиба 5% и пада од истока ка западу (по краћој страни). Објекат се фундира на тракастим темељима. Апсолутна кота приземља је 207,50 mnnv што је оквирно одигнуто од околног терена испред самог главног улаза за око 10 cm, а фудбалског терена бр. 2 за око 50 cm. Апсолутна кота фудбалског терена бр. 2 је 207,00 mnnv.

Материјализација

Објекат се по типологији сврстава у слободностојеће објекте. Материјализацију фасаде чине: фасадне листеле (термоблок 25cm + термоизолација 10cm + завршна облога - фасадне листеле), вентилисана фасада (термоблок 25cm + термоизолација 10cm + завршна облога - плочасти материјал на потконструкцији), „демит“ контактна фасада (термоблок 25cm + термоизолација 10cm) док се термички неизоловане фасадне површине завршно обрађују малтерисањем, а све у складу са карактером предвиђеног објекта. Кровна конструкција је челична. Предвиђен је плитак коси кров нагиба 5% (2,86°). Кровни покривач је фалцовани лим. Вода са крова се одводи хоризонталним и вертикалним олуцима до нивоа приземља, тј околног терена. Термоизолација и спољни слојеви фасадних зидова пројектовани су у складу са класификацијом према Правилнику о техничким захтевима безбедности од пожара спољних зидова зграда („Службени гласник РС“, број 59/2016, 36/2017 и 6/2019).

Пратећи објекат

Опште карактеристике објекта:

Пратећи објекат са тоалетима за публику, просторијом за прву помоћ, просторијом за издавање пића и електро собом;

Изградња новог објекта;

Спратност II;

Слободностојећи објекат позициониран уз терен бр. 2;

Димензије објекта 11 x 7 m.

Функционална организација

Објекат се гради са источне стране парцеле, својом дужом страном је постављен уз терен бр. 2. Главни приступ објекту је са источне стране парцеле. У објекту су пројектовани тоалети за публику, простор за издавање пића, просторија за прву помоћ и електро соба.

Конструкција

Конструктивни систем објекта је скелетни. Носећу конструкцију чине АБ стубови, греде и пуна бетонска плоча. Кров је једноводни, нагиба 10% и пада од запада ка истоку (по краћој страни). Објекат се фунда на тракастим темељима. Апсолутна кота приземља је 207,30 mnn. Апсолутна кота фудбалског терена бр. 2 је 207,00 mnn.

Материјализација

Објекат се по типологији сврстава у слободностојеће објекте. Материјализацију фасаде чине: „демит“ контактна фасада (термоблок 25cm + термоизолација 10cm) док се термички неизоловане фасадне површине завршно обрађују малтерисањем, а све у складу са карактером предвиђеног објекта. Предвиђен је плитак коси кров нагиба 10% (5,71°). Кровни покривач је фалцовани лим. Вода са крова се одводи хоризонталним и ветикалним олуцима до нивоа приземља, тј околног терена.

Спортски терени

Пројектном документацијом предвиђена је изградња спортских терена:

Фудбалски терен бр. 1, природна трава, дим. поља за игру 68 x 105 m

Фудбалски терен бр. 2, природна трава, дим. поља за игру 68 x 105 m

Фудбалски терен бр. 3, вештачка трава, дим. поља за игру 65 x 105 m

Фудбалски терен бр. 4, вештачка трава, дим. поља за игру 65 x 105 m

Фудбалски терен бр. 1

Радови на изградњи терена обухватају израду дренаже, израду система за заливање и израду завршног слоја од природне траве са свим потребним подлогама. Формирање терена је планирано доношењем већ формираног готовог бусена који се инсталира на терен. Димензије поља за игру су 68 x 105 m уз формирање заштитног појаса истих карактеристика подлоге. Преко целе површине предвиђена је мрежа дренажних канала који скупљају воду у сабирне дренаже и одводе ретензију. Око фудбалског терена бр. 1 поставља се заштитна ограда удаљена 5 m од линија поља за игру. Предвиђено је осветљење терена преко рефлектора постављених у угловима терена. Уз главни терен планирана је и монтажна трибина са западне стране терена, са капацитетом 130 места постављених у три реда.

Фудбалски терен бр. 2 – терен уз главни објекат

Уз фудбалски терен бр. 2 постављен је главни објекат Тренинг центра који у свом склопу има трибине орјентисане ка овом терену. Радови на изградњи терена обухватају израду дренаже, израду система за заливање и израду завршног слоја од природне траве са свим потребним подлогама. Формирање терена је планирано доношењем већ формираног готовог бусена који се инсталира на терен. Димензије поља за игру су 68 x 105 m уз формирање заштитног појаса истих карактеристика подлоге. Преко целе површине предвиђена је мрежа дренажних канала који скупљају воду у сабирне дренаже и одводе ретензију. Око фудбалског терена поставља се заштитна ограда удаљена 5 m од линија поља за игру. Предвиђено је осветљење терена преко рефлектора постављених у угловима терена. Колски приступ терену омогућен је двосмерном саобраћајницом на

јужној страни терена. Уз главни терен планирана је и монтажна трибина са источне стране терена. Капацитет ове трибине је 130 места постављених у три реда.

Фудбалски терен бр. 3

Радови на изградњи терена обухватају израду дренаже и израду завршног слоја од вештачке траве са свим потребним подлогама. Димензије поља за игру су 65 x 105 m уз формирање заштитног појаса истих карактеристика подлоге. Преко целе површине предвиђена је мрежа дренажних канала који скупљају воду у сабирне дренаже и одводе ретензију. Око фудбалског терена поставља се заштитна ограда удаљена 2 m од бочне линије поља за игру са западне стране и 3 m од бочне линије поља за игру са источне стране, односно 5 m и 7 m иза голова. Предвиђено је осветљење терена преко рефлектора постављених у угловима терена. Колски приступ терену је директно са двосмерне саобраћајнице на северној страни терена.

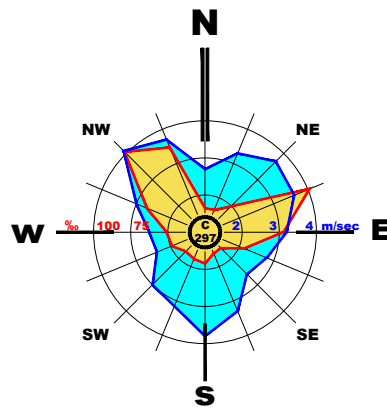
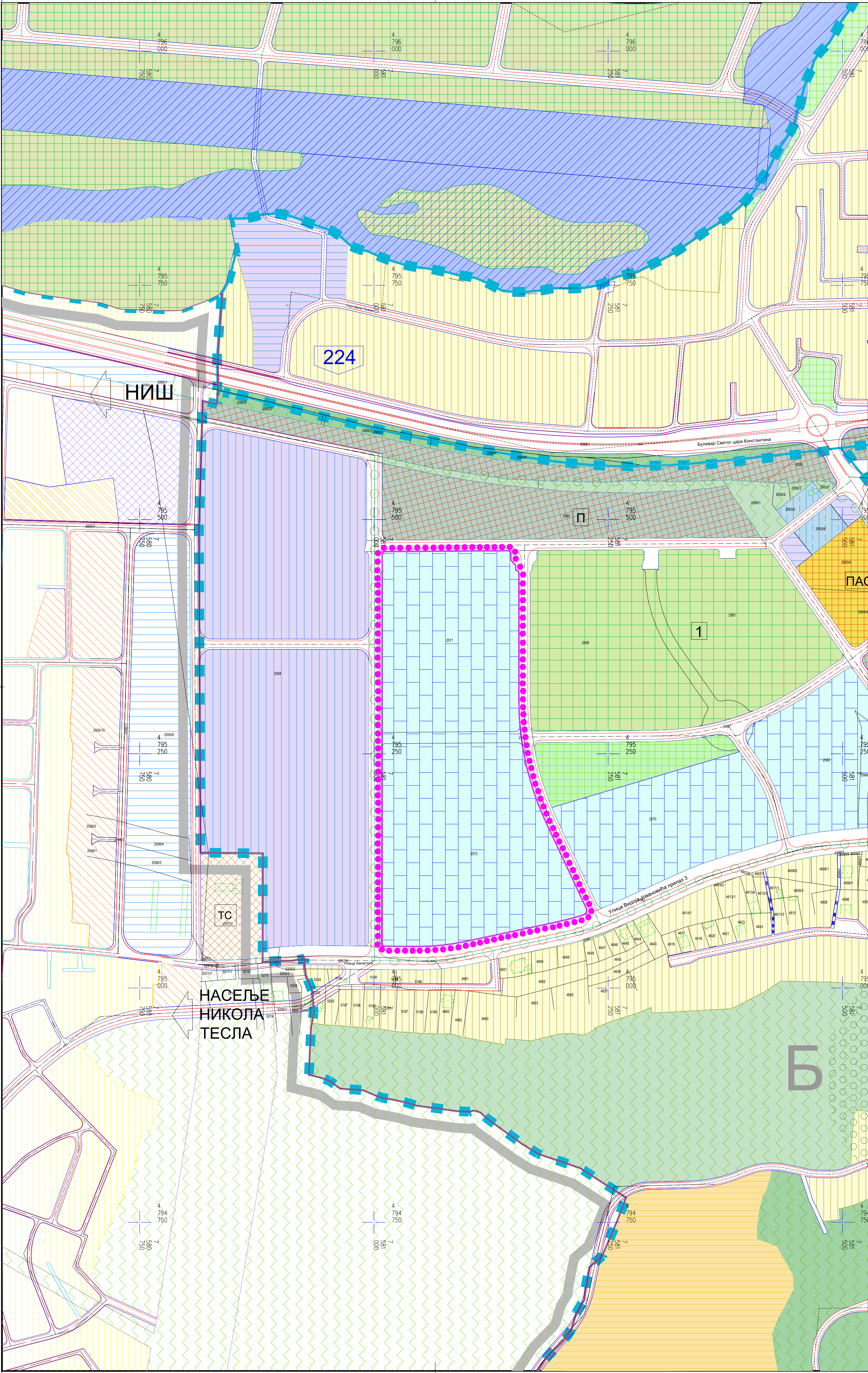
Фудбалски терен бр. 4

Радови на изградњи терена обухватају израду дренаже и израду завршног слоја од вештачке траве са свим потребним подлогама. Димензије поља за игру су 65 x 105 m уз формирање заштитног појаса истих карактеристика подлоге. Преко целе површине предвиђена је мрежа дренажних канала који скупљају воду у сабирне дренаже и одводе ретензију. Око фудбалског терена бр. 4 поставља се заштитна ограда удаљена 3 m од бочне линије поља за игру са западне стране и 2 m до бочне линије поља за игру са источне стране, односно 5 m и 7 m иза голова. Предвиђено је осветљење терена преко рефлектора постављених у угловима терена. Колски приступ терену је директно са двосмерне саобраћајнице на северној страни терена. Уз фудбалски терен бр. 4 предвиђена је монтажна трибина капацитета 130 места постављених у три реда.

11. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ

Идејно решење као део предметног Урбанистичког пројекта приказује планирану концепцију објекта са приказом и навођењем података који су неопходни за утврђивање усклађености са планским документом и утврђивање услова и смерница за пројектовање и прикључење (намена, бруто развијена грађевинска површина, габарит, хоризонтална и вертикална регулација објекта, положај на парцели, приступ парцели, број функционалних јединица, капацитети и начин прикључења на комуналну и другу инфраструктуру), док су остали приказани детаљи необавезујући у даљој разради техничке документације, која је саставни део пројекта за грађевинску дозволу.

III ГРАФИЧКИ ДЕО



УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА ПОТРЕБЕ УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ
ФУДБАЛСКОГ ТРЕНИНГ ЦЕНТРА У НИШУ
НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БР. 8809 КО НИШКА БАЊА

ГРАНИЦА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

ГРАНИЦА СПЕЦИЈАЛИЗОВАНОГ ЦЕНТРА

САОБРАЋАЈ

ОЗНАКА ДРЖАВНОГ ПУТА IIА РЕДА бр.224

ОЗНАКА ДРЖАВНОГ ПУТА IIБ РЕДА бр.427

САОБРАЋАЈНИЦА

ПОЈАС ВИСОКОГ ЗЕЛЕНИЛА
(УЗ САОБРАЋАЈНИЦУ)

РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА

**ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ
НАМЕНА ПОВРШИНА**

СПОРТ И ФИЗИЧКА КУЛТУРА

Спортско-рекреативни центар

КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ

Пијаца

САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ И ТЕРМИНАЛИ

Приградска аутобуска станица

Саобраћајна површина/Паркинг

ЗЕЛЕНЕ И СЛОБОДНЕ ПОВРШИНЕ

Парковско зеленило

Заштитно зеленило

ПОСЛОВНЕ И РАДНЕ ЗОНЕ

Пословно-производно-трговински комплекс

Пословно-трговински комплекс

Станица за снабдевање возила горивом и ТНГ станица

УГОСТИТЕЉСТВО И ТУРИЗАМ

Туристичко-здравствено-рекреативно-пословна зона

ЈП ЗАВОД
ЗА УРБАНИЗАМ
НИШ



Шифра

7 - УП - 26

2026 01

Датум

Лист

ЕЛАБОРАТ

Одговорни урбаниста: Никола ЛЕЧИЋ, дипл.инж.арх.

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА ПОТРЕБЕ УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ
РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ ФУДБАЛСКОГ ТРЕНИНГ ЦЕНТРА
У НИШУ НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ
БР. 8809 КО НИШКА БАЊА

ПРИЛОГ

ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ
РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА ГРАДСКЕ
ОПШТИНЕ НИШКА БАЊА - ПРВА ФАЗА

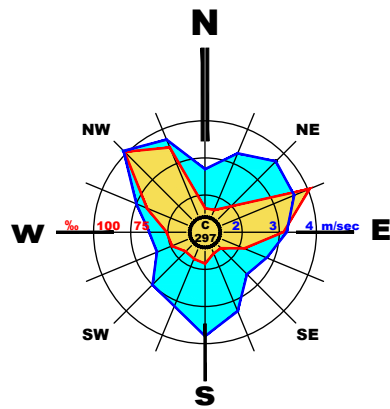
Размера

1:2500

В.Д. Директора:

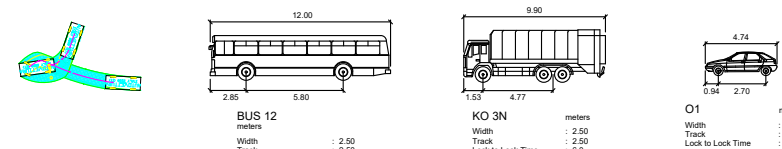
Милан МИЛОЈЕВИЋ, магистар инжењерства

580mm x 594mm = 0.34m²



УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА ПОТРЕБЕ УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ
ФУДБАЛСКОГ ТРЕНИНГ ЦЕНТРА У НИШУ
НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БР. 8809 КО НИШКА БАЊА

- ЛЕГЕНДА:
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
 - КАТАСТАРСКО СТАЊЕ
 - ФАКТИЧКО СТАЊЕ
 - РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
 - ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
 - КОЛОВОЗ
 - ТРОТОАР
 - ЗЕЛЕНИЛО
 - ОСОВИНА ЈАВНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ
 - ОСОВИНА ИНТЕРНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ
 - П+1 ГЛАВНИ ОБЈЕКАТ
 - П+0 ПРАТЕЋИ ОБЈЕКАТ
 - ТРАФО СТАНИЦА
 - МОНТАЖНЕ ТРИБИНЕ
 - ФУДБАЛСКИ ТЕРЕН - природна трава
 - ФУДБАЛСКИ ТЕРЕН - вештачка трава
 - ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ
 - ИНТЕРНА САОБРАЋАЈНИЦА - асфалт
 - ПЕШАЧКЕ ПОВРШИНЕ - поплочање
 - БЕТОНИРАНЕ ПОВРШИНЕ
 - ПАРКИНГ ПРОСТОР - поплочање
 - ПЛАТО СА КОНТЕЈНЕРИМА ЗА КОМУНАЛНИ ОТПАД
 - БЕТОНИРАНЕ ПОВРШИНЕ
 - ПАРКИНГ ПРОСТОР - поплочање
 - ПЛАТО СА КОНТЕЈНЕРИМА ЗА КОМУНАЛНИ ОТПАД
 - ОГРАДА ОКО КОМПЛЕКСА, h=1,4m
 - ОГРАДА УНУТАР КОМПЛЕКСА, ниска, h=1,2m
 - ОГРАДА УНУТАР КОМПЛЕКСА, висока, h=2, 1-7,0m
 - ОГРАДА УНУТАР КОМПЛЕКСА
 - СТУБ РЕФЛЕКТОРА
 - ЈАРБОЛИ
 - ДРВЕЋЕ



УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ

1. ПОВРШИНА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ (m²)	67.701
2. МАКСИМАЛНА ВИСИНА ОБЈЕКАТА (m)	9,5
3. ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ПАРЦЕЛЕ (%)	54,64
4. ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ ПАРЦЕЛЕ (%)	0,55
5. БРУТО РАЗВИЈЕНА ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА ОБЈЕКАТА (m²)	37.399
6. БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА ЗА ПУТНИЧКА ВОЗИЛА	159
7. БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА ЗА АУТОБУСЕ	4
8. ПРОЦЕНАТ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА (%)	31,80

НАПОМЕНА: Табеларни преглед урбанистичких параметра је дат након реализација свих фаза на предметном комплексу. Детаљни приказ површина се налази у оквиру нумеричке документације која је саставни део Идејног решења.



Шифра
7 - УП - 26
2026 02
Датум Лист

ЕЛАБОРАТ

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА ПОТРЕБЕ УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ
РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ ФУДБАЛСКОГ ТРЕНИНГ ЦЕНТРА
У НИШУ НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ
БР. 8809 КО НИШКА БАЊА

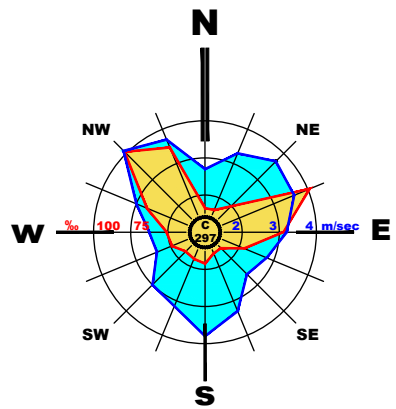
Одговорни урбаниста: Никола ЛЕЧИЋ, дипл.инж.арх.

Урбанисти: Милан ГЛИШИЋ, дипл.инж.сао.
Милан МИЛОСАВЉЕВИЋ, дипл.инж.маш.
Михаил ПЕТРОВИЋ, дипл.инж.ел.
Јелена ЗЛАТКОВИЋ, магист.инж.граф.

ПРИЛОГ

СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ
ПАРТЕРНОГ УРЕЂЕЊА И САОБРАЋАЈА
СА РЕГУЛАЦИЈОМ И НИВЕЛАЦИЈОМ

Размера В.Д. Директора:
1:1000 Милан МИЛОЈЕВИЋ, магист.инж.сао.



УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА ПОТРЕБЕ УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ
ФУДБАЛСКОГ ТРЕНИНГ ЦЕНТРА У НИШУ
НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БР. 8809 КО НИШКА БАЊА

- ЛЕГЕНДА:**
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
 - КАТАСТАРСКО СТАЊЕ
 - ФАКТИЧКО СТАЊЕ
 - РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
 - ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
 - КОЛОВОЗ
 - ТРОТОАР
 - ЗЕЛЕНИЛО
 - ОСОВИНА ЈАВНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ
 - ОСОВИНА ИНТЕРНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ
 - П+1 ГЛАВНИ ОБЈЕКАТ
 - П+0 ПРАТЕЋИ ОБЈЕКАТ
 - ТРАФО СТАНИЦА
 - МОНТАЖНЕ ТРИБИНЕ
 - ФУДБАЛСКИ ТЕРЕН - природна трава
 - ФУДБАЛСКИ ТЕРЕН - вештачка трава
 - ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ
 - ДРВЕЋЕ
 - ИНТЕРНА САОБРАЋАЈНИЦА - асфалт
 - ПЕШАЧКЕ ПОВРШИНЕ - поплочање
 - БЕТОНИРАНЕ ПОВРШИНЕ
 - ПАРКИНГ ПРОСТОР - поплочање
 - ПЛАТО СА КОНТЕЈНЕРИМА ЗА КОМУНАЛНИ ОТПАД
 - КОЛСКИ УЛАЗ У КОМПЛЕКС
 - ПЕШАЧКИ УЛАЗ У КОМПЛЕКС
 - ГЛАВНИ УЛАЗ У ОБЈЕКАТ
 - ХИДРОТЕХНИЧКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ**
 - НОВОПРОЈЕКТОВАНИ ВОДОВОД - САНИТАРНА ВОДА
 - НОВОПРОЈЕКТОВАНИ ВОДОВОД - ХИДРАНТСКА ВОДА
 - ПОСТОЈЕЋИ ЈАВНИ ВОДОВОД (У ПРИЈЕМУ)
 - НОВОПРОЈЕКТОВАНА КАНАЛИЗАЦИЈА УПОТРЕБЉЕНИХ ВОДА
 - НОВОПРОЈЕКТОВАНА КАНАЛИЗАЦИЈА АТМОСФЕРСКИХ ВОДА
 - ДРЕНАЖА ФУДБАЛСКОГ ТЕРЕНА
 - ПОСТЕЈЕЋА ЈАВНА КАНАЛИЗАЦИЈА УПОТРЕБЉЕНИХ ВОДА (У ПРИЈЕМУ)
 - ПОСТЕЈЕЋА ЈАВНА КАНАЛИЗАЦИЈА АТМОСФЕРСКИХ ВОДА (У ПРИЈЕМУ)
 - ПЛАНИРАНИ ВОДОМЕРНИ ШАХТ
 - ПЛАНИРАНИ РЕЗЕРВОАР ДРЕНАЖНИХ ВОДА
 - НАДЗЕМНИ СПОЉНИ ХИДРАНТ
 - ПОДЗЕМНИ СПОЉНИ ХИДРАНТ
 - СЕПАРАТОР НАФТНИХ ДЕРИВАТА
 - ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА:**
 - ПОДЗЕМНА ТРАСА ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКОГ ВОДА 10 kV - ПЛАНИРАНА
 - ТРАФОСТАНИЦА 10/0.4 kV - ПЛАНИРАНА
 - ДИЗЕЛ ЕЛЕКТРИЧНИ АГРЕГАТ - ПЛАНИРАНИ
 - ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА**
 - ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА КАНАЛИЗАЦИЈА - ПОСТОЈЕЋА
 - ЗАШТИТНА ПЕХД ЦЕВ - ПЛАНИРАНА
 - ЗАШТИТНА ПЕ ЦЕВ - ПЛАНИРАНА
 - ЗАШТИТНА ПВЦ ЦЕВ - ПОСТОЈЕЋА
 - ТК ОКНО - ПЛАНИРАНО
 - ТК ОКНО - ПОСТОЈЕЋЕ
 - ТК ИЗВОД - ПЛАНИРАНИ
 - ГАСОВОДНА МРЕЖА**
 - ТРАСА ГАСОВОДА НИСКОГ ПРИТИСКА - ПЛАНИРАНА
 - ТРАСА ГАСОВОДА НИСКОГ ПРИТИСКА - ПОСТОЈЕЋА
 - МРС - ПЛАНИРАНА

ЈП ЗАВОД
ЗА УРБАНИЗАМ
НИШ

Шифра
7 - УП - 26
2026 03
Датум Лист

ЕЛАБОРАТ	Одговорни урбаниста: Никола ЛЕЧИЋ, дипл.инж.арх.	
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ПОТРЕБЕ УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ ФУДБАЛСКОГ ТРЕНИНГ ЦЕНТРА У НИШУ НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БР. 8809 КО НИШКА БАЊА	Урбанисти: Милан ГЛИШИЋ, дипл.инж.сао. Милан МИЛОСАВЉЕВИЋ, дипл.инж.маш. Миодраг ПЕТРОВИЋ, дипл.инж.ел. Весна СТОЈАНОВИЋ, дипл.инж.граф.	
ПРИЛОГ	Размера	В.Д. Директора:
ИНФРАСТРУКТУРНЕ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТИ	1:1000	Милан МИЛОЈЕВИЋ, магистар инж.сао.

580mm x 594mm = 0.34m²

0- GLAVNA SVESKA

INVESTITOR: Sportski centar fudbalskog saveza regiona istočne Srbije
Ulica Kralja Stefana Prvovenčanog br. 3A, Niš

OBJEKAT: FUDBALSKI TRENING CENTAR
na k.p. 8809 KO NIŠKA BANJA

VRSTA TEHNIČKE
DOKUMENTACIJE: **IDR - IDEJNO REŠENJE**

VRSTA RADOVA: NOVA GRADNJA

GLAVNI
PROJEKTANT: Đorđe Bajilo, dipl.inž.arh.

Broj licence: 300 E710 07
Potpis:

**Đorđe
Bajilo** Digitally signed
by Đorđe Bajilo
Date:
2026.05.22
10:19:07 +02'00'

Broj tehničke
dokumentacije: **E_18/2025/IDR_0**

Mesto i datum: Novi Sad, februar 2026. godine

0.2. SADRŽAJ GLAVNE SVESKE

0.1.	Naslovna strana glavne sveske
0.2.	Sadržaj glavne sveske
0.3.	Odluka o imenovanju glavnog projektanta
0.4.	Izjava glavnog projektanta
0.5.	Sadržaj tehničke dokumentacije
0.6.	Podaci o projektantima
0.7.	Podaci o objektu i lokaciji
0.8.	Sažeti tehnički opis
0.9.	Specifikacija posebnih delova objekata
0.10.	Grafički prilozi

0.3. ODLUKA O IMENOVANJU GLAVNOG PROJEKTANTA

Na osnovu člana 128a Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS“, br. 72/09, 81/09- ispravka, 64/10-US, 24/11, 121/12, 42/13-US, 50/13-US, 98/13-US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-dr. zakon, 9/20, 52/21, 62/23 i 91/25) i odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i način vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata, kao:

GLAVNI PROJEKTANT

Za izradu IDR – idejnog rešenja za
NOVU GRADNJU OBJEKATA
FUDBALSKOG TRENING CENTRA na KP 8809 K.O. NIŠKA BANJA, određuje se:

Đorđe Bajilo, diplomirani inženjer arhitekture,
licenca broj: 300 E710 07

Investitor:

Sportski centar fudbalskog saveza regiona istočne Srbije
Ulica Kralja Stefana Prvovenčanog br. 3A, Niš

Odgovorno lice/ zastupnik:

Pečat i potpis:



Mesto i datum:

Novi Sad, februar 2026. godine

0.4. IZJAVA GLAVNOG PROJEKTANTA**IZJAVA GLAVNOG PROJEKTANTA IDEJNOG REŠENJA**

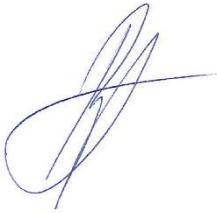
Glavni projektant **IDR – Idejnog rešenja za**
NOVU GRADNJU OBJEKATA FUDBALSKOG TRENING CENTRA
na KP 8809 K.O. NIŠKA BANJA

Đorđe Bajilo, diplomirani inženjer arhitekture,
licenca broj: 300 E710 07

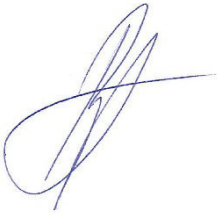
IZJAVLJUJEM

Da su delovi projekta Idejnog rešenja međusobno usaglašeni, da podaci u glavnoj svesci odgovaraju sadržini projekta:

0.	GLAVNA SVESKA	br. E_18/2025/IDR_0
1.	PROJEKAT ARHITEKTURE	br. E_18/2025/IDR_1

Glavni projektant IDR :	Đorđe Bajilo , diplomirani inženjer arhitekture
Broj licence:	licenca broj: 300 E710 07
Potpis:	
Broj tehničke dokumentacije:	E_18/2025/IDR_0
Mesto i datum:	Novi Sad, februar 2026. godine

0.5. SADRŽAJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:

0	GLAVNA SVESKA	Broj: E_18/2025/IDR_0
1	PROJEKAT ARHITEKTURE	Broj: E_18/2025/ IDR_1
Glavni projektant:		Đorđe Bajilo , diplomirani inženjer arhitekture
Broj licence:		licenca broj: 300 E710 07
Potpis:		
Broj tehničke dokumentacije:		E_18/2025/IDR_0
Mesto i datum:		Novi Sad, februar 2026. godine

0.6 PODACI O PROJEKTANTIMA**0 GLAVNA SVESKA**

Glavni projektant:	Đorđe Bajilo, dipl.inž.arh.
Broj licence:	300 E710 07
Potpis:	
	

1 PROJEKAT ARHITEKTURE

Projektant:	"đorđe bajilo arhitekti" doo, Jovana Cvijića 10, Novi Sad
Odgovorni projektant:	Đorđe Bajilo, dipl.inž.arh.
Broj licence:	300 E710 07
Potpis:	
	

0.7. PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI**OPŠTI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI**

Tip objekta:	Slobodnostojeći objekti		
Vrsta radova:	NOVA GRADNJA		
Kategorija objekta:	G		
Klasifikacija pojedinih delova objekta:	Učešće u ukupnoj površini objekta (%)	Klasifikaciona oznaka:	
		FUDBALSKI TRENING CENTAR – kategorija G	
GLAVNI OBJEKAT	5,16%	V	122012 - poslovne zgrade preko 400m ²
PRATEĆI OBJEKAT	0,21%	B	127420 – ostale zgrade - javni toaleti
FUDBALSKI TERENI_ ukupno 4	93,02%	G	241100 – sportski tereni
TRAFO STANICA	0,05%	G	222420- transformatorske stanice i podstanice
MONTAŽNE TRIBINE	1,56%	G	241100 – sportski tereni – tereni i pripadajući objekti (osim zgrada) namenjeni za sportove koji se održavaju na otvorenom
Naziv prostornog odnosno urbanističkog plana:	Plan generalne regulacije područja gradske opštine Niška Banja prva faza („Službeni glasnik Grada Niša“, broj 102/2012, 136/2016, 3/20 i 151/24).		
Grad/ opština:	NIŠKA BANJA		
Broj katastarske parcele/ spisak katastarskih parcela i katastarska optina objekata/ radova koji su predmet zahteva:	K.P. 8809 KO NIŠKA BANJA		
Broj katastarske parcele/ spisak katastarskih parcela i katastarska opština preko kojih prelaze priključci za infrastrukturu koji su predmet zahteva:	K.P. 8809 KO NIŠKA BANJA K.P. 8810 KO NIŠKA BANJA K.P. 8811 KO NIŠKA BANJA		
Broj katastarske parcele/ spisak katastarskih parcela i katatarska opština na kojima se nalaze nadzemni delovi linijskog infrastrukturnog objekta / priključnih vodova, vezani za površinu zemljišta (ulazna i izlazna mesta, reviziona okna, i sl.) koji su predmet zahteva:	/		
Broj katastarske parcele/ spisak katastarskih parcela i katastarska	/		

opština na kojima se nalaze postojeći vodovi koji su u koliziji sa predmetnim radovima:	
Broj katastarske parcele/ spisak katastarskih parcela i katastarska opština na koje se izmeštaju postojeći vodovi (ukoliko je izmeštanje predmet zahteva):	/
Broj katastarske parcele/ spisak katastarskih parcela i katastarska opština na kojima se alaze postojeći objekti koji se uklanjaju:	/
Broj katastarske parcele/ spisak katastarskih parcela i katastarska opština na kojoj se nalazi priključak, ili pristup na javnu saobraćajnicu:	K.P. 8809 KO NIŠKA BANJA K.P. 8810 KO NIŠKA BANJA K.P. 8811 KO NIŠKA BANJA
PRIKLJUČCI NA INFRASTRUKTURU (DSEE, vodovod, kanalizacija, toplovod, gasavod, telekomunikacije i dr.)	
VODOVOD I KANALIZACIJA	
Priključak na vodovodnu i kanalizacionu mrežu	Predviđeni su novi priključci na javnu mrežu vodovoda i kanalizacije
Ukupan kapacitet	Predviđeni kapaciteti: <u>Vodovod - predviđen novi priključak na javnu vodovodnu mrežu</u> Procenjeni kapaciteti priključaka vodovoda: Sanitarna voda: 2.96 l/s Hidrantska voda: 15 l/s (unutrašnja 5 l/s + 10 l/s spoljašnja) Predviđen priključni cevovod PEHD d160 (DN 150) mm. <u>Zalivni sistem –</u> Za snabdevanje zalivnog sistema biće predviđen <u>bunar koji će biti deo druge tehničke dokumentacije</u> <u>Fekalna – predviđena su 2 nova priključka na javnu kanalizacionu mrežu upotrebljenih voda</u> Procenjeni kapaciteti priključaka: priključak br.1 Fekalna kanalizacija – priključak glavni objekat: 4.17 l/s Predviđen priključni cevovod PVC d160 mm priključak br.2 Fekalna kanalizacija – priključak prateći objekat: 1.20 l/s Predviđen priključni cevovod PVC d160 mm

	<u>Atmosferska - predviđen novi priključak na javnu atmosfersku kanalizacionu mrežu - 3 priključna mesta</u> Procenjeni kapaciteti priključaka: Izliv 1 - Q= 92,70 l/s Predviđen priključni cevovod PVC dn350 mm. Predviđen separator naftnih derivata, masti i ulja za otpadne vode sa parkinga i saobraćajnica. Za tehnološku vodu od pranja mašina predviđen taložnik, hvatač lebdećih materija i separator. Predviđen priključni cevovod PVC Ø 350 mm Izliv 2- Q= 84.60 l/s Predviđen priključni cevovod PVC Ø 315 mm Izliv 3 - Q= 86,63 l/s Predviđen priključni cevovod PVC Ø 315 mm. Predviđen separator naftnih derivata, masti i ulja za otpadne vode sa saobraćajnica.
Vrsta priključka	trajni
Vrsta mernog uređaja	u vodomernom šahtu predviđeni vodomeri: - za hidrantsku vodu DN100 - za sanitarnu DN 50
Potrebni kapaciteti za različite namene (razvrstano po ulazima)	/
Potrebni kapaciteti za zajedničku potrošnju (razvrstano po ulazima)	/
Podaci o priključcima postojećih objekata na parceli/ parcelama(ukoliko postoje)	/
Nedostajuća infrastruktura u skladu sa uslovima IJO	/
Netipični potrošači	/
ELEKTROENERGETSKE INSTALACIJE	
Priključak na DSEE	U IDR je predviđeno: Predviđena jednovremena vršna snaga novopredviđenog objekta (faza 1 i faza 2) iznosi 350kW. Predmetni objekat je jedna i nezavisna funkcionalna celina. Napajanje predmetnog objekta se predviđa iz nove sopstvene transformatorske stanice kapaciteta do 1x1000kVA (u koju se ugrađuje 1 energetski transformator 630kVA). Na situaciji je prikazan predlog pozicije nove transformatorske stanice. Mesto merenja: srednji napon.
Ukupan kapacitet	U IDR je predviđeno: Predviđena jednovremena vršna snaga predmetnog objekta (faza 1 i faza 2) iznosi 350kW
Vrsta priključka	Trajni

Vrsta mernog uređaja	Kompletna indirektna merna grupa na SN strani u ormanu mernog mesta. Mesto merenja: srednji napon.
Potrebni kapaciteti za različite namene (razvrstano po ulazima)	1 funkcionalna jedinica (nezavisna funkcionalna celina)
Potrebni kapaciteti za zajedničku potrošnju (razvrstano po ulazima)	/
Podaci o priključcima postojećih objekata na parceli/ parcelama (ukoliko postoje)	/
Nedostajuća infrastruktura u skladu sa uslovima IJO	/
Netipični potrošači	Nisu predviđeni netipični uređaji.
Potreba za većom pouzdanošću i sigurnosti u isporuci električne energije	Mogućnost neprekidnog napajanja dela el. potrošača se obezbeđuje pomoću alternativnog agregatskog napajanja istih, sa obaveznom ugradnjom odgovarajuće blokade od prodora napona agregata u DSEE.
TELEKOMUNIKACIONE INSTALACIJE:	
Priključak na telekomunikacionu mrežu	U IDR se predviđa sledeće: Projektom je predviđena električna instalacija telekomunikacionih i signalnih instalacija - priključenje objekta na JTM (Javnu telekomunikacionu mrežu). Projektom je predviđena kablovska kanalizacija na predmetnoj parceli, od pristupne tačke (predlog položaja pristupne tačke dat na situaciji) do predmetnog objekta.
Ukupan kapacitet	U IDR se predviđa sledeće: Projektom se predviđa kablovska kanalizacija za optički privodni kabel na predmetnoj parceli. Za potrebe novopredviđenog objekta potrebno je obezbediti priključak na telekomunikacionu mrežu: - optičkim single mode telekomunikacionim kablom
Vrsta priključka	trajni
Vrsta mernog uređaja	/
Potrebni kapaciteti za različite namene (razvrstano po ulazima)	1 funkcionalna jedinica (nezavisna funkcionalna celina)
Potrebni kapaciteti za zajedničku potrošnju (razvrstano po ulazima)	/
Podaci o priključcima postojećih objekata na parceli/ parcelama(ukoliko postoje)	/
Nedostajuća infrastruktura u skladu sa uslovima IJO	/
Netipični potrošači	/
Napomena: Grejanje objekta je na gas.	

OSNOVNI PODACI O OBJEKTU I LOKACIJI:

Dimenzije objekta:	Ukupna površina parcele/ parcela:	KP 8809 KO Niška Banja Ukupna površina parcele: 67.701 m ²
	FUDBALSKI CENTAR	Objekti fudbalskog Trening centra • GLAVNI OBJEKAT • PRATEĆI OBJEKAT • FUDBALSKI TERENI: – 2 terena dim 68x105 - prirodna trava – 2 terena dim 65x105 - veštačka trava • TRAFI STANICA • MONTAŽNE TRIBINE
	Ukupna BRGP (i za svaki pojedinačni objekat, ako ih ima više):	• GLAVNI OBJEKAT: FAZA I BRGP=1.152,00m² FAZA II BRGP=778,00m² UKUPNO GLAVNI OBJEKAT: BRGP=1.930,00m² • PRATEĆI OBJEKAT: BRGP=77,00m² • TRAFI STANICA: BRGP=19,00m² • MONTAŽNE TRIBINE: BRGP=585,00m² <u>UKUPNO OBJEKTI I TRIBINE: 2.611,00m²</u> • FUDBALSKI TERENI_4 kom: BRGP=34.788,00m² UKUPNO SPORTSKI TERENI: 34.788,00m² Ukupna BRGP objekti + tereni: 37.399,00m²
	Ukupna BRUTO izgrađena površina:	• GLAVNI OBJEKAT: FAZA I BRGP=1.152,00m² FAZA II BRGP=778,00m² UKUPNO GLAVNI OBJEKAT: BRGP=1.930,00m² • PRATEĆI OBJEKAT: BRGP=77,00m² • TRAFI STANICA: BRGP=19,00m² • MONTAŽNE TRIBINE: BRGP=585,00m² <u>UKUPNO OBJEKTI I TRIBINE: 2.611,00m²</u> • FUDBALSKI TERENI_4 kom: BRGP=34.788,00m² UKUPNO SPORTSKI TERENI: 34.788,00m² Ukupna BRGP objekti + tereni: 37.399,00m²
	Ukupna NETO površina:	• GLAVNI OBJEKAT: FAZA I NETO=953,36m² FAZA II NETO=652,32m² UKUPNO GLAVNI OBJEKAT: NETO=1.605,69m² • PRATEĆI OBJEKAT: NETO=54,27m² • TRAFI STANICA: NETO=15,00m² • MONTAŽNE TRIBINE: NETO=585,00m² <u>UKUPNO OBJEKTI I TRIBINE: 2.259,96m²</u> • FUDBALSKI TERENI_4 kom: BRGP=34.788,00m² UKUPNO SPORTSKI TERENI: 34.788,00m² Ukupna NETO_objekti + tereni: 37.047,96m²

	BRUTO površina prizemlja:	• GLAVNI OBJEKAT: FAZA I BRGP=897,00m² FAZA II BRGP=405,00m² UKUPNO GLAVNI OBJEKAT: BRGP=1302,00m² • PRATEĆI OBJEKAT: BRGP=77,00m² • TRAFO STANICA: BRGP=19,00m² • MONTAŽNE TRIBINE: BRGP=585,00m² <u>UKUPNO OBJEKTI I TRIBINE: 1.983,00m²</u> • FUDBALSKI TERENI_4 kom: BRGP=34.788,00m² <u>UKUPNO SPORTSKI TERENI: 34.788,00m²</u> Ukupna BRGP objekti + tereni: 36.771,00m²
	Površina zemljišta pod objektom / zauzetost:	• GLAVNI OBJEKAT: FAZA I BRGP=1.008,00m² FAZA II BRGP=515,00m² UKUPNO GLAVNI OBJEKAT: BRGP=1523,00m² • PRATEĆI OBJEKAT: BRGP=77,00m² • TRAFO STANICA: BRGP=19,00m² • MONTAŽNE TRIBINE: BRGP=585,00m² <u>UKUPNO OBJEKTI I TRIBINE: 2.204,00m²</u> • FUDBALSKI TERENI_4 kom: BRGP=34.788,00m² <u>UKUPNO SPORTSKI TERENI: 34.788,00m²</u> Ukupna BRGP objekti + tereni: 36.992,00m²
	Spratnost (nadzemnih i podzemnih etaža):	• GLAVNI OBJEKAT: P+1 • PRATEĆI OBJEKAT: P • FUDBALSKI TERENI_4 kom: /
	Visina objekta (venac, sleme, povučeni sprat i dr.) prema lokacijskim uslovima:	• GLAVNI OBJEKAT: 9,50m • PRATEĆI OBJEKAT: 5.00m • FUDBALSKI TERENI_4 kom: /
	Apsolutna visinska kota (venac, sleme, povučeni sprat i dr.):	• GLAVNI OBJEKAT: 217.00 mnv • PRATEĆI OBJEKAT: 212,3 mnv • FUDBALSKI TERENI: 207,00 mnv
	Spratna visina:	• GLAVNI OBJEKAT: Prizemlje 4.2m, Sprat 3.75m • PRATEĆI OBJEKAT: 3.70m • FUDBALSKI TERENI: /
Posebni delovi objekta:	broj stanova:	/
	Broj poslovnih prostora:	1
	Broj garaža/ garažnih mesta:	/

	Broj parking mesta:	Parking mesta za auta: • Izdvojeni parking (levo od ulaza): 91 PM • Parking ispred glavnog objekta: 60 PM • <u>Parking za osobe sa invaliditetom 8 PM</u> Ukupno: 159 PM • PM za autobuse: 4 PM
Materijalizacija objekta:	Materijalizacija fasade:	• GLAVNI OBJEKAT: Ventilisana fasada, kontaktna fasada, fasadne listele • PRATEĆI OBJEKAT: Ventilisana fasada, kontaktna fasada • FUDBALSKI TERENI_4 kom: /
	Orientacija slemena:	• GLAVNI OBJEKAT: Istok-zapad • PRATEĆI OBJEKAT: Istok-zapad • FUDBALSKI TERENI_4 kom: /
	Nagib krova:	• GLAVNI OBJEKAT: 5% (2,8°) • PRATEĆI OBJEKAT: 10% (6°) • TRAFO STANICA: / • FUDBALSKI TERENI_4 kom: /
	Materijalizacija krovova:	• GLAVNI OBJEKAT: falcovani lim • PRATEĆI OBJEKAT: falcovani lim • FUDBALSKI TERENI_4 kom: /
Procenat zelenih površina:	(dato lokacijskim uslovima) (samo u IDP,PGD,PZI I PIO)	/
Indeks zauzetosti:	(dato lokacijskim uslovima) (samo u IDP,PGD,PZI I PIO)	/
Indeks izgrađenosti:	(dato lokacijskim uslovima) (samo u IDP,PGD,PZI I PIO)	/
Način grejanja:	• GLAVNI OBJEKAT: gas • PRATEĆI OBJEKAT: struja • FUDBALSKI TERENI_4 kom: /	
Druge karakteristike objekta:	Kapacitet tribina_broj mesta za gledaoce: • Glavni objekat: FAZA I 66 FAZA II 96 UKUPNO 162	
Predračunska vrednost objekta:	295.000.000,00 dinara	

0.8. SAŽETI TEHNIČKI OPIS

Idejnim rešenjem urađen je projekat za izgradnju fudbalskog **TRENING CENTRA** u Niškoj Banji.

Projekat je izrađen na osnovu Projektnog zadatka, izdate Informacije o lokaciji i Katastarsko-topografskog plana izrađenog od strane ovlašćene geodetske organizacije.

Lokacija predviđena za izgradnju fudbalskog **TRENING CENTRA** nalazi se u Niškoj Banji, na katastarskoj parceli broj 8809 K.O. Niška Banja. Prema Informaciji o lokaciji, predmetna lokacija nalazi se u granici zahvata Plana generalne regulacije područja gradske opštine Niška Banja, prva faza („Službeni list Grada Niša“, broj 102/2012, 136/2016, 3/2020 i 151/2024), na površini planiranoj za turističko-zdravstveno-rekreativno-poslovnu zonu i pripada specijalizovanom gradskom centru.

Ukupna površina predmetne katastarske parcele iznosi 67 701 m².

Lokacija

Lokacija obuhvata katastarsku parcelu br. 8809 K.O. Niška Banja.
Predmetna parcela graniči se sa svih strana javnim saobraćajnicama.



Slika 1. Obuhvat projekta_ postojeće stanje

Fudbalski Trening centar pozicioniran je u gornjem delu parcele, dok se u ostalom delu planira zelenilo. Konfiguracija terena je u padu od juga ka severu. Fudbalski tereni postavljeni su u pravcu sever-jug.

Funkcionalna organizacija fudbalskog Trening centra

Projektovano rešenje predstavlja savremeni trening centar koji će pružiti mogućnost da se organizuju i realizuju kontinuirani treninzi i pripreme perspektivnih i vrhunskih sportista u okviru nadležnih nacionalnih fudbalskih saveza i drugih sportskih organizacija koji realizuju programe kojima se ostvaruje opšti interes u oblasti sporta. Prostor je arhitektonski artikulisan, ograđen u okvirima prostornih kapaciteta i mogućnosti koje dato okruženje nosi.

Unutar fudbalskog Trening centra su jasno definisani prostori i njihova namena.

Primarna namena je formiranje savremenog fudbalskog Trening centra "Fudbalskog saveza Regiona Istočne Srbije", u svemu prema preporukama stručnih organa Fudbalskog saveza Srbije, a u skladu sa preporučenim sadržajima i parametrima sadržanim u UEFA regulativi (pre svega: "UEFA_Best Practice Guide to Training Centre Construction and Management").

U sklopu fudbalskog Trening centra predviđena je izgradnja više objekata, terena i prostora uklopljenih u jednu celinu.

Glavni sadržaji fudbalskog Trening centra su:

- GLAVNI OBJEKAT- gradi se u dve faze
- PRATEĆI OBJEKAT
- FUDBALSKI TERENI:
 - TEREN br. 1: prirodna trava, dim. polja za igru 68 x 105m
 - TEREN br. 2: prirodna trava, dim. polja za igru 68 x 105m
 - TEREN br. 3: veštačka trava, dim. polja za igru 65 x 105m
 - TEREN br. 4: veštačka trava, dim. polja za igru 65 x 105m
- MONTAŽNE TRIBINE
- TRAFOSTANICA

Projektom je predviđena izgradnja u dve faze. U prvoj fazi planirana je izgradnja svih fudbalskih terena, montažnih tribina, pratećeg objekta, trafostanice, internih saobraćajnica, parking prostora, ograda, slobodnih i zelenih površina i dela glavnog objekta neophodnog za funkcionisanje fudbalskog Trening centra, dok se u drugoj fazi planira samo proširenje glavnog objekta, odnosno izgradnja dodatnih sadržaja.

Glavni ulaz u fudbalski Trening centar projektovan je sa zapadne strane parcele i njime se pristupa planiranim parking prostorima za automobile i autobuse. Osim toga, predviđena su još dva ulaza u fudbalski Trening centar, jedan sa zapadne i jedan sa istočne strane parcele kojima se pristupa dvosmernoj saobraćajnici širine 6m sa asfaltnim zastorom. Ovom saobraćajnicom obezbeđuje se kolski pristup glavnom objektu, terenima i pratećem objektu.

Uz glavni ulaz projektovani su parking prostori za posetioce i parking prostori za autobuse, kao i parking prostor ispred samog Glavnog objekta namenjen sportistima, delegatima, zvaničnicima i ostalim korisnicima ovog objekta.

U skladu sa oblikom parcele i mogućnostima koje okruženje nosi, fudbalski tereni postavljeni su u pravcu sever-jug, a glavni sadržaj Trening centra smešten je u glavnom objektu postavljenom uz fudbalski teren br. 2.

Glavni objekat i fudbalski teren br. 2 predstavljaju centralni i glavni sadržaj fudbalskog Trening centra, koji pored treninga pruža mogućnost organizovanja utakmica javnog karaktera, stručnih seminara i okupljanja. U režimu kad se na terenu održavaju utakmice javnog karaktera obezbeđeno je kontrolisano kretanje korisnika i sprečeno ukrštanje puteva posetilaca, sportista i zvaničnika.

Planiranim montažnim tribinama uz terene 1, 2 i 4 omogućen je direktan pristup preko internih saobraćajnica, a fudbalskim terenima omogućen je neometan pristup tehničkim vozilima za održavanje kao i vozilima hitne pomoći, mupa i vatrogasnog vozila.

Ispred glavnog ulaza u Glavni objekat organizovan je parking prostor namenjen za sportiste i zvaničnike. Pristup autobusa je internom saobraćajnicom obezbeđen direktno do glavnog ulaza, dok je parking za autobuse obezbeđen u parking prostoru u nastavku saobraćajnice.

Levo od glavnog ulaza u kompleks projektovan je izdvojeni parking prostor za publiku i korisnike centra.

Između objekata i saobraćajnica predviđene su površine za kretanje pešaka u vidu pešačkih staza i platoa sa završnom obradom od prefabrikovanih betonskih elemenata – behaton ploča debljine $d=6\text{cm}$. Dispozicija ovih površina je takva da međusobno povezuje sadržaje u fudbalskom Trening centru.

Nivelacionim planom su definisane karakteristične kote saobraćajnih površina, kao i podužni i poprečni nagibi na saobraćajnim površinama za efikasno odvodnjavanje.

Sve saobraćajne površine su oivičene ivičnjacima.

Projektom je predviđeno ograđivanje parcele transparentnom panelnom ogradom visine 1,40m, sa čeličnim stubovima. Oko fudbalskih terena, u skladu sa propisima, planirano je postavljanje niske ograde visine 1,20m, dok se iza golova planira postavljanje visoke ograde sa zaštitnom mrežom visine od 2,10m do 7m.

Objekti se sa aspekta zaštite od požara projektuju u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za zaštitu od požara stambenih i poslovnih objekata i objekata javne namene (Sl.Glasnik RS br. 22/2019).

Oprema urbanih prostora

Projektom se planira opremanje pešačkih staza i platoa opremom javnih prostora. Na tranzitnim pešačkim pravcima planira se postavljanje kanti za otpatke i parkovskih klupa.

Na zapadnoj strani parcele, uz novoprojektovanu internu saobraćajnicu predviđeno je formiranje platoa za postavljanje komunalnog otpada. Plato je dimenzionisan za postavljanje 2 komunalna kontejnera i njemu se pristupa preko same interne dvosmerne saobraćajnice.

Takođe, uz internu saobraćajnicu, a preko puta prostora za komunalni otpad, predviđen je plato za postavljanje trafo stanice.

Spoljno uređenje

Pre faze podizanja zelenih površina, a zbog odnosa prirodne konfiguracije terena i novoprojektovanih sadržaja, predviđene su intervencije u pogledu nivelisanja terena. Visinske razlike između pojedinih prostornih elemenata savladaće se novoprojektovanim građevinsko-arhitektonskim elementima poput rampi. Nakon izvršenih nivelacionih radova, predviđa se humuziranje svih površina na kojima je planirano ozelenjavanje.

Ozelenjavanje

Koncept ozelenjavanja definisan je u skladu sa namenom i funkcijom objekata. Na novoprojektovanim zelenim površinama predviđena je sadnja dekorativnog biljnog materijala odgovarajućeg kvaliteta. Posebna pažnja pri odabiru sadnog materijala usmerena je ka biljnim vrstama i varijetetima koji su pogodni za sadnju u ekološkim uslovima koji vladaju na predmetnoj parceli.

Osnovni zahtevi su visok stepen adaptiranosti na postojeće mikroklimatske uslove, bezbednost korisnika (neotrovne vrste, bez trnja, teških plodova, neinvazivne, nealergene itd.), estetski i higijenski značaj.

Projektom se predviđa zasnivanje travnjaka u okviru slobodnih površina, a uz objekte i na površinama u neposrednoj blizini objekata, predviđa se sadnja dekorativnog niskog šiblja i ukrasnih trava i perena.

U cilju ublažavanja negativnih efekata gradske sredine i formiranja prijatnog ambijenta za boravak korisnika, veće slobodne površine se upotpunjuju grupacijama visokog lišćarskog i četinarskog drveća u kombinaciji sa nižim drvećem i ukrasnim šibljem. Kombinovanjem listopadnih vrsta sa četinarskim vrstama postići će se sezonska dinamika i atraktivnost prostora tokom cele godine.

SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

Sa zapadne i južne strane Trening centra u Nišu su projektovane saobraćajnice širine 6.0m. Definisane su 2 Osovine, Osovina 1 dužine $L=369.60\text{m}$ i Osovina 2 dužine $L=133.50\text{m}$.

Uz Osovinu 1 su projektovani obostrani upravni parkinzi za putničke automobile, dimenzija $5.0\text{m} \times 2.5\text{m}$ i 4 parkinga za autobuse sa zapadne strane terena uz saobraćajnicu. Projektovana su 4 fudbalska terena. Između objekata, terena i saobraćajnica su predviđene površine za kretanje pešaka.

Pešačke površine su projektovane sa zastorom od prefabrikovanih betonskih elemenata – behaton debljine $d=6\text{ cm}$, saobraćajnice su od asfalta, a parkinzi od behaton ploča $d=8\text{cm}$.

Pristup planiranim fudbalskim terenima ostvaruje se preko internih saobraćajnica. Terenu br. 1 se pristupa sa zapadne strane, terenu br. 2 sa južne strane, a terenima br. 3 i 4 sa severne strane.

Između objekata i saobraćajnica predviđene su površine za kretanje pešaka u vidu pešačkih staza i platoa sa završnom obradom od prefabrikovanih betonskih elemenata – behaton ploča debljine $d=6\text{ cm}$. Dispozicija ovih površina je takva da povezuje međusobno sadržaje u fudbalskom Trening centru. Zapadno od fudbalskih terena br. 1 i 2 projektovana je kontinualna pešačka staza širine 300cm , dok je sa zapadne strane fudbalskog terena br. 3 i sa istočne strane fudbalskog terena br. 4 projektovana pešačka staza širine 150cm , čija je obrada od prefabrikovanih betonskih elemenata – behaton ploča $d=6\text{cm}$.

Sve saobraćajne površine oivičene su ivičnjacima, a nivelacionim planom definisane su karakteristične kote saobraćajnih površina, kao i podužni i poprečni nagibi na saobraćajnim površinama za efikasno odvodnjavanje.

GLAVNI OBJEKAT FUDBALSKOG TRENING CENTRA

Glavni objekat fudbalskog Trening centra smešten je paralelno sa javnom saobraćajnicom sa zapadne strane predmetne parcele, udaljen 28.7m od regulacione linije, odnosno 18.7 m od građevinske linije.

Opšte karakteristike objekta:

- Izgradnja novog objekta u dve faze
- Spratnost P+1
- Slobodnostojeći objekat pozicioniran uz teren br. 2.
- Okvirne dimenzije glavnog objekta $89.80\text{m} \times 18\text{m}$
- U sklopu objekta su tribine orjentisane ka terenu. Ukupan kapacitet tribina je 162 stolica.

Funkcionalna organizacija

Objekat se gradi na zapadnoj strani kompleksa, postavljen svojom dužom stranom uz teren br.2.

Glavni pristup objektu, kolski i pešački, je sa zapadne strane parcele gde se nalazi glavni ulaz u objekat.

Projektom je predviđena izgradnja ovog objekta u dve faze. U prvoj fazi planirane su prostorije neophodne za funkcionisanje fudbalskog Trening centra, dok se u drugoj fazi planira njegovo proširenje, odnosno izgradnja dodatnih sadržaja.

U prizemlju objekta, u prvoj fazi, projektovan je centralni hol sa prijemnim pultom, 4 veće i 2 manje svlačionice sa tuševima i toaletima za sportiste, po dve prostorije za sudije i delegate, prostorije za doping kontrolu, ordinacija za prvu pomoć, vešeraj, ekonomat, prostorija za tehničko osoblje, kao i pomoćne i tehničke prostorije sa posebnim ulazom koje su neophodne za funkcionisanje objekta. Sa ove etaže izlazi se direktno na fudbalski teren br. 2 koji predstavlja glavni teren fudbalskog Trening centra.

U drugoj fazi izgradnje objekta, u prizemlju su planirane sledeće prostorije: teretana, dve ordinacije, prostor za rehabilitaciju, toaleti, tehničke prostorije, kao i hodnik koji će predstavljati vezu između faze I i faze II.

Na spratu glavnog objekta, u prvoj fazi, projektovane su 5 kancelarije, sala za sastanke, tribina kapaciteta 66 mesta smeštenih u tri reda, čajna kuhinja i toaleti.

U drugoj fazi, na spratu glavnog objekta, predviđena je izgradnja multifunkcionalne sale sa pomoćnom prostorijom i toaletima, otvorena terasa sa tribinama kapaciteta 96 mesta smeštenih u tri reda i spoljne stepenice koje će, osim pristupa ovoj etaži iz objekta, omogućiti i pristup sa okolnog terena, ali i olakšati evakuaciju sa tribina.

Konstrukcija

Konstruktivni sistem objekta je skeletni. Noseću konstrukciju čine AB stubovi, platna i pune betonske ploče. Tribine su predviđene od AB. Krov je jednovodni, nagiba 5% i pada od istoka ka zapadu (po kraćoj strani).

Objekat se fundira na trakastim temeljima.

Apsolutna kota prizemlja je **207,50 mnv** što je okvirno odignuto od okolnog terena ispred samog glavnog ulaza za oko 10cm, a fudbalskog terena br. 2 za oko 50cm. Apsolutna kota fudbalskog terena br. 2 je 207,00 mnv.

Materijalizacija

Objekat se po tipologiji svrstava u slobodnostojeće objekte.

Materijalizaciju fasade čine: fasadne listele (termoblok 25cm + termoizolacija 10cm + završna obloga - fasadne listele), ventilisana fasada (termoblok 25cm + termoizolacija 10cm + završna obloga - pločasti materijal na potkonstrukciji), „demit“ kontaktna fasada (termoblok 25cm + termoizolacija 10cm) dok se termički neizolovane fasadne površine završno obrađuju malterisanjem, a sve u skladu sa karakterom predviđenog objekta.

Krovnna konstrukcija je čelična. Predviđen je plitak kosi krov nagiba 5% (2.8 °). Krovni pokrivač je falcovani lim. Voda sa krova se odvodi horizontalnim i vertikalnim olucima do nivoa prizemlja, tj okolnog terena.

Posebni zahtevi za spoljnje zidove – fasade:

Termoizolacija i spoljni slojevi fasadnih zidova projektovani su u skladu sa klasifikacijom prema Pravilniku o tehničkim zahtevima bezbednosti od požara spoljnih zidova zgrada („Službeni glasnik RS“, broj 59/2016, 36/2017 i 6/2019).

Instalacije:

U objektu su predviđene sve neophodne instalacije za njegovo neometano funkcionisanje.

Projektom je predviđeno grejanje objekta na gas.

Predviđa se priključenje objekta na gradsku elektro distributivnu mrežu.

Predviđen je i priključak objekta na gradsku mrežu vodovoda i kanalizacije.

PRATEĆI OBJEKAT

Opšte karakteristike objekta:

- Prateći objekat sa toaletima za publiku, prostorijom za prvu pomoć, prostorijom za izdavanje pića i elektro sobom
- Izgradnja novog objekta
- Spratnost P
- Slobodnostojeći objekat pozicioniran uz teren br. 2.
- Dimenzije objekta 11m x 7m

Funkcionalna organizacija

Objekat se gradi sa istočne strane parcele, svojom dužom stranom je postavljen uz teren br. 2.

Glavni pristup objektu je sa istočne strane parcele.

U objektu su projektovani toaleti za publiku, prostor za izdavanje pića, prostorija za prvu pomoć i elektro soba.

Konstrukcija

Konstruktivni sistem objekta je skeletni. Noseću konstrukciju čine AB stubovi, grede i puna betonska ploča. Krov je jednovodni, nagiba 10% i pada od zapada ka istoku (po kraćoj strani).

Objekat se fundira na trakastim temeljima.

Apsolutna kota prizemlja je **207,30 mnv**. Apsolutna kota fudbalskog terena br. 2 je 207,00 mnv.

Materijalizacija

Objekat se po tipologiji svrstava u slobodnostojeće objekte.

Materijalizaciju fasade čine: „demit“ kontaktna fasada (termoblok 25cm + termoizolacija 10cm) dok se termički neizolovane fasadne površine završno obrađuju malterisanjem, a sve u skladu sa karakterom predviđenog objekta.

Predviđen je plitak kosi krov nagiba 10% (6 °). Krovni pokrivač je falcovani lim. Voda sa krova se odvodi horizontalnim i vertikalnim olucima do nivoa prizemlja, tj okolnog terena.

Instalacije:

U objektu su predviđene sve neophodne instalacije za njegovo neometano funkcionisanje.

Grejanje objekta predviđeno je na struju.

Predviđen je prikuljučak objekta na gradsku mrežu vodovoda i kanalizacije.

SPORTSKI TERENI

Projektnom dokumentacijom predviđena je izgradnja sportskih terena i to:

- Fudbalski teren br. 1_prirodna trava, dim. polja za igru 68 x 105m
- Fudbalski teren br. 2_prirodna trava, dim. polja za igru 68 x 105m
- Fudbalski teren br. 3_veštačka trava, dim. polja za igru 65 x 105m
- Fudbalski teren br. 4_veštačka trava, dim. polja za igru 65 x 105m

Fudbalski teren br. 1:

Radovi na izgradnji terena obuhvataju izradu drenaže, izradu sistema za zalivanje i izradu završnog sloja od prirodne trave sa svim potrebnim podlogama. Formiranje terena je planirano donošenjem već formiranog gotovog busena koji se instalira na teren.

Dimenzije polja za igru su 68 x 105m uz formiranje zaštitnog pojasa istih karakteristika podloge. Preko cele površine predviđena je mreža drenažnih kanala koji skupljaju vodu u sabirne drenove i odvode retenziju.

Oko fudbalskog terena br. 1 postavlja se zaštitna ograda udaljena 5m od linija polja za igru.

Predviđeno je osvetljenje terena preko reflektora postavljenih u uglovima terena.

Uz glavni teren planirana je i montažna tribina sa zapadne strane terena, sa kapacitetom 130 mesta postavljenih u tri reda.

Fudbalski teren br. 2 – teren uz glavni objekat:

Uz fudbalski teren br. 2 postavljen je Glavni objekat fudbalskog Trening centra koji u svom sklopu ima tribine orjentisane ka ovom terenu.

Radovi na izgradnji terena obuhvataju izradu drenaže, izradu sistema za zalivanje i izradu završnog sloja od prirodne trave sa svim potrebnim podlogama. Formiranje terena je planirano donošenjem već formiranog gotovog busena koji se instalira na teren.

Dimenzije polja za igru su 68 x 105m uz formiranje zaštitnog pojasa istih karakteristika podloge. Preko cele površine predviđena je mreža drenažnih kanala koji skupljaju vodu u sabirne drenove i odvode retenziju.

Oko fudbalskog terena postavlja se zaštitna ograda udaljena 5m od linija polja za igru.

Predviđeno je osvetljenje terena preko reflektora postavljenih u uglovima terena.

Kolski pristup terenu omogućen je dvosmernom saobraćajnicom na južnoj strani terena.

Uz glavni teren planirana je i montažna tribina sa istočne strane terena. Kapacitet ove tribine je 130 mesta postavljenih u tri reda.

Fudbalski teren br. 3:

Radovi na izgradnji terena obuhvataju izradu drenaže i izradu završnog sloja od veštačke trave sa svim potrebnim podlogama.

Dimenzije polja za igru su 65 x 105m uz formiranje zaštitnog pojasa istih karakteristika podloge. Preko cele površine predviđena je mreža drenažnih kanala koji skupljaju vodu u sabirne drenove i odvode retenziju.

Oko fudbalskog terena postavlja se zaštitna ograda udaljena 2m od bočne linije polja za igru sa zapadne strane i 3m od bočne linije polja za igru sa istočne strane, odnosno 5m i 7m iza golova.

Predviđeno je osvetljenje terena preko reflektora postavljenih u uglovima terena.

Kolski pristup terenu je direktno sa dvosmerne saobraćajnice na severnoj strani terena.

Fudbalski teren br. 4:

Radovi na izgradnji terena obuhvataju izradu drenaže i izradu završnog sloja od veštačke trave sa svim potrebnim podlogama.

Dimenzije polja za igru su 65 x 105m uz formiranje zaštitnog pojasa istih karakteristika podloge. Preko cele površine predviđena je mreža drenažnih kanala koji skupljaju vodu u sabirne drenove i odvode retenziju.

Oko fudbalskog terena br. 4 postavlja se zaštitna ograda udaljena 3m od bočne linije polja za igru sa zapadne strane i 2m od bočne linije polja za igru sa istočne strane, odnosno 5m i 7m iza golova.

Predviđeno je osvetljenje terena preko reflektora postavljenih u uglovima terena.

Kolski pristup terenu je direktno sa dvosmerne saobraćajnice na severnoj strani terena.

Uz fudbalski teren br. 4 predviđena je montažna tribina kapaciteta 130 mesta postavljenih u tri reda.

Ceo kompleks predstavlja jednu funkcionalnu celinu.

Predviđene su sve neophodne instalacije za neometano funkcionisanje objekta: Vodovod i kanalizacije, elektro i telekomunikacioni priključci. Grejanje objekta je na gas.

INSTALACIJE VODOVODA I KANALIZACIJE**Vodosnabdevanje – sanitarna i hidrantska mreža**

Predviđeno je priključenje novoplaniranog objekta na gradsku vodovodnu mrežu PE d225 sa zapadne strane kompleksa u svemu prema uslovima imaoca javnih ovlašćenja. Na propisanom rastojanju od regulacione granice u okviru parcele predviđa se vodomerni šaht sa vodomernima za sanitarnu i hidrantsku mrežu.

Predviđeni kapaciteti potrošnje:

- sanitarna $Q = 2.96 \text{ l/s}$
- hidrantska $Q = 15.0 \text{ l/s}$ (10 l/s spoljašnja + 5 unutrašnja mreža)

Predviđen priključni cevovod PEHD d160 (DN 150) mm

Hidrantska mreža je rešena kao zaseban sistem, prema važećim propisima. Prema nameni i veličini kompleksa ukupna količina protivpožarne vode za hidrantsku mrežu je ukupno 15 l/s (10 l/s spoljašnja + 5 unutrašnja mreža). Minimalni pritisak na hidrantskom priključku je 2.5 bara.

U zavisnosti pritiska u mreži i raspoloživog kapaciteta koji će biti na raspolaganju na samom mestu priključenja, biće definisana oprema za povišenje pritiska i eventualni potrebni rezervoari.

Zalivni sistem

Zalivni sistem snabdevaće se vodom iz bunara koji će biti deo posebne tehničke dokumentacije.

Prikupljanje i odvođenje otpadnih voda sa lokacije predmetnih objekata

Otpadne vode iz novoprojektovanih objekta se odvođe separatnim sistemom kanalisanja i podeljene su na:

- fekalne otpadne vode
- atmosferske otpadne vode
- tehnološke vode sa parkinga i pranja mašina za održavanje terena.

Fekalne otpadne vode

Predviđeno je priključenje na gradsku kanalizacionu mrežu upotrebljenih voda u svemu prema uslovima imaoca javnog preduzeća.

U objektu je projektovana fekalna kanalizacija za odvod sanitarne otpadne vode od svih potrošača sanitarne vode. Sve upotrebene vode iz objekta skupljaju se preko horizontalnih i vertikalnih cevovoda i najkraćim putem izvođe u sistem zatvorene fekalne kanalizacije oko objekta i odvođe do priključnog šahta fekalne kanalizacije.

Predviđena su ukupno 2 priključka na javnu kanalizacionu mrežu.

priključak br.1 – zapadno od kompleksa

prikuplja upotrebenu otpadnu vodu iz glavnog objekta i odvodi do priključnog šahta br.1 koji je lociran u parceli na rastojanju od 0.5 m od regulacione linije.

Predviđeni kapacitet fekalne kanalizacije iz objekata – priključak 1 : $Q = 4.17 \text{ l/}$

Planirana priključna kanalizacija je od PVC cevi klase S-20 prečnika Ø 160 mm.

priključak br.2 – istočno od kompleksa

prikuplja upotrebenu otpadnu vodu iz pratećeg objekta i odvodi do priključnog šahta br.2 koji je lociran u parceli na rastojanju od 0.5 m od regulacione linije.

Predviđeni kapacitet fekalne kanalizacije iz objekata – priključak 2 : $Q = 1.20 \text{ l/}$

Planirana priključna kanalizacija je od PVC cevi klase S-20 prečnika Ø 160 mm.

Atmosferske otpadne vode

Predviđeno je priključenje na gradsku kanalizacionu mrežu atmosferskih voda u svemu prema uslovima imaoća javnog preduzeća.

Predviđena su ukupno 2 izliva - priključka.

Izliv 1 -

Atmosferski priključak broj 1 prihvata uslovno zaprljana atmosferska voda sa saobraćajnica i parkinga ispred glavnog objekta, kao i otpadne vode sa krova glavnog objekta.

Tehnološke vode sa saobraćajnica i parkinga pre upuštanja u javni kolektor prvo će se tretirati preko separatora naftnih derivata, masti i ulja.

Tehnološke otpadne vode nastale od pranja mehanizacije za održavanje travnjaka pre ulivanja u javni kolektor će biti prvo tretirane preko taložnika i skupljača lebdećih materija, kao i na separatoru masti i ulja.

Predviđeni kapacitet atmosferskih voda za izliv 1 iznosi $Q = 92.70$ l/s. Predviđeni je priključni cevovod prečnika dn 350 mm.

Predviđa se i rezervoar za prikupljanje drenažnih voda.

Priključak će se izvesti u svemu prema uslovima nadležnog JKP-a.

Izliv 2 -

Drenaža fudbalskih terena br.1 i br. 2 će se odvesti na atmosferski priključak broj 2. Priključni šaht je predviđen na 0.5 m od regulacione linije u parceli. Predviđeni kapacitet atmosferskih voda za izliv 2 iznosi $Q = 84.60$ l/s. Predviđeni je priključni cevovod prečnika dn 315 mm, $I = 3\%$.

Predviđa se i rezervoar za prikupljanje drenažnih voda koji će imati preliv i bypass.

Priključak će se izvesti u svemu prema uslovima nadležnog JKP-a.

Izliv 3 -

Atmosferski priključak broj 3 prihvata drenažu fudbalskog terena br. 3 i 4, uslovno zaprljanu atmosferku vodu sa saobraćajnice. Pre izliva u javnu kanalizaciju otpadna voda sa saobraćajnice će se tretirati na separatoru naftnih derivata, masti i ulja.

Predviđeni kapacitet atmosferskih voda za izliv 3 iznosi $Q = 86,63$ l/s. Predviđeni je priključni cevovod prečnika dn 315 mm, $I = 3\%$.

Predviđa se i rezervoar za prikupljanje drenažnih voda koji će imati preliv i bypass.

Priključak će se izvesti u svemu prema uslovima nadležnog JKP-a.

ELEKTROENERGETSKE I TELEKOMUNIKACIONE INSTALACIJE

ELEKTROENERGETSKE INSTALACIJE

Projektom su predviđene elektroenergetske instalacije u skladu sa važećim Tehničkim propisima za ovakvu vrstu objekata i u svemu prema zahtevima Investitora:

- NN priključak na NN distributivnu mrežu iz nove sopstvene transformatorske stanice kapaciteta do 1x1000kVA, 10(20)/0,4kV/kV, u koju se ugrađuje 1 energetski transformator 630kVA.

Predviđena jednovremena vršna snaga novopredviđenog objekta (faza 1 i faza 2) iznosi 350kW.

Napajanje objekta se predviđa iz nove sopstvene transformatorske stanice kapaciteta do 1x1000kVA, 10(20)/0,4kV/kV, u koju se ugrađuje 1 energetski transformator 630kVA.

Projektom je predviđeno:

- rezervni izvor napajanja - dizel električni agregat (DEA);
- el.instalacija unutrašnjeg i spoljašnjeg osvetljenja;

- el. instalacija priključnica i priključaka opšte namene;
- el. instalacija priključnica i priključaka posebne namene:
 - za potrebe TiS (telekomunikacione i signalne) opreme u skladu sa projektom TiS instalacija,
 - za potrebe mašinske (HVAC) opreme u skladu sa projektom termotehničkih instalacija,
 - za potrebe mašinske ViK opreme u skladu sa projektom instalacija vodovoda i kanalizacije,
 - za potrebe tehnološke opreme u skladu sa projektima tehnologije;
- instalacija uzemljenja i izjednačenja potencijala metalnih masa; i
- gromobranska instalacija (spoljašnja i unutrašnja).

S obzirom na klasifikaciju spoljnih uticaja, uslove evakuacije u slučaju hitnosti BD3, svi predviđeni kablovi unutar objekta su bezhalogeni („halogen free“).

TRANSFORMATORSKA STANICA

Projektom je predviđena izgradnja Elektromontažnog dela transformatorske stanice TS kapaciteta 1x1000kVA 10kV(20kV)/0,4kV u koju se ugrađuje energetski transformator 1x630kVA.

Priključenja predmetnog objekta Trening centra na elektroenergetsku distributivnu mrežu predviđa se iz nove transformatorske stanice TS 10/0,4kV, 1000kVA, opremljena sa energetskim transformatorom ET 10/0,4kV, Sn=630kVA i NN blokom u skladu sa vlastitim potrebama (sa najmanje 6 NN izvoda).

Privodni SN kablovski vodovi i SN blok nisu predmet projekta. Ovim projektom je predviđena SN kablovska kanalizacija na predmetnoj parceli za potrebe polaganja SN kablovskih vodova.

NN kablovski razvod od transformatorske stanice do pojedinačnih delova objekta-potrošača je predviđen u svesci 4/1.

Predviđena maksimalna jednovremena el.snaga predmetnog objekta (faza 1 i faza 2) napajanog iz elektroenergetskog sistema (EES) iznosi 350 kW.

Mesto merenja: na srednjem naponu.

TELEKOMUNIKACIONE I SIGNALNE INSTALACIJE

Projektom se predviđa izgradnja TK kablovske kanalizacije na predmetnoj parceli (sa pristupnom tačkom) za potrebe priključenja objekta na javnu telekomunikacionu mrežu (JTM) u skladu sa Tehničkim uslovima za projektovanje i priključenje na elektronsku komunikacionu mrežu.

Projektom su predviđene telekomunikacione i signalne instalacije i sistemi:

- strukturni kablovski sistem – SKS (električna instalacija telefonske i računarske tzv. LAN mreže);
- IP interkom sistem i
- sistem centralnog ozvučenja-razglasa;

u skladu sa važećim Tehničkim propisima za ovakvu vrstu objekata, u skladu sa tehnološkim projektom i u svemu prema zahtevima Investitora.

S obzirom na klasifikaciju spoljnih uticaja, uslovi evakuacije u slučaju hitnosti BD3 svi predviđeni kablovi unutar predmetnih objekata su bezhalogeni („halogen free“).

TELEKOMUNIKACIONE I SIGNALNE INSTALACIJE – SISTEMI TEHNIČKE ZAŠTITE

Projektom su predviđeni sistemi tehničke zaštite:

- unutrašnjeg i spoljašnjeg video nadzora;
- kontrole pristupa; i
- protivprovalne zaštite;

u skladu sa važećim Tehničkim propisima za ovakvu vrstu objekata, u skladu sa tehnološkim projektom i u svemu prema zahtevima Investitora - Projektom zadatku.

Predviđeni pojedinačni sistemi tehničke zaštite predstavljaju logički funkcionalnu celinu koja treba da obezbedi kontrolu-nadzor ulaska u pojedine celine objekta.

S obzirom na klasifikaciju spoljnih uticaja, uslovi evakuacije u slučaju hitnosti BD3 svi predviđeni kablovi unutar predmetnih objekata su bezhalogeni („halogen free“).

PROJEKAT TELEKOMUNIKACIONIH I SIGNALNIH INSTALACIJA – STABILNI SISTEMI ZA AUTOMATSKO OTKRIVANJE I DOJAVU POŽARA I GASA

Projekat je urađen u skladu sa važećim Tehničkim propisima za ovakvu vrstu objekata, važećim Lokacijskim uslovima; i u svemu prema zahtevima Investitora.

Projektnom dokumentacijom su predviđeni sledeći sistemi:

- stabilni sistem za automatsko otkrivanje i dojavu požara
- stabilni sistem za automatsko otkrivanje i dojavu gasa (prema potrebi)

S obzirom na klasifikaciju spoljnih uticaja, uslove evakuacije u slučaju hitnosti BD3, svi predviđeni kablovi unutar objekta su bezhalogeni („halogen free“).

MAŠINSKE INSTALACIJE**GASNE INSTALACIJE**

Energent za zagrevanje objekta je prirodni gas.

Potrebno je tri gasna kotla toplotne snage po ~80kVt svaki. Čeličnim bešavnim cevima DN50 gas se od merno regulacionog seta dovodi do gasnih kotlova. Nakon izlaska cevovoda iz MRS-a projektovan je zaporni protivpožarni ventil DN50. Gasni kotlovi su snabdeveni svim uređajima i opremom potrebnom za pouzdan rad. U kotlarnici se obezbeđuje prirodna ventilacija prema važećim pravilnicima.

TERMOTEHNIČKE INSTALACIJE GREJANJA, VENTILACIJE I KLIMATIZACIJE

Topla voda iz gasnog generatora se transportuje čeličnim hidroispitanim cevima do toplotne podstanice u objektu. U toplotnoj podstanici se vrši razdvajanje tople vode na više potrošača i to na:

- radijatorsko grejanje
- podno grejanje
- priprema STV (sanitarne tople vode)

Svaki od potrošača ima svoju cirkulacionu visoko efikasnu pumpu sa promenljivim brojem obrtaja.

Za ventilaciju prostora svlačionica projektuju se rekuperatori toplote sa električnim grejačima.

Za ventilaciju prostora multifunkcionalne sale i restorana projektuju se rekuperatori toplote sa električnim grejačima.

Za hlađenje prostora konferens sale, restorana i kancelarijskog prostora se koriste posebni sistemi sa direktnom ekspanzijom (VRF i split sistemi).

0.9. SPECIFIKACIJA POSEBNIH DELOVA OBJEKATA

Tabelarni prikaz površina i namena:

GLAVNI OBJEKAT				
r.br.	ETAŽA	NETO POVRŠINA	NETO JUS POVRŠINA	BRUTO POVRŠINA
FAZA I _GLAVNI OBJEKAT				
0	PRIZEMLJE	767.54	744.51	897.00
1	SPRAT	348.93	338.46	255.00
	UKUPNO FAZA I	1,116.47	1,082.98	1,152.00
FAZA II _GLAVNI OBJEKAT				
0	PRIZEMLJE	215.31	208.85	405.00
1	SPRAT	323.57	313.86	373.00
	UKUPNO FAZA II	538.88	522.71	778.00
	UKUPNO_CEO OBJEKAT	1,655.35	1,605.69	1,930.00
PRATEĆI OBJEKAT - TOALETI ZA PUBLIKU				
r.br.	ETAŽA	NETO POVRŠINA	NETO JUS POVRŠINA	BRUTO POVRŠINA
1	PRIZEMLJE	55.95	54.27	77.00
	UKUPNO	55.95	54.27	77.00
TRAFO STANICA				
r.br.	ETAŽA	NETO POVRŠINA	NETO JUS POVRŠINA	BRUTO POVRŠINA
1	PRIZEMLJE	15.00	15.00	19.00
	UKUPNO	15.00	15.00	19.00
FUDBALSKI TERENI				
r.br.	ETAŽA	NETO POVRŠINA	NETO JUS POVRŠINA	BRUTO POVRŠINA
1	FUDBALSKI TEREN 1 68x105 _prirodna trava	8,970.00	8,970.00	8,970.00
2	FUDBALSKI TEREN 2 68x105 _prirodna trava	8,970.00	8,970.00	8,970.00
3	FUDBALSKI TEREN 3 65x105 _veštačka trava	8,424.00	8,424.00	8,424.00
4	FUDBALSKI TEREN 4 65x105 _veštačka trava	8,424.00	8,424.00	8,424.00
	UKUPNO	34,788.00	34,788.00	34,788.00

MONTAŽNE TRIBINE				
r.br.	ETAŽA	NETO POVRŠINA	NETO JUS POVRŠINA	BRUTO POVRŠINA
1	MONTAŽNA TRIBINA_TEREN 1	195.00	195.00	195.00
2	MONTAŽNA TRIBINA_TEREN 2	195.00	195.00	195.00
3	MONTAŽNA TRIBINA_TEREN 4	195.00	195.00	195.00
	UKUPNO	585.00	585.00	585.00

REKAPITULACIJA				
	OBJEKTI	NETO POVRŠINA	BRUTO POVRŠINA	
1	GLAVNI OBJEKAT	1,605.69	1,930.00	5.16%
2	PRATEĆI OBJEKAT - TOALETI ZA PUBLIKU	54.27	77.00	0.21%
3	MONTAŽNE TRIBINE	585.00	585.00	1.56%
4	TRAFO STANICA	15.00	19.00	0.05%
	UKUPNO OBJEKTI	2,259.96	2,611.00	6.98%
	SPORTSKI TERENI			
	FUDBALSKI TERENI	34,788.00	34,788.00	93.02%
	UKUPNO OBJEKTI SA SPORTSKIM TERENIMA	37,047.96	37,399.00	100.00%

POVRŠINA PARCELE

67,701.00 m²

KOEFIČIJENT IZGRADNJE - bez fudbalskih terena

0.04

KOEFIČIJENT IZGRADNJE sa fudbalskim terenima

0.55

KOEFIČIJENT ZAUZETOSTI

54.64 %

Pregled urbanističkih parametara:

Tabelarni pregled URBANISTIČKIH PARAMETARA		
PARCELA: KP 8809 KO Niška Banja		
UKUPNA POVRŠINA PARCELE	67,701.00	m2
FUDBALSKI TRENING CENTAR NIŠKA BANJA	POVRŠINA (m2)	PROCENTUALNO
OBJEKTI	1,619.00	2.39%
MONTAŽNE TRIBINE	585.00	0.86%
OGRADE	282.00	0.42%
FUDBALSKI TERENI - prirodna trava	17,940.00	26.50%
FUDBALSKI TERENI - veštačka podloga	16,848.00	24.89%
INTERNE SAOBRAĆAJNICE	3,153.00	4.66%
PARKINZI	2,352.00	3.47%
SLOBODNE, UREĐENE I ZELENE POVRŠINE		
BETONIRANE POVRŠINE (plato za pranje vozila, komunalni otpad, TS i DEA)	450.00	0.66%
PEŠAČKE POVRŠINE	2,946.00	4.35%
ZELENE POVRŠINE	21,526.00	31.80%
UKUPNO:	67,701.00	100.00%

Tabelarni prikaz kapaciteta tribina:

Tabelarni pregled kapaciteta TRIBINA

TRIBINA	BROJ SEDIŠTA			UKUPNO PO TERENU
	TRIBINE U SKLOPU GLAVNOG OBJEKTA	MONTAŽNE TRIBINE		
	FAZA I	FAZA II		
TEREN BR.1	/	/	130	130
TEREN BR.2 - GLAVNI OBJEKAT	96	66	130	292
TEREN BR.4	/	/	130	130
Ukupno:	96	66	390	mesta
UKUPNO – TRENING CENTAR:	552			

0.10. GRAFIČKI PRILOZI**KTP****GRAFIČKA DOKUMENTACIJA**

0.10.1	SITUACIJA SA OSNOVOM PRIZEMLJA	R 1:1000
0.10.2	SITUACIJA SA OSNOVOM KROVA	R 1:1000
0.10.3	SITUACIJA SA SINHRIN PLANOM PRIKLJUČAKA	R 1:1000

GLAVNI OBJEKAT

0.10.4	OSNOVA PRIZEMLJA	R 1:100
0.10.5	OSNOVA 1. SPRATA	R 1:100
0.10.6	OSNOVA KROVNIH RAVNI	R 1:100
0.10.7	KARAKTERISTIČNI PRESECI	R 1:100
0.10.8	IZGLEDI	R 1:100

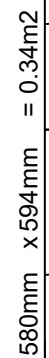
PRATEĆI OBJEKAT

0.10.9	PRATEĆI OBJEKAT_OSNOVE, PRESEK A-A, IZGLEDI	R 1:50
--------	---	--------



КАТАСТАРСКО СТАЊЕ
ФАКТИЧНО СТАЊЕ





LEGENDA:

- ## PREGLED URBANISTIČKIH PARAMETARA

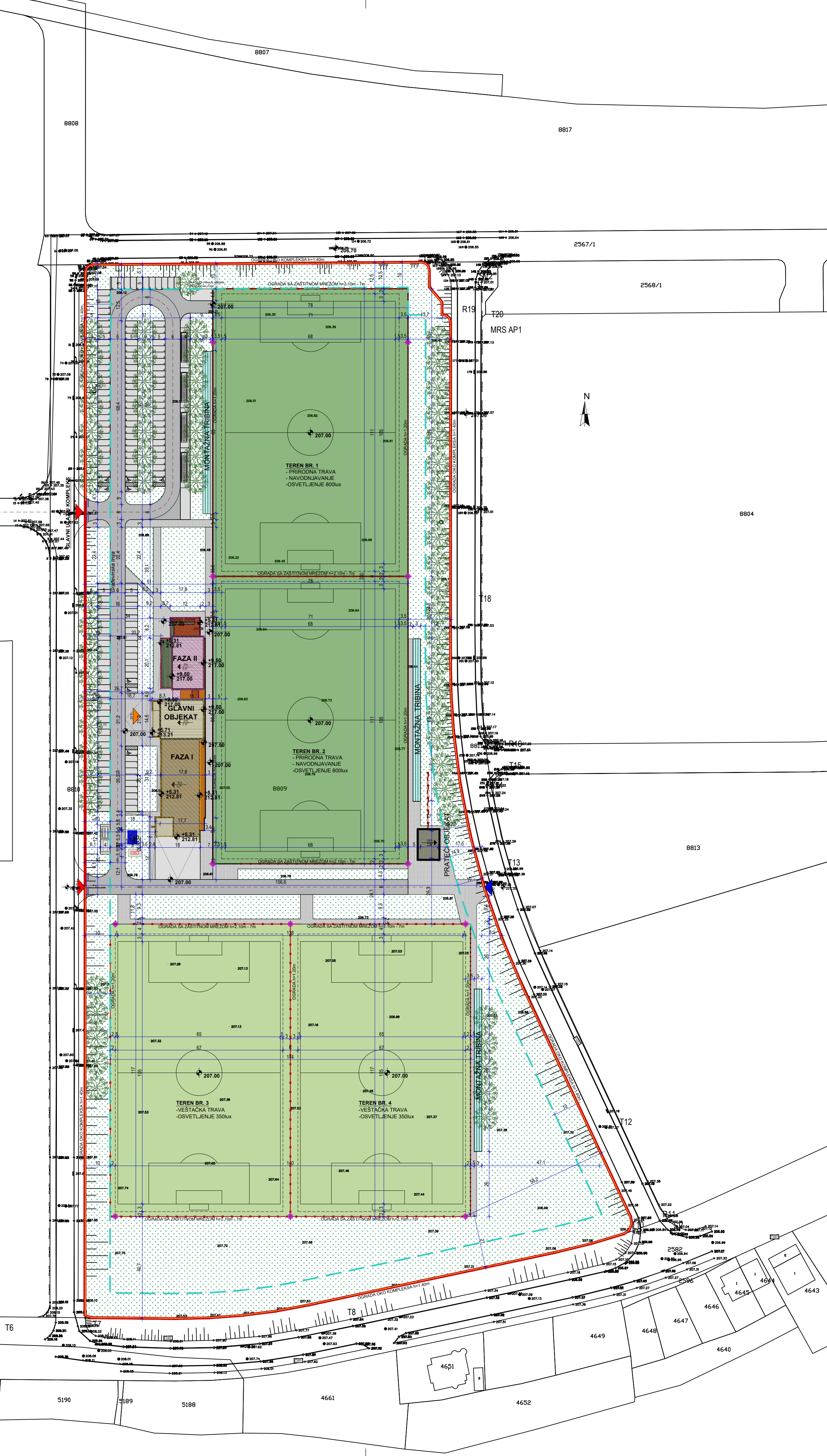
ZELENE POVRŠINE: **21.526,00 m²**

UKUPAN KAPACITET TRIBINA (TERENI + GLAVNI OBJEKAT)

TERENI:	390 mesta
GLAVNI OBJEKAT:	162 mesta
ukupno:	552 mesta

	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO REŠENJE Jovana Cvijića 10, 21000 Novi Sad Telefaks 021 270 1112 E-mail: office@dba.rs		Broj projekta i datum: E_18/2025/IDR_0
	Naručilac: Sportski centar fudbalskog saveza regiona istočne Srbije NIŠ, Ulica Kraja Stefana Provenčanog br. 3A		Februar 2026.
Projekat: 0 - GLAVNA SVESKA	Broj ugovora: U-066/2025 od 17.10.2025. godine		
Objekat i lokacija: NOVA GRADNJA TRENING CENTAR K.P. 8809 KO NIŠKA BANJA			
Autori: Đorđe Bajilo, dia Glavni projektant i br. lic. Đorđe Bajilo, dia licenca (300 E710 07)			
Projektant i projektanti saradnici: Dragana Betos, dia; Aleksandra Bogdanović, mia			
Naziv crteža: SITUACIJA SA OSNOVOM PRIZEMLJA			Razmera: 1:1000 Sveska i list: sveska 0 list 0.10.1
Napomene:	Svi crteži i pretača dokumenta su zaštićena autorskim pravima i vlasništvo su odgovornog projektanta, odnosno projekatne organizacije. Kopiranje crteža, specifikacija i prateće dokumentacije zabranjeno je bez pismene saglasnosti odgovornog projektanta. Sva dokumentacija će biti verifikovana od strane nadležnog bez poštovanja radova, a prodornost razlike će biti usaglašene i holotimom opreman. Sve mere uzeti na terenu. Modifikacija samo uz saglasnost odgovornog projektanta.		

580mm x 594mm = 0.34m²



FUDBALSKI TRENING CENTAR - NIŠKA BANJA

LEGENDA:

- GRANICA KATASTRARSKE PARCELE
- REGULACIONA LINIJA
- GRADEVINSKA LINIJA
- GLAVNI OBJEKAT _ P+1
- PRATEĆI OBJEKAT _ P+0
- TRAFO STANICA
- MONTAŽNE TRIBINE (teren br.1,2,4)
- FUDBALSKI TEREN - prirodna trava
- FUDBALSKI TEREN - veštačka trava
- ZELENE POVRŠINE
- INTERNE SAOBRAĆAJNICE - asfalt
- PEŠAČKE POVRŠINE - beton d=6cm
- BETONIRANE POVRŠINE
- PARKING PROSTOR - beton d=8cm
- PLATO SA KONTEJNERIMA ZA KOMUNALNI OTPAD

- GABARIT GLAVNOG OBJEKTA - FAZA I
- GABARIT GLAVNOG OBJEKTA - FAZA II
- KOLSKI ULAZ U KOMPLEKS
- PEŠAČKI ULAZ U KOMPLEKS
- GLAVNI ULAZ U OBJEKAT
- OGRAĐA OKO KOMPLEKSA, h=1.40m
- OGRAĐA UNUTAR KOMPLEKSA - niska, h=1.20m
- OGRAĐA UNUTAR KOMPLEKSA - visoka, h=2.10-7m
- OGRAĐA UNUTAR KOMPLEKSA
- PLANOM DEFINISANA TRAFO STANICA
- STUB REFLEKTORA
- JARBOLI_5kom
- DRVEĆE

PREGLED URBANISTIČKIH PARAMETARA		BROJ PARKING MESTA:	
KP 8809 KO Niška Banja		96 pm izdvojeni parking prostor (uz teren 1)	
UKUPNA POVRŠINA GRADEVINSKE PARCELE: 67.701,00 m ²		63 pm parking ispred klupske zgrade	
		ukupno: 159 pm	
		4 pm za autobuse	
UKUPNA POVRŠINA POD OBJEKTIMA:	1.619,00 m ²	KAPACITET IZDVOJENIH TRIBINA	
MONTAŽNE TRIBINE:	585,00 m ²	TEREN 1: 130 mesta	
OGRADE:	282,00 m ²	TEREN 2: 130 mesta	
		TEREN 4: 130 mesta	
		ukupno: 390 mesta	
FUDBALSKI TERENI - prirodna trava:	17.940,00 m ²	KAPACITET TRIBINA U OKVIRU GLAVNOG OBJEKTA	
FUDBALSKI TERENI - veštačka trava:	16.848,00 m ²	FAZA I: 66 mesta	
		FAZA II: 96 mesta	
		ukupno: 162 mesta	
INTERNE SAOBRAĆAJNICE:	3.153,00 m ²	UKUPAN KAPACITET TRIBINA (TERENI + GLAVNI OBJEKAT)	
PARKINZI:	2.352,00 m ²	TERENI: 390 mesta	
BETONIRANE POVRŠINE (platoj):	450,00 m ²	GLAVNI OBJEKAT: 162 mesta	
PEŠAČKE POVRŠINE:	2.946,00 m ²	ukupno: 552 mesta	
ZELENE POVRŠINE:	21.526,00 m ²		

dba

Vrsta tehničke dokumentacije:
IDEJNO REŠENJE
Jovana Cvijica 10, 21000 Novi Sad Telfaks 021 270 1112 E-mail: office@dba.rs

Broj projekta i datum:
E_18/2025/IDR_0

Naručilac:
Sportski centar fudbalskog saveza regiona istočne Srbije

Projekat:
0 - GLAVNA SVESKA

Objekat i lokacija:
**NOVA GRADNJA
TRENING CENTAR
K.P. 8809 KO NIŠKA BANJA**

Autori:
Đorđe Bajilo, dia Glavni projektant i br. lic. Đorđe Bajilo,dia licenca (300 E710 07)

Projektant i projektanti saradnici
Dragana Betos, dia; Aleksandra Bogdanović, mia

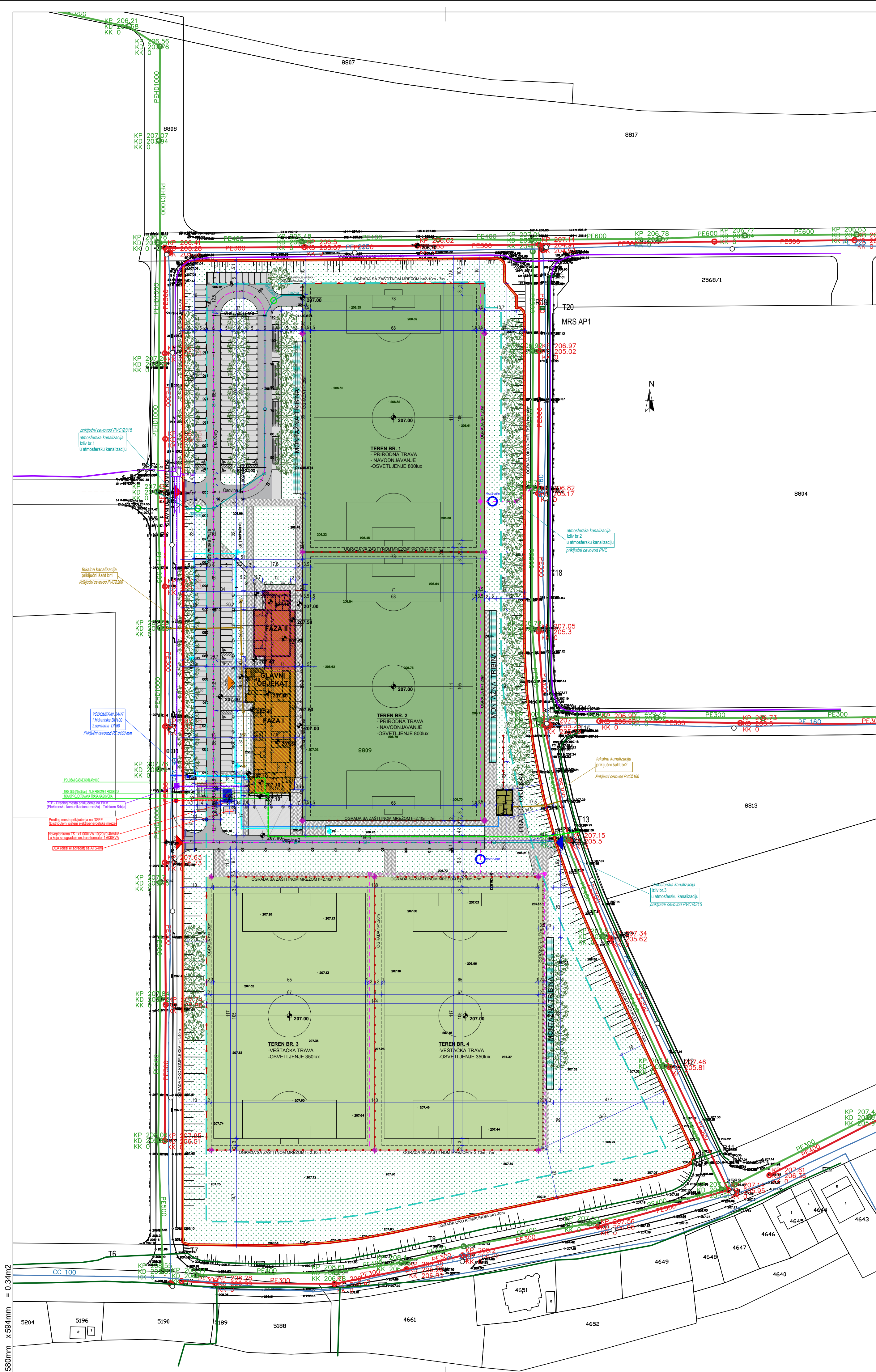
Naziv crteža:
SITUACIJA SA OSNOVAMA KROVNIH RAVNI

Napomene:
Svi crteži i grafički dokumenti su zaštićeni autorskim pravima i vlasništvo su odgovornog projektanta odnosno projektne organizacije. Kopiranje crteža, specifikacija i prateće dokumentacije zabranjeno je bez pismene saglasnosti odgovornog projektanta. Sva dokumentacija će biti verifikovana od strane izdavača pre početka radova, a prouzročena šteta će biti isplaćena sa nadležnim organom. Svi mere uzeti na licu mesta. Modifikacije samo uz saglasnost odgovornog projektanta.

IDR

Razmera: **1:1000**
Sveska i list:
sveska 0 list **0.10.2**

580mm x 594mm = 0.34m²



FUDBALSKI TRENING CENTAR - NIŠKA BANJA

LEGENDA:

GRANICA KATASTRARSKE PARCELE

REGULACIONA LINIJA

GRABEVINSKA LINIJA

GLAVNI OBJEKTAT _ P+1

PRATEĆI OBJEKTAT _ P+0

TRAFO STANICA

MONTAŽNE TRIBINE (teren br.1,2,4)

FUDBALSKI TEREN - prirodna trava

FUDBALSKI TEREN - veštačka trava

ZELENE POVRŠINE

INTERNE SAOBRAĆAJNICE - asfalt

PEŠAČKE POVRŠINE - beton d=6cm

BETONIRANE POVRŠINE

PARKING PROSTOR - beton d=8cm

PLATO SA KONTEJNERIMA ZA KOMUNALNI OTPAD

GABARIT GLAVNOG OBJEKTA - FAZA I

GABARIT GLAVNOG OBJEKTA - FAZA II

KOLSKI ULAZ U KOMPLEKS

PEŠAČKI ULAZ U KOMPLEKS

GLAVNI ULAZ U OBJEKTAT

OGRAĐA OKO KOMPLEKSA, h=1.40m

OGRAĐA UNUTAR KOMPLEKSA - niska, h=1.20m

OGRAĐA UNUTAR KOMPLEKSA - visoka, h=2.10-7m

OGRAĐA UNUTAR KOMPLEKSA

PLANOM DEFINISANA TRAFO STANICA

STUB REFLEKTORA

JARBOLI_5kom

DRVEĆE

LEGENDA_VIK instalacije:

POSTOJEĆI JAVNI VODOVOD

POSTOJEĆA FEKALNA KANALIZACIJA

POSTOJEĆA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

NOVOPROJEKTOVANI PRIKLJUČAK NA SANITARNI VOD

NOVOPROJEKTOVANA SANITARNA MREŽA

NOVOPROJEKTOVANA HIDRANTSKA MREŽA

FEKALNA KANALIZACIJA - NOVOPROJEKTOVANO

ATMOSFERSKA KANALIZACIJA - NOVOPROJEKTOVANO

DRENAŽA FUDBALSKOG TERENA

REZERVOAR ZA PRIKUPLJANJE DRENAŽNIH VODA

SEPARATOR NAFTNIH DERIVATA

NADZEMNI HIDRANT

PODZEMNI HIDRANT

VODOMERNI ŠAHT

LEGENDA_saobraćajnice:

OSOVINA INTERNE SAOBRAĆAJNICE

LEGENDA_elektroenergetske i telekomunikacione instalacije:

PREDLOG MESTA PRIKLJUČENJA NA DSEE

NOVOPREDVIĐENA SN KABLOVSKA KANALIZACIJA

NOVOPLANIRANA TRAFO STANICA

DEA - DIZEL EL. AGREGAT SA ATS-OM

POSTOJEĆA TELEKOMUNIKACIONA MREŽA

POSTOJEĆE TK OKNO

PLANIRANO TK OKNO

PREDLOG MESTA PRIKLJUČENJA NA EKM

PLANIRANA TRASA PVC CEVI ZA PRIVODNE TK VODOVE

ZAŠTITNA CEV PLANIRANE TRASE PVC CEVI ZA PRIVODNE TK

LEGENDA_mašinske instalacije:

POSTOJEĆA TRASA GASOVODA NISKOG PRITISKA

POLOŽAJ GASNE KOTLARнице

NOVOPROJEKTOVANA TRASA GASOVODA

NOVOPROJEKTOVANA MRS - NIJE PREDMET PROJEKTA

dba

Vrsta tehničke dokumentacije:
IDEJNO REŠENJE
Jovana Cvijica 10, 21000 Novi Sad Telfaks 021 270 1112 E-mail: office@dba.rs

Broj projekta i datum:
E_18/2025/IDR_0

Naručilac:
Sportski centar fudbalskog saveza regiona istočne Srbije
Niš, Ulica Kralja Stefana Prvovenčanog br. 3A

Projekat:
0 - GLAVNA SVESKA

Objekat i lokacija:
**NOVA GRADNJA
TRENING CENTAR
K.P. 8809 KO NIŠKA BANJA**

Autori:
Đorđe Bajilo, dia | Glavni projektant i br. lic. | Đorđe Bajilo, dia licenca (300 E710 07)

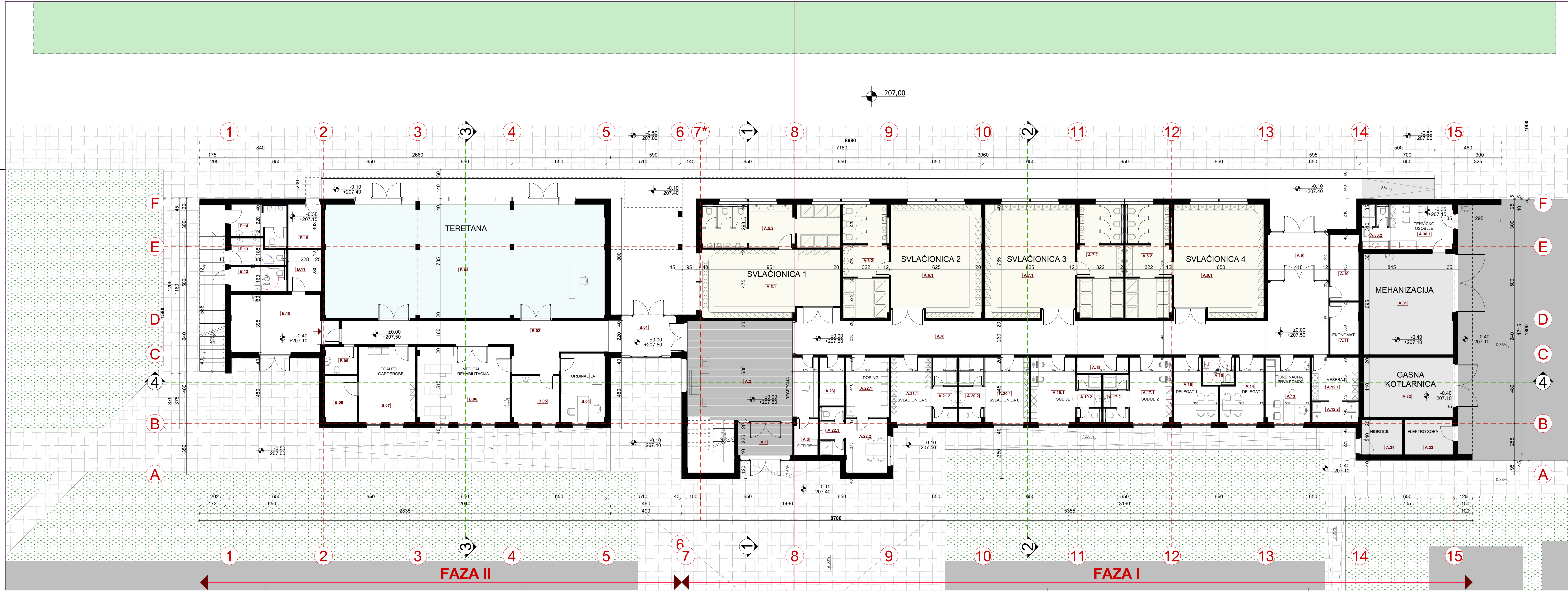
Projektant i projektanti saradnici:
Dragana Betos, dia; Aleksandra Bogdanović, mia

Naziv crteža:
SITUACIJA SA SINHRON-PLANOM PRIKLJUČAKA

Napomene:
Svi crteži i grafički dokumenti su zaštićeni autorskim pravima i vlasništvo su odgovornog projektanta odnosno projektne organizacije. Kopiranje crteža, specifikacija i prateće dokumentacije zabranjeno je bez pismene saglasnosti odgovornog projektanta. Sva dokumentacija će biti verifikovana od strane izdavača pre početka radova, a prouzročena šteta će biti isplaćena sa ličnim imenom. Sve mere uzeti na licu mesta. Modifikacije samo uz saglasnost odgovornog projektanta.

IDR

Razmera: **1:1000**
Sveska i list:
sveska 0 list **0.10.3**



SPECIFIKACIJA POVRŠINA			
r.br.	Prostorija	Obim	Površina
GLAVNI OBJEKT FAZA I			
A.1	DETROBRAN	11,96	8,36
A.2	HOL	39,55	69,07
A.3	OFFICE	6,31	4,03
A.4	HODNIK	69,84	103,67
A.5.1	SVLAČIONICA 1	29,52	42,37
A.5.2	KUPATLO	27,33	27,43
A.6.1	SVLAČIONICA 2	29,29	47,51
A.6.2	KUPATLO	27,52	24,43
A.7.1	SVLAČIONICA 3	29,29	47,51
A.7.2	KUPATLO	27,52	24,43
A.8.1	SVLAČIONICA 4	29,29	47,51
A.8.2	KUPATLO	27,52	24,43
A.9	OLAZ NATEREN	14,56	12,96
A.10	OSTAVA	13,95	8,80
A.11	TOILET	11,20	6,99
A.12.1	VEŠERAJ	12,36	9,52
A.12.2	VEŠERAJ - mašine	9,30	4,53
A.13	PRVA POMOĆ	10,02	13,55
A.14	DELEGAT 1	14,96	11,22
A.15	TOILET	10,08	4,46
A.16	DELEGAT 2	15,00	11,27
A.17.1	SUDIJE 1	14,76	12,83
A.17.2	KUPATLO	16,34	4,95
A.18	OSTAVA	9,24	3,87
A.19.1	SUDIJE 2	15,00	13,53
A.19.2	KUPATLO	16,34	4,95
A.20.1	SVLAČIONICA 5	14,58	13,53
A.20.2	KUPATLO	14,58	12,19
A.21.1	SVLAČIONICA 6	14,58	12,19
A.21.2	KUPATLO	14,58	12,19
A.22.1	DOPING	14,58	12,19
A.22.2	DOPING	14,58	12,19
A.23	PROSTORIJE	10,02	5,62
A.30.1	OSOBILJE	14,58	13,53
A.30.2	OSOBILJE	12,89	5,30
A.31	GARAJA	26,30	42,71
A.32	GAŠNA KOTLARNIKA	20,50	25,21
A.33	ELEKTRO SOBA	10,40	7,80
A.34	HIPOKSE	10,40	6,70
		767,54 m²	
GLAVNI OBJEKT FAZA II			
B.01	HODNIK - VEŠA FAZOM I	14,50	11,92
B.02	HODNIK	44,46	37,35
B.03	TERETANA	59,45	150,65
B.04	ORDINACIJA	15,48	14,21
B.05	ORDINACIJA	12,96	10,43
B.06	REHABILITACIJA	23,42	32,72
B.07	GARDEROBA	18,16	20,34
B.08	TOILET	10,75	6,97
B.09	HISLIJNA	8,27	4,06
B.10	TEHNIČKA PROSTORIJA	22,90	26,40
B.11	TEHNIČKA PROSTORIJA	10,16	6,38
B.12	TOILET	11,47	5,80
B.13	TOILET	11,47	5,80
B.14	TOILET	13,74	8,19
B.15	TEHNIČKA PROSTORIJA	10,11	6,30
		348,93 m²	
REKAPITULACIJA POVRŠINA PRIZEMLJE			
Ukupna površina		NETO	NETO JUS
		-3% za malter	
FAZA I		767,54 m²	744,51 m²
FAZA II		348,93 m²	338,46 m²
Ukupno		1.116,47 m²	1.082,97 m²
		1.302,00 m²	

dba

IDEJNO REŠENJE

Jovana Cvijica 10, 21000 Novi Sad Tel/faks 021 270 1112 E-mail: office@dba.rs

Sportski centar fudbalskog saveza regiona istočne Srbije

NIŠ, ul. Kralja Stefana Prvogvenčanog br. 3A

Projekat:

NOVA GRADNJA

Objekat i lokacija:

TRENING CENTAR

Autori:

Katastarska parcela K.P. 5809 A.O. Niška Banja Dragana Betos, dia Đorđe Bajlo, dia

Projekat i projekat saradnik:

Glavni projekat i br. ic: Đorđe Bajlo, dia licenca (300 E710 07)

Naziv crteža:

OSNOVA PRIZEMLJA

Napomene:

Šta crtači i projekat saradnik su zadržali autorski prava i vlasništvo su odgovornosti projekat, odnosno projekat saradnik. Šta crtači i projekat saradnik su zadržali autorski prava i vlasništvo su odgovornosti projekat, odnosno projekat saradnik. Šta crtači i projekat saradnik su zadržali autorski prava i vlasništvo su odgovornosti projekat, odnosno projekat saradnik.

Broj projekta i datum:

E_18/2025/IDR_0

Projekat:

0 - GLAVNA SVESKA

Broj ugovora:

U-066/2025 od 17.10.2025. godine

Autori:

Đorđe Bajlo, dia licenca (300 E710 07)

Razmera:

R 1:100

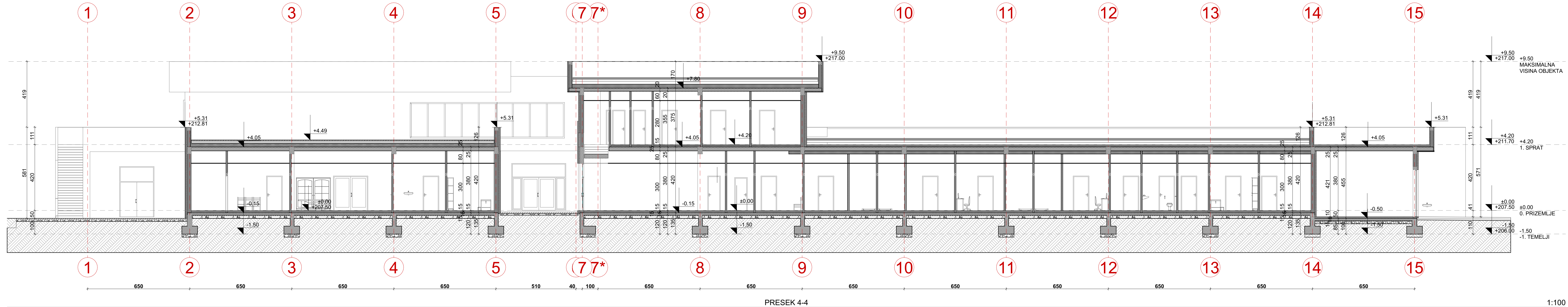
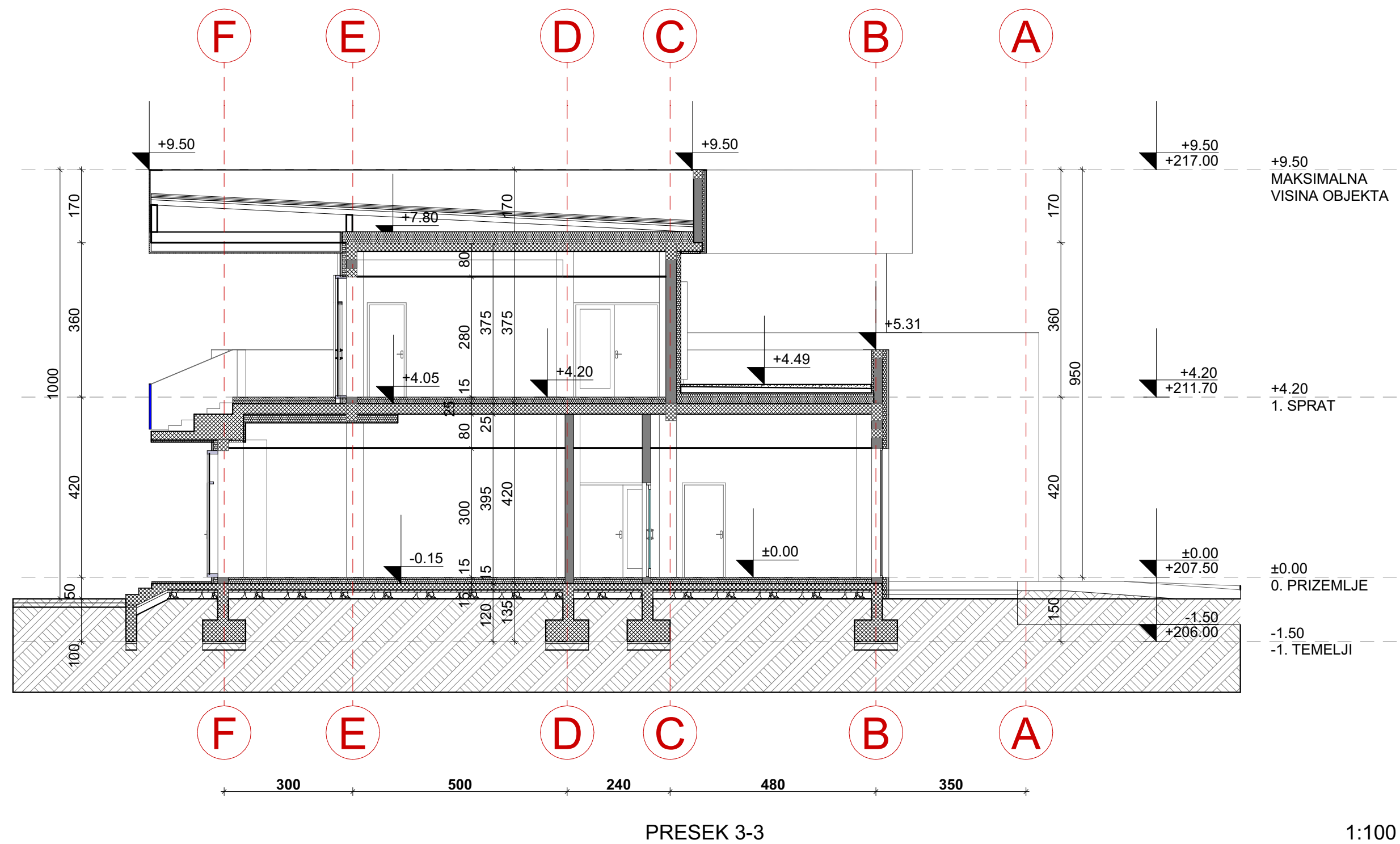
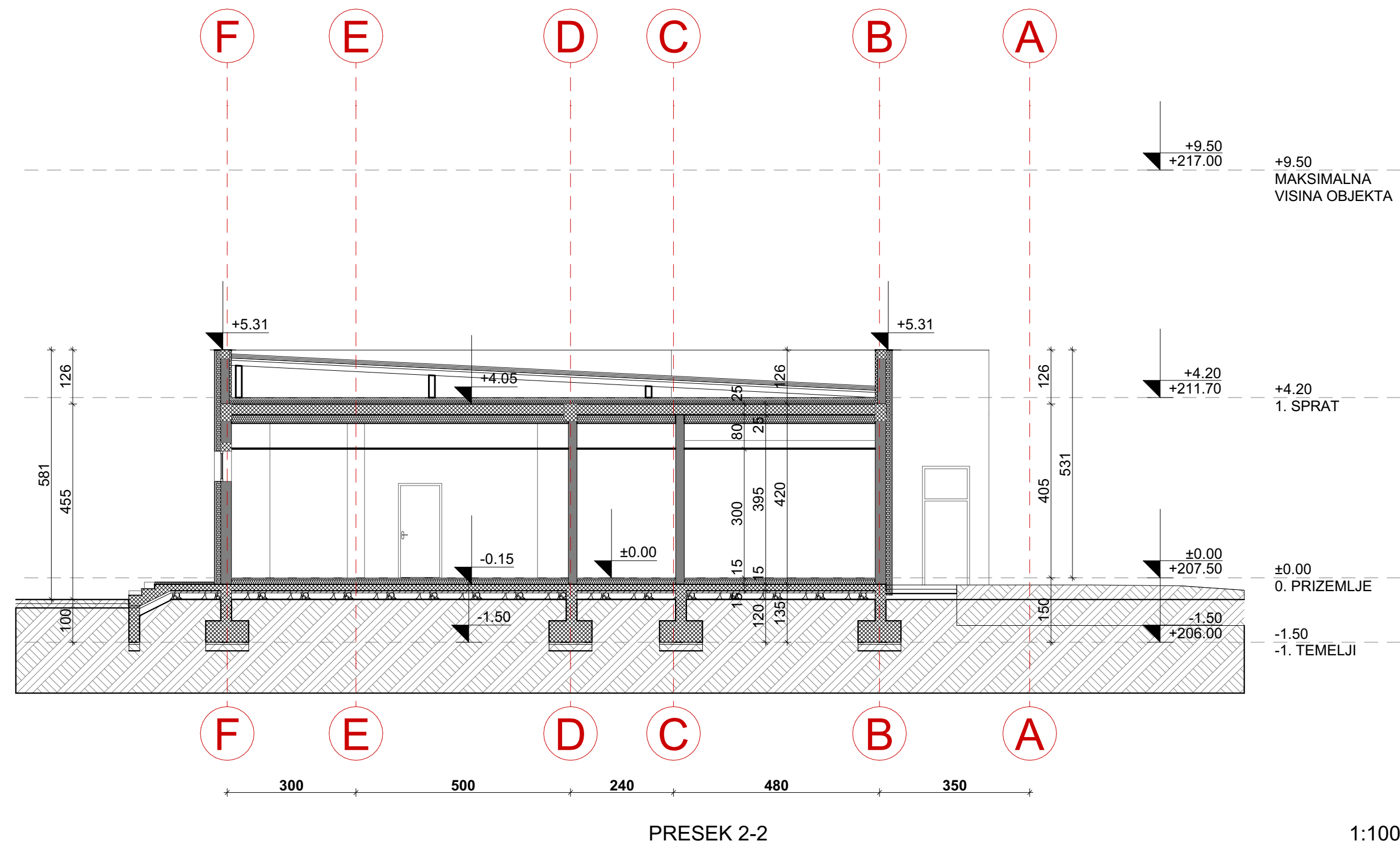
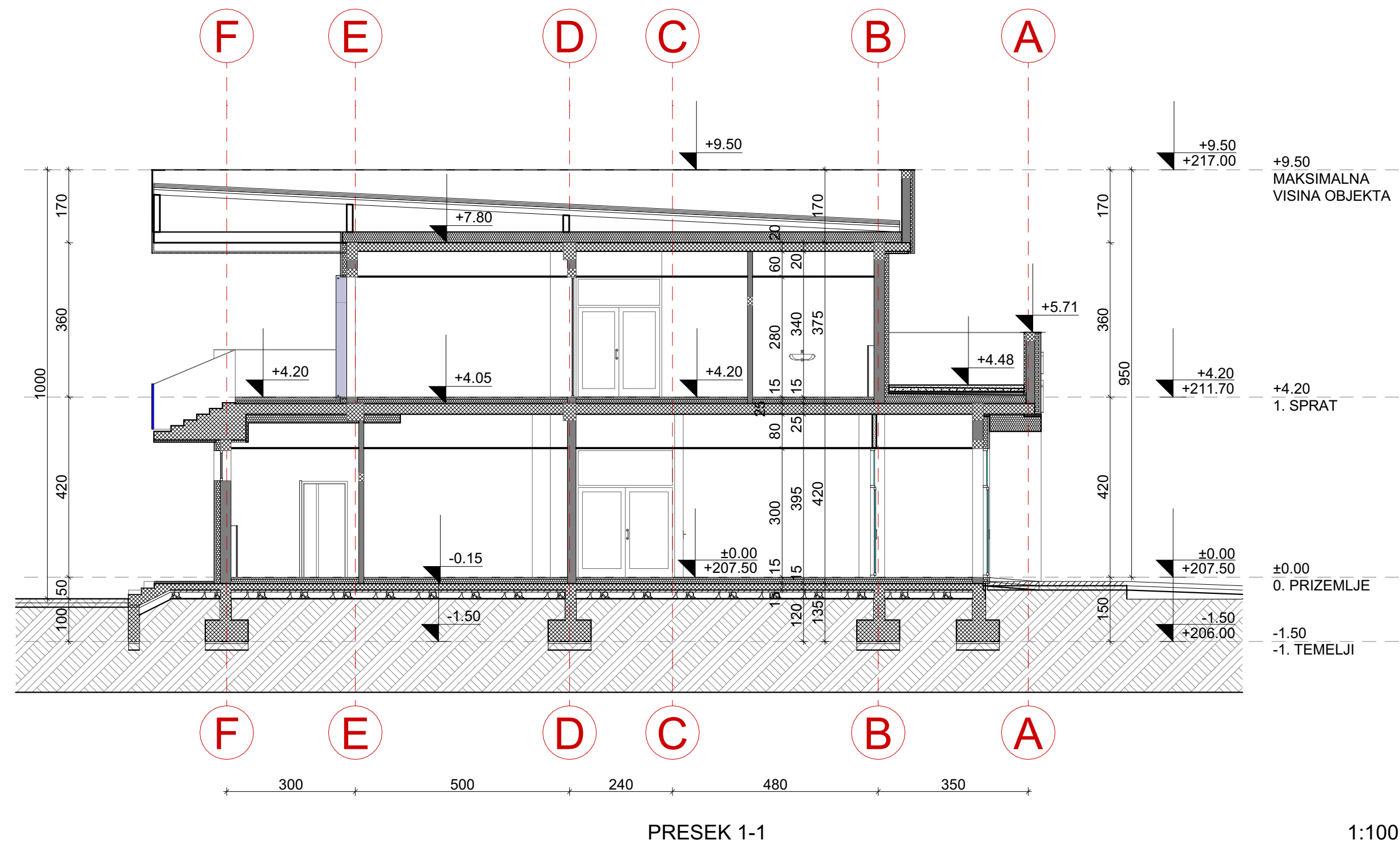
Sveska 0, list:

0, list: 0,10,4

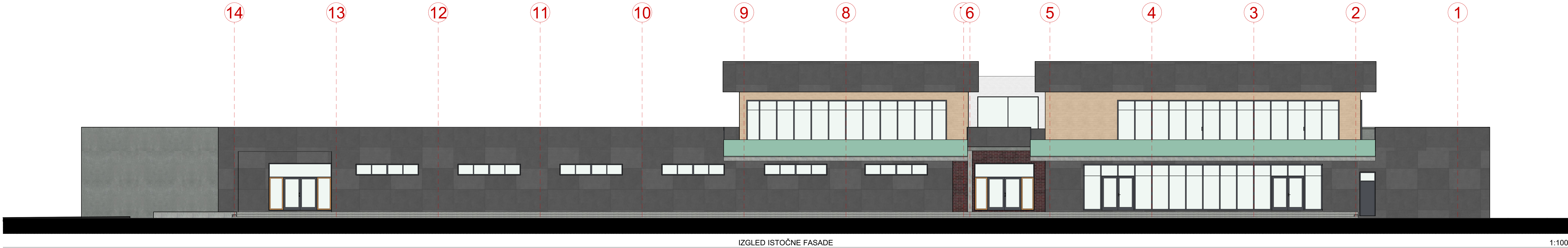
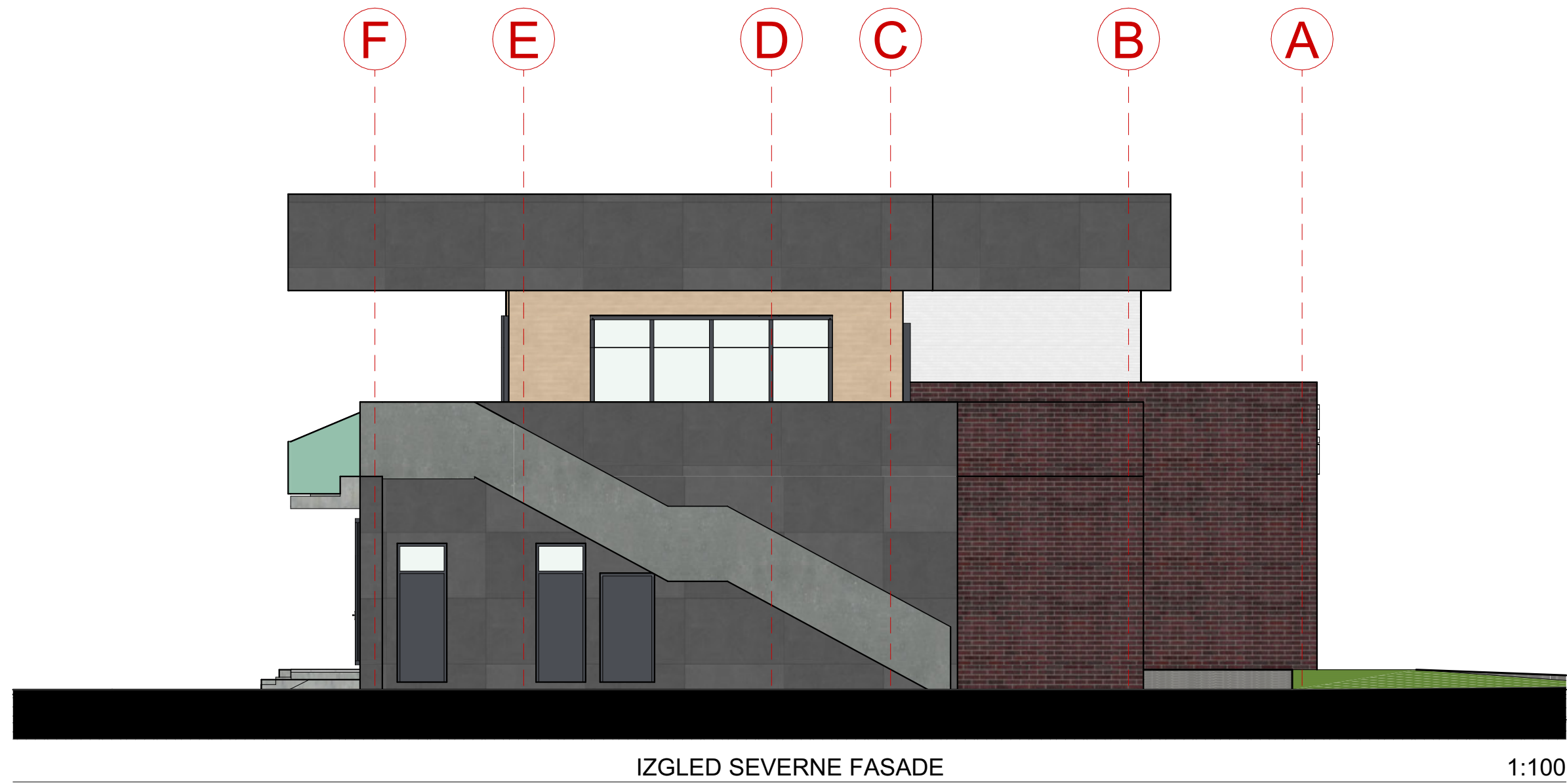
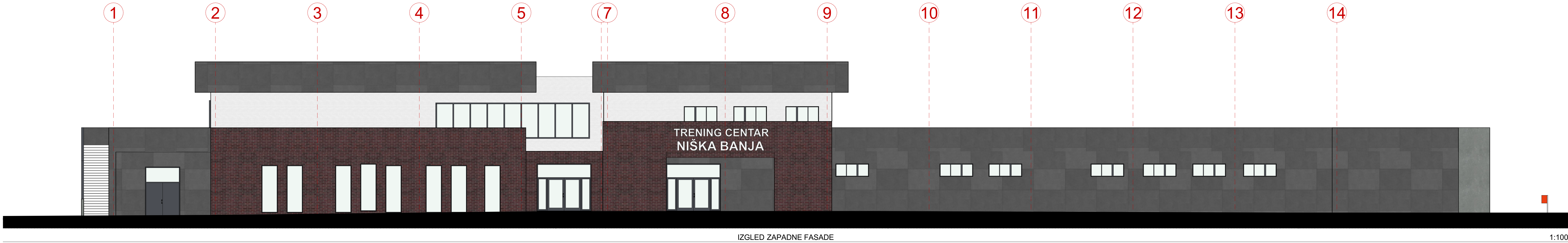
IDR



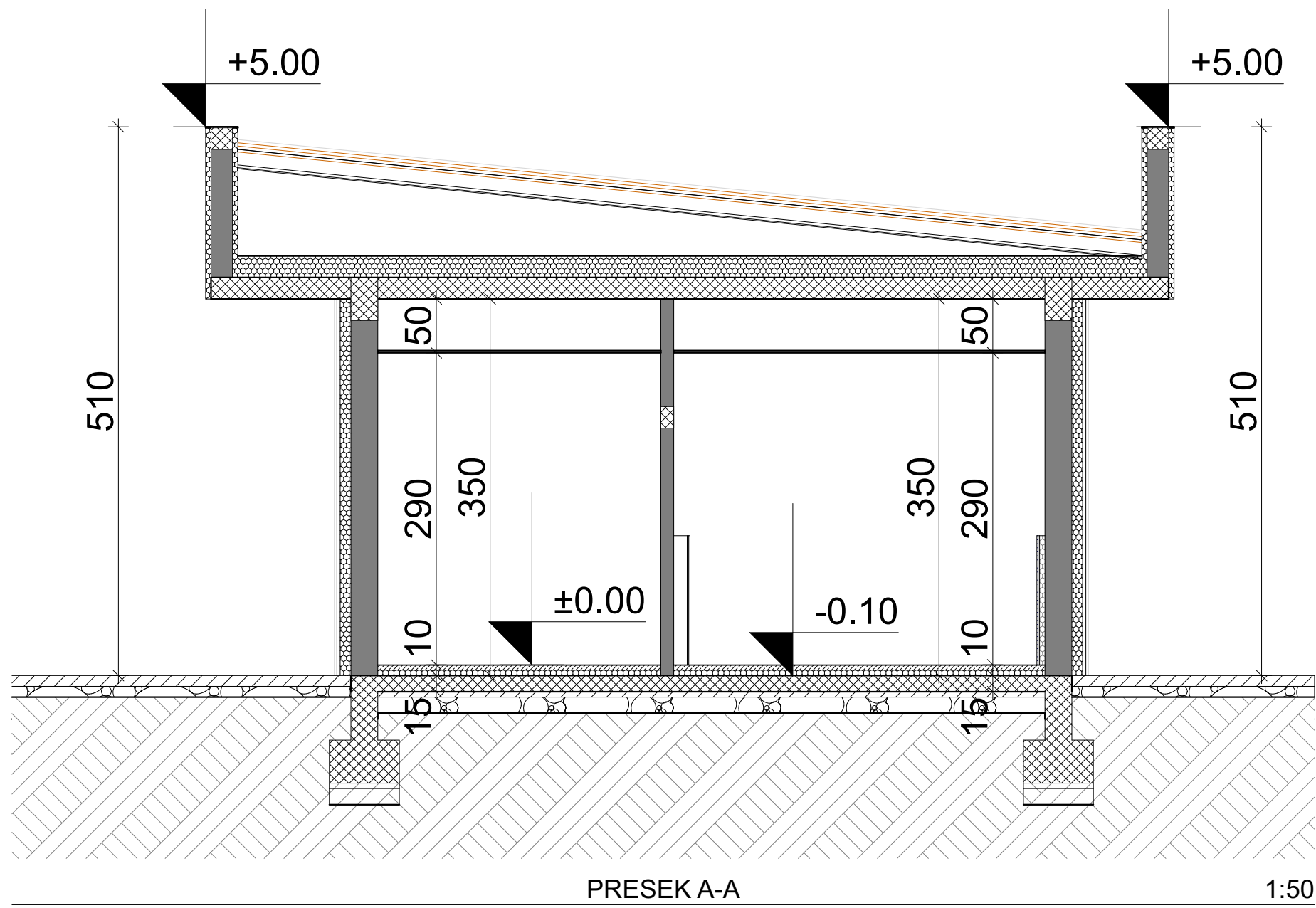
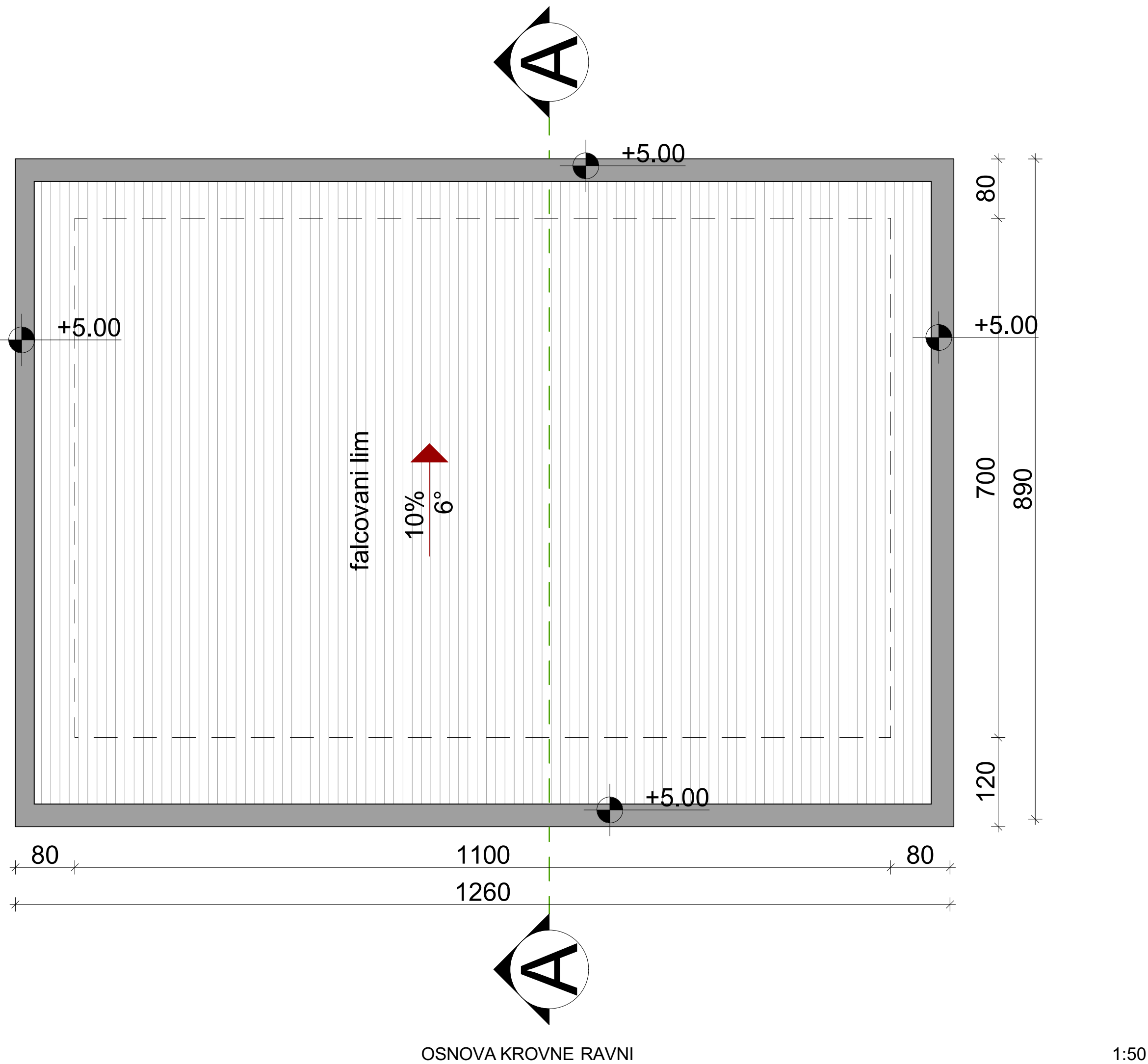
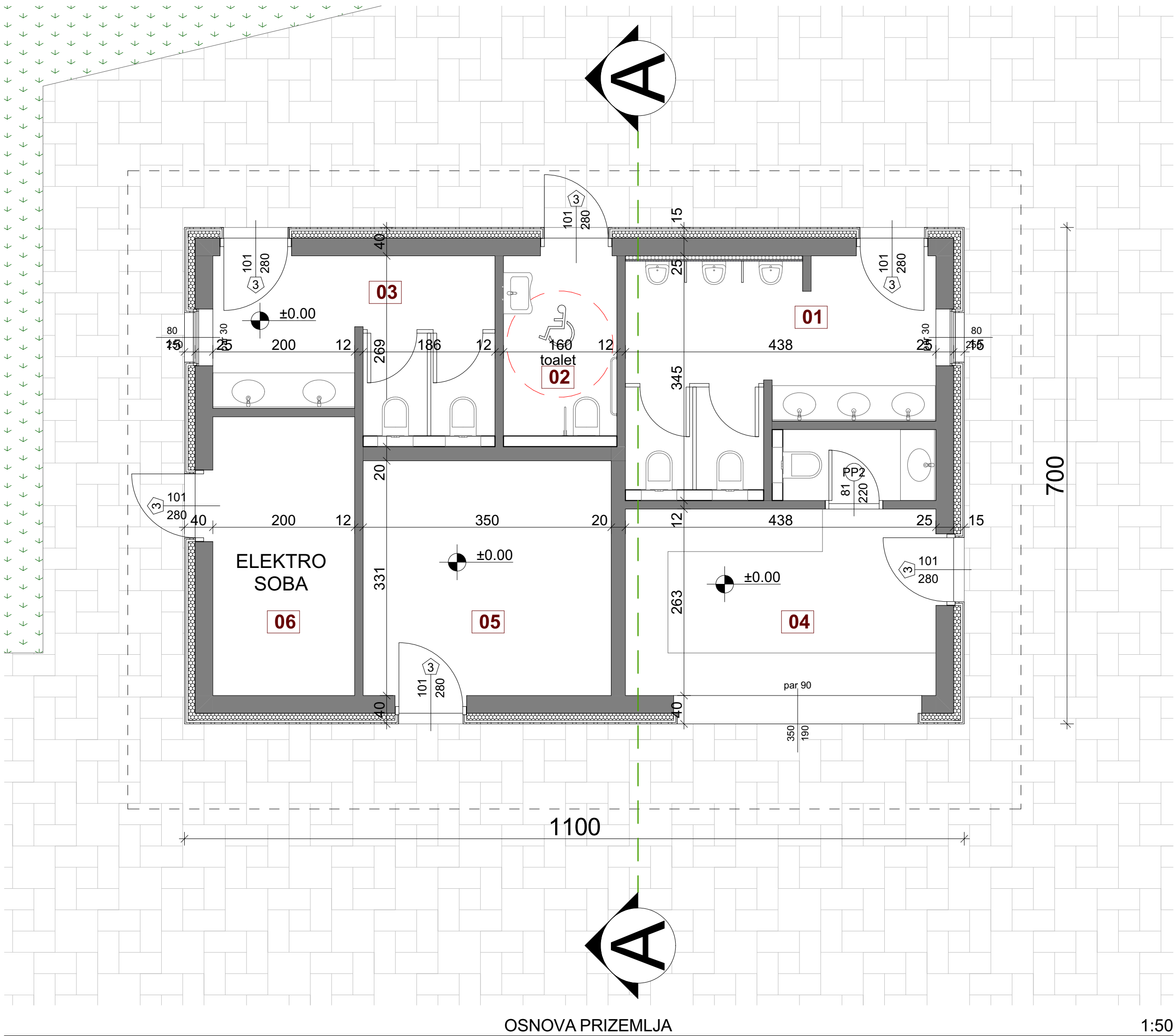
	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO REŠENJE Jovana Cvjetić 10, 21000 Novi Sad Telefaks 020 770 1112-0 email: office@dba.rs		Broj projekta i datum: E_18/2025/IDR_0
	Naručilac: Sportski centar fudbalskog saveza regiona istočne Srbije NIS, ul. Kralja Stefana Prosvetčanog br. 3A		Februar 2026.
	Projektat: NOVA GLAVNA SVESKA	Broj upovrta : U-066/25 od 17.10.2025. godine	
	Objekat i lokacija: NOVA GRADNJA TRENING CENTAR Katastarska parcela K.P. 8805 K.O. Niska Banja	Autori: Dragana Betos, dia Dorđe Bajlo, dia	
	Projekatant i projekatanti saradnici Naziv crteža:	Glavni projektant i br. lc. : Dorđe Bajlo, dia licenca (300 E710 07) Dragana Betos, dia; Aleksandra Bogdanović, mia  	
Napomene:	(U cilju pravne dokumentacije svih izlaza iz ovog projekta, posebno opretno preporučiti kopiranje svih opisa i crteža dokumentacije zadržati ih bez prava ugradnje u druge dokumente. Sa dokumentacijom bi se razgovaralo uz strog poštovanje prava izdavaoca, a prodavac ne može ni na koji način odgovarati za bilo kakve štete nastale zbog nepravilne upotrebe ovog projekta.)		Razmera: R 1:100 Sveska i list: sveska 0, list: 0 i 6



	Vrsta tehničke dokumentacije:		Broj projekta i datum:
	IDEJNO REŠENJE		E_18/2025/IDR_0
	Jovana Cvijica 10, 21000 Novi Sad Telefona 021 720 1112; e-mail: ofica@dba.rs		
	Sportski centar fudbalskog saveza regiona istočne Srbije NIS, ul. Kraljica Stefana Prosvetčanog br. 3A		
	Projektat: 0 - GLAVNA SVESKA		
	Objekat i lokacija: NOVA GRADNJA TRENING CENTAR Katastarska parcela K.P. 5809 K.O. Niska Banja		
	Autori: Dragana Betos, dia Đorđe Bajilo, dia		
	Glavni projektant i br. lic. Đorđe Bajilo, dia licenca (300 E710 07)		
	Projektant i projektant saradnik: Dragana Betos, dia; Aleksandra Bogdanović, mia		
Naziv crteža: KARAKTERISTIČNI PRESECI			
Napomene: (Bil. crč.) pravo odredjenje za određene arhitekturne i inženjerske usloje odgovornog projektanta, odnosno projektne organizacije. Koristeći crč. oznake i znake odredjenje izdatih su bez zadržavanja odgovornosti projektanta. Sva dokumentacija je bez veličina od strane izdatih po želji izdavaoca, a predložena rešenja su izdati po želji izdavaoca. Sva dokumentacija je izdati po želji izdavaoca.			
		Razmera: R 1:100	
Sveska i list: sveska 0, list 0.10.7			

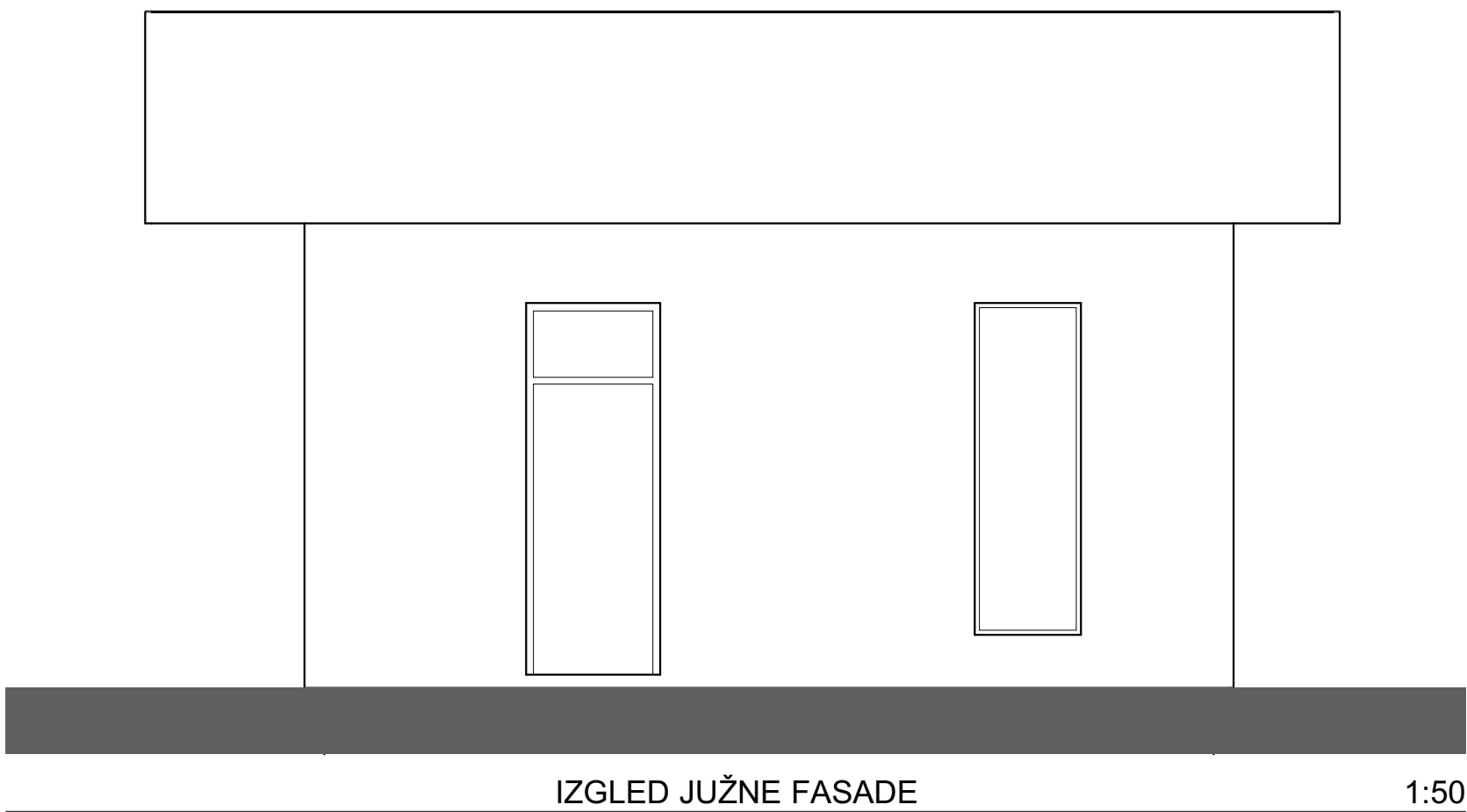
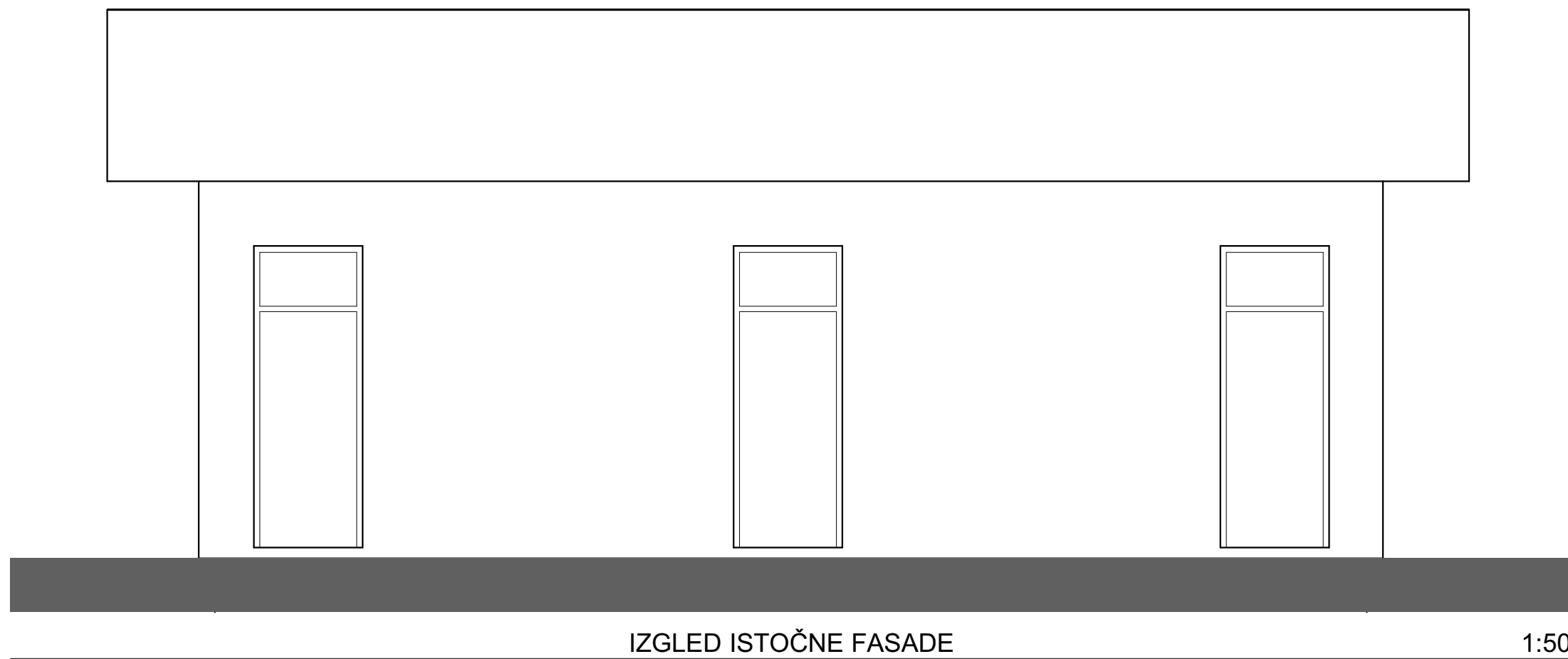
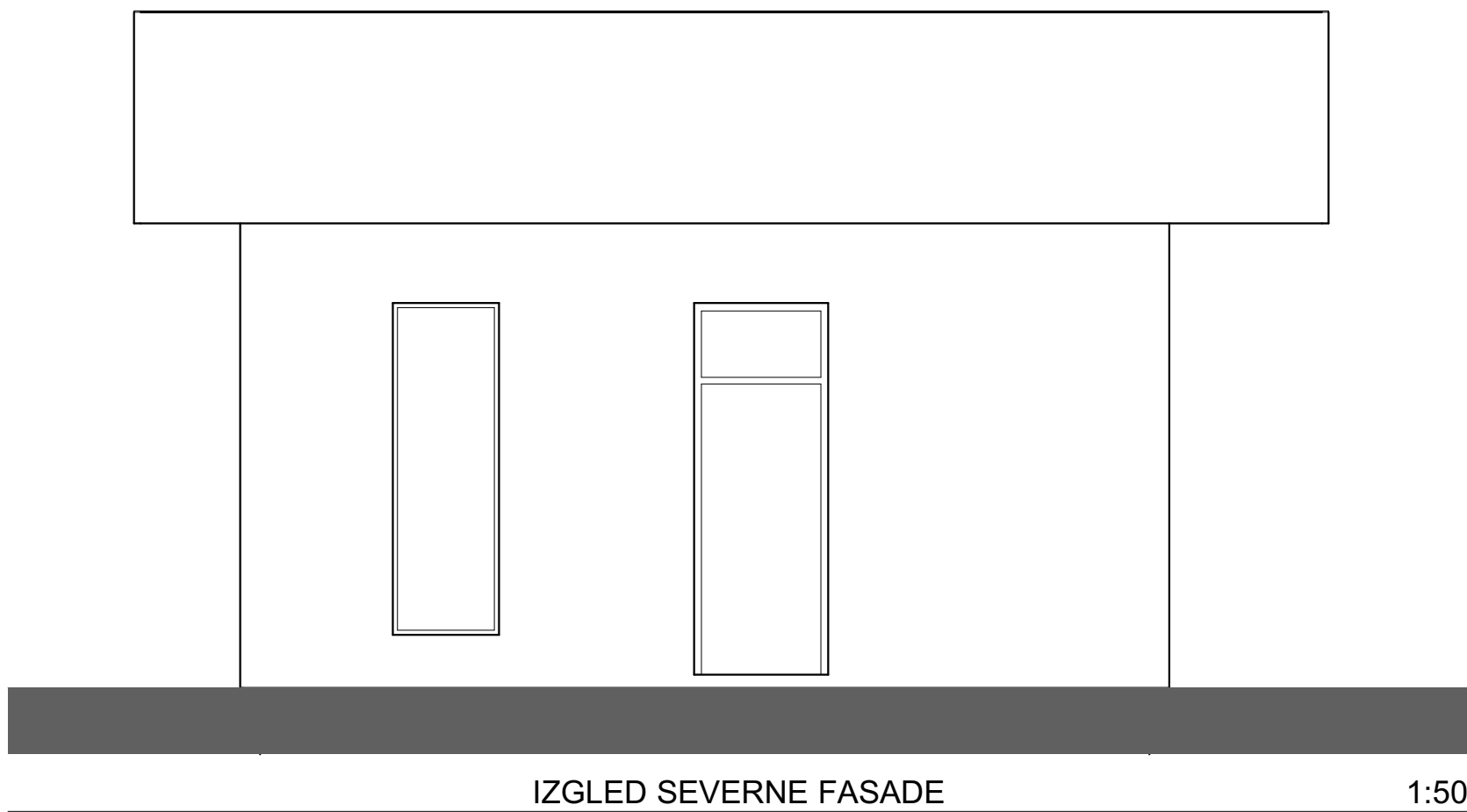
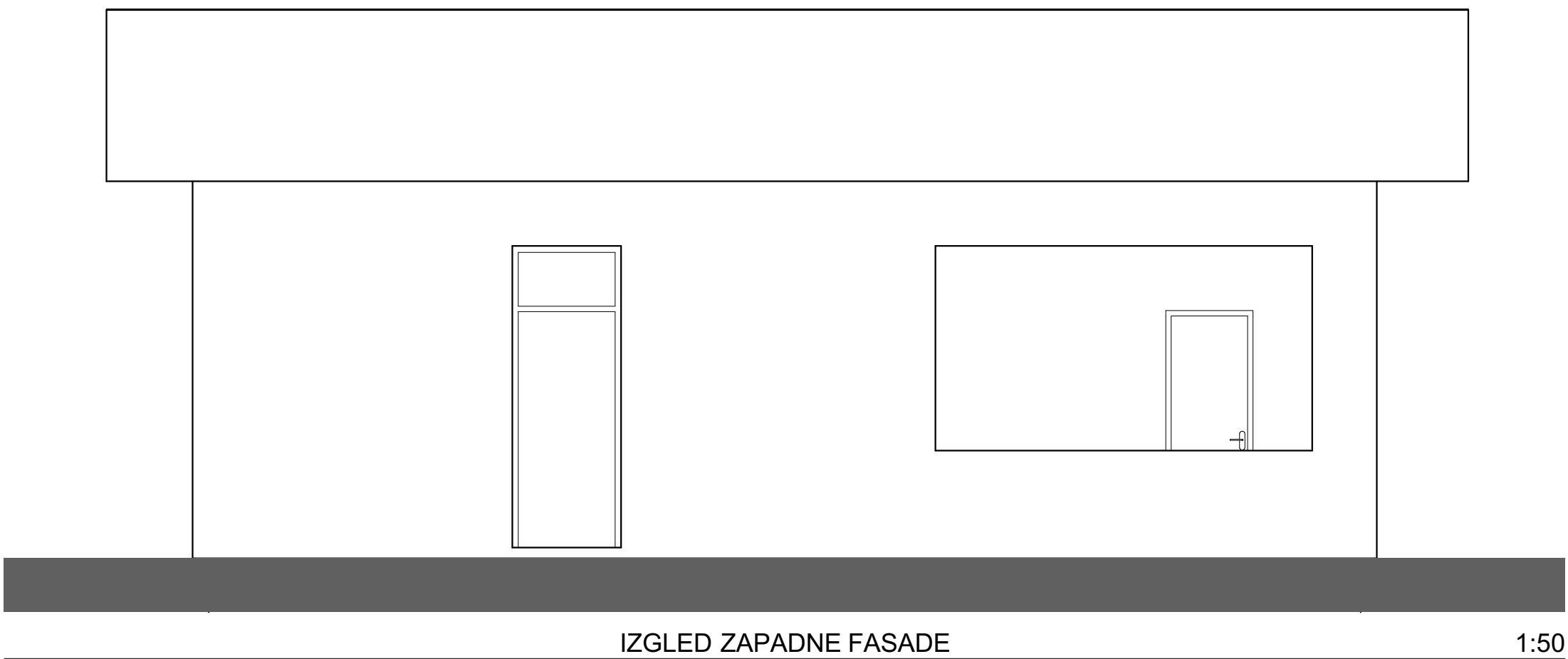


dba	Vrsta tehničke dokumentacije:		Broj projekta / datum:
	IDEJNO REŠENJE		E_18/2025/IDR_0
Naručilac:		Jovana Cvijeta 10, 21000 Novi Sad Telfax 021 270 1112 E-mail: office@dba.rs	
Projekt:		Sportski centar fudbalskog saveza regiona istočne Srbije	
Objekat i lokacija:		Niš, ul. Kralja Stefana Prvovenčanog br. 3A	
Autori:		0 - GLAVNA SVESKA	
Projektant i projektant saradnici:		NOVA GRADNJA	
Naziv crteža:		TRENING CENTAR	
Napomene:		Katastarska parcelna K/P-8809 K.O. Niška Banja	
		Dragana Belos, dia Glavni projektant i br. lic. Borde Bajlo, dia licenca (300 E710 07)	
		Dragana Belos, dia; Aleksandra Bogdanović, mia	
		IZGLEDI	
		Sveska I list: 0.10.8	



SPECIFIKACIJA POVRŠINA			
r.br.	Prostorija	Obim	Površina
PRATEĆI OBJEKAT			
01	TOALET MUŠKI	17,37	11,78
02	TOALET O.S.I.	8,28	4,06
03	TOALET ŽENSKI	15,34	9,14
04	IZDAVANJE PIĆA	14,02	11,52
05	PRIVA POMOĆ	13,62	11,59
06	ELEKTRO SOBA	11,86	7,86
			55,95 m²

REKAPITULACIJA POVRŠINA_PRATEĆI OBJEKAT			
Ukupna površina	NETO	NETO JUS -3% za malter	BRUTO
Ukupno	55,95 m²	54,27 m²	77,00 m²



dba

IDEJNO REŠENJE

Jovana Cvjetić 10, 21000 Novi Sad, Tel: 030 221 1112, E-mail: office@dba.rs

Naručilac: Sportski centar Rudbalskog saveza regiona Istočne Srbije

Projekat: 0 - GLAVNA SVESKA

Objekat i lokacija: NOVA GRADNJA
TRENING CENTAR
Katastarska parcela
K/P-8800/K.O. Niska Banja

Autori: Dragana Belos, dia

Projekti i projekti saradnici: Dragana Belos, dia; Aleksandra Bogdanović, mla

Naziv crteža: PRATEĆI OBJEKAT

Napomene:

Broj projekta i datum: E_18/2025/IDR_0

Februar 2026.

Broj ugovora: U-066/2025 od 17.10.2025. godine

DR

Sveska I list: sveska 0, list 0.10.9

1- PROJEKAT ARHITEKTURE

INVESTITOR: Sportski centar fudbalskog saveza regiona istočne Srbije
Ulica Kralja Stefana Prvovenčanog br. 3A, Niš

OBJEKAT: FUDBALSKI TRENING CENTAR
na k.p. 8809 KO NIŠKA BANJA

VRSTA TEHNIČKE
DOKUMENTACIJE: **IDR - IDEJNO REŠENJE**

OZNAKA I NAZIV
DELA PROJEKTA: **1 – PROJEKAT ARHITEKTURE**

VRSTA RADOVA: **NOVA GRADNJA**

Projektant: "đorđe bajilo arhitekti" doo, Jovana Cvijića 10, Novi Sad

Odgovorno lice projektanta: Đorđe Bajilo
Potpis:

**Đorđe
Bajilo** Digitally signed
by Đorđe Bajilo
Date:
2026.05.22
10:18:25 +02'00'

Odgovorni projektant: Đorđe Bajilo, dipl.inž.arh.
Broj licence: 300 E710 07
Potpis:

Broj dela projekta: **E_18/2025/IDR_1**

Mesto i datum: Novi Sad, februar 2026. godine

1.2 SADRŽAJ PROJEKTA ARHITEKTURE

1.1 NASLOVNA STRANA PROJEKTA ARHITEKTURE

1.2 SADRŽAJ PROJEKTA ARHITEKTURE

1.3 REŠENJE O IMENOVANJU ODGOVORNOG PROJEKTANTA PROJEKTA ARHITEKTURE

1.4 IZJAVA ODGOVORNOG PROJEKTANTA PROJEKTA ARHITEKTURE

1.5 TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

1.5.1 TEHNIČKI OPIS

1.6 NUMERIČKA DOKUMENTACIJA

1.6.1 TABELARNI PRIKAZ POVRŠINA I NAMENA

1.6.2 PREGLED URBANISTIČKIH PARAMETARA

1.6.3 BROJ FUNKCIONALNIH JEDINICA SA POTREBNIM KOMUNALNIM KAPACITETIMA

1.7 GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

1.3 REŠENJE O IMENOVANJU ODGOVORNOG PROJEKTANTA

Na osnovu člana 128. Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09-ispravka, 64/10-US, 24/11, 121/12, 42/13-US, 50/13-US, 98/13-US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/2019, 9/2020, 52/2021, 62/2023 i 91/2025) i odredbi Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i način vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekata kao:

ODGOVORNI PROJEKTANT

Za izradu Projekta arhitekture koji je deo IDR-Idejnog rešenja za
NOVU GRADNJU OBJEKATA
FUDBALSKOG TRENING CENTRA na KP 8809 K.O. NIŠKA BANJA

Đorđe Bajilo, dipl.inž.arh., licenca 300 E710 07

Projektant:
Odgovorno lice /
zastupnik:
Potpis:

"đorđe bajilo arhitekti" doo, Jovana Cvijića 10, Novi Sad
Đorđe Bajilo



Broj dela projekta:
Mesto i datum:

E_18/2025/IDR_1
Novi Sad, februar 2026.godine

1.4 IZJAVA ODGOVORNOG PROJEKTANTA PROJEKTA ARHITEKTURE

Odgovorni projektant Projekta arhitekture koji je deo IDR-Idejnog rešenja za
NOVU GRADNJU OBJEKATA
FUDBALSKOG TRENING CENTRA na KP 8809 K.O. NIŠKA BANJA

Đorđe Bajilo, dipl.inž.arh.

IZJAVLJUJEM

1. da je projekta izrađen u svemu u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji, propisima, standardima i normativima iz oblasti izgradnje objekata i pravilima struke;

Odgovorni projektant: **Đorđe Bajilo**, dipl.inž.arh.
Broj licence: 300 E710 07
Potpis:



Broj dela projekta: E_18/2025/IDR_1

Mesto i datum: Novi Sad, februar 2026.godine

1.5 TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

1.5.1 TEHNIČKI OPIS

1.5.1 TEHNIČKI OPIS

Idejnim rešenjem urađen je projekat za izgradnju fudbalskog TRENING CENTRA u Niškoj Banji.

Projekat je izrađen na osnovu Projektnog zadatka, izdate Informacije o lokaciji i Katastarsko-topografskog plana izrađenog od strane ovlašćene geodetske organizacije.

Lokacija predviđena za izgradnju fudbalskog TRENING CENTRA nalazi se u Niškoj Banji, na katastarskoj parceli broj 8809 K.O. Niška Banja. Prema Informaciji o lokaciji, predmetna lokacija nalazi se u granici zahvata Plana generalne regulacije područja gradske opštine Niška Banja, prva faza („Službeni list Grada Niša“, broj 102/2012, 136/2016, 3/2020 i 151/2024), na površini planiranoj za turističko-zdravstveno-rekreativno-poslovnu zonu i pripada specijalizovanom gradskom centru.

Ukupna površina predmetne katastarske parcele iznosi 67 701 m².

Lokacija

Lokacija obuhvata katastarsku parcelu br. 8809 K.O. Niška Banja.
Predmetna parcela graniči se sa svih strana javnim saobraćajnicama.



Slika 1. Obuhvat projekta_postojeće stanje

Fudbalski Trening centar pozicioniran je u gornjem delu parcele, dok se u ostalom delu planira zelenilo. Konfiguracija terena je u padu od juga ka severu. Fudbalski tereni postavljeni su u pravcu sever-jug.

Funkcionalna organizacija fudbalskog Trening centra

Projektovano rešenje predstavlja savremeni trening centar koji će pružiti mogućnost da se organizuju i realizuju kontinuirani treninzi i pripreme perspektivnih i vrhunskih sportista u okviru nadležnih nacionalnih fudbalskih saveza i drugih sportskih organizacija koji realizuju programe kojima se ostvaruje opšti interes u oblasti sporta. Prostor je arhitektonski artikulisan, ograđen u okvirima prostornih kapaciteta i mogućnosti koje dato okruženje nosi.

Unutar fudbalskog Trening centra su jasno definisani prostori i njihova namena.

Primarna namena je formiranje savremenog fudbalskog Trening centra "Fudbalskog saveza Regiona Istočne Srbije", u svemu prema preporukama stručnih organa Fudbalskog saveza Srbije, a u skladu sa preporučenim sadržajima i parametrima sadržanim u UEFA regulativi (pre svega: "UEFA_Best Practice Guide to Training Centre Construction and Management").

U sklopu fudbalskog Trening centra predviđena je izgradnja više objekata, terena i prostora uklopljenih u jednu celinu.

Glavni sadržaji fudbalskog Trening centra su:

- GLAVNI OBJEKAT- gradi se u dve faze
- PRATEĆI OBJEKAT
- FUDBALSKI TERENI:
 - TEREN br. 1: prirodna trava, dim. polja za igru 68 x 105m
 - TEREN br. 2: prirodna trava, dim. polja za igru 68 x 105m
 - TEREN br. 3: veštačka trava, dim. polja za igru 65 x 105m
 - TEREN br. 4: veštačka trava, dim. polja za igru 65 x 105m
- MONTAŽNE TRIBINE
- TRAFO STANICA

Projektom je predviđena izgradnja u dve faze. U prvoj fazi planirana je izgradnja svih fudbalskih terena, montažnih tribina, pratećeg objekta, trafo stanice, internih saobraćajnica, parking prostora, ograda, slobodnih i zelenih površina i dela glavnog objekta neophodnog za funkcionisanje fudbalskog Trening centra, dok se u drugoj fazi planira samo proširenje glavnog objekta, odnosno izgradnja dodatnih sadržaja.

Glavni ulaz u fudbalski Trening centar projektovan je sa zapadne strane parcele i njime se pristupa planiranim parking prostorima za automobile i autobuse. Osim toga, predviđena su još dva ulaza u fudbalski Trening centar, jedan sa zapadne i jedan sa istočne strane parcele kojima se pristupa dvosmernoj saobraćajnici širine 6m sa asfaltnim zastorom. Ovom saobraćajnicom obezbeđuje se kolksi pristup glavnom objektu, terenima i pratećem objektu.

Uz glavni ulaz projektovani su parking prostori za posetioce i parking prostori za autobuse, kao i parking prostor ispred samog Glavnog objekta namenjen sportistima, delegatima, zvaničnicima i ostalim korisnicima ovog objekta.

U skladu sa oblikom parcele i mogućnostima koje okruženje nosi, fudbalski tereni postavljeni su u pravcu sever-jug, a glavni sadržaj Trening centra smešten je u glavnom objektu postavljenom uz fudbalski teren br. 2.

Glavni objekat i fudbalski teren br. 2 predstavljaju centralni i glavni sadržaj fudbalskog Trening centra, koji pored treninga pruža mogućnost organizovanja utakmica javnog karaktera, stručnih seminara i okupljanja. U režimu kad se na terenu održavaju utakmice javnog karaktera obezbeđeno je kontrolisano kretanje korisnika i sprečeno ukrštanje puteva posetilaca, sportista i zvaničnika.

Planiranim montažnim tribinama uz terene 1, 2 i 4 omogućen je direktan pristup preko internih saobraćajnica, a fudbalskim terenima omogućen je neometan pristup tehničkim vozilima za održavanje kao i vozilima hitne pomoći, mupa i vatrogasnog vozila.

Ispred glavnog ulaza u Glavni objekat organizovan je parking prostor namenjen za sportiste i zvaničnike. Pristup autobusa je internom saobraćajnicom obezbeđen direktno do glavnog ulaza, dok je parking za autobuse obezbeđen u parking prostoru u nastavku saobraćajnice.

Levo od glavnog ulaza u kompleks projektovan je izdvojeni parking prostor za publiku i korisnike centra.

Između objekata i saobraćajnica predviđene su površine za kretanje pešaka u vidu pešačkih staza i platoa sa završnom obradom od prefabrikovanih betonskih elemenata – behaton ploča debljine $d=6\text{cm}$. Dispozicija ovih površina je takva da međusobno povezuje sadržaje u fudbalskom Trening centru.

Nivelacionim planom su definisane karakteristične kote saobraćajnih površina, kao i podužni i poprečni nagibi na saobraćajnim površinama za efikasno odvodnjavanje.

Sve saobraćajne površine su oivičene ivičnjacima.

Projektom je predviđeno ograđivanje parcele transparentnom panelnom ogradom visine 1,40m, sa čeličnim stubovima. Oko fudbalskih terena, u skladu sa propisima, planirano je postavljanje niske ograde visine 1,20m, dok se iza golova planira postavljanje visoke ograde sa zaštitnom mrežom visine od 2,10 do 7m.

Objekti se sa aspekta zaštite od požara projektuju u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za zaštitu od požara stambenih i poslovnih objekata i objekata javne namene (Sl.Glasnik RS br. 22/2019).

Oprema urbanih prostora

Projektom se planira opremanje pešačkih staza i platoa opremom javnih prostora. Na tranzitnim pešačkim pravcima planira se postavljanje kanti za otpatke i parkovskih klupa.

Na zapadnoj strani parcele, uz novoprojektovanu internu saobraćajnicu predviđeno je formiranje platoa za postavljanje komunalnog otpada. Plato je dimenzionisan za postavljanje 2 komunalna kontejnera i njemu se pristupa preko same interne dvosmerne saobraćajnice.

Takođe, uz internu saobraćajnicu, a preko puta prostora za komunalni otpad, predviđen je plato za postavljanje trafo stanice.

Spoljno uređenje

Pre faze podizanja zelenih površina, a zbog odnosa prirodne konfiguracije terena i novoprojektovanih sadržaja, predviđene su intervencije u pogledu nivelisanja terena. Visinske razlike između pojedinih prostornih elemenata savlađaće se novoprojektovanim građevinsko-arhitektonskim elementima poput rampi. Nakon izvršenih nivelacionih radova, predviđa se humuziranje svih površina na kojima je planirano ozelenjavanje.

Ozelenjavanje

Koncept ozelenjavanja definisan je u skladu sa namenom i funkcijom objekata. Na novoprojektovanim zelenim površinama predviđena je sadnja dekorativnog biljnog materijala odgovarajućeg kvaliteta. Posebna pažnja pri odabiru sadnog materijala usmerena je ka biljnim vrstama i varijetetima koji su pogodni za sadnju u ekološkim uslovima koji vladaju na predmetnoj parceli.

Osnovni zahtevi su visok stepen adaptiranosti na postojeće mikroklimatske uslove, bezbednost korisnika (neotrovne vrste, bez trnja, teških plodova, neinvazivne, nealergene itd.), estetski i higijenski značaj.

Projektom se predviđa zasnivanje travnjaka u okviru slobodnih površina, a uz objekte i na površinama u neposrednoj blizini objekata, predviđa se sadnja dekorativnog niskog šiblja i ukrasnih trava i perena.

U cilju ublažavanja negativnih efekata gradske sredine i formiranja prijatnog ambijenta za boravak korisnika, veće slobodne površine se upotpunjuju grupacijama visokog lišćarskog i četinarskog drveća u

kombinaciji sa nižim drvećem i ukrasnim šibljem. Kombinovanjem listopadnih vrsta sa četinarskim vrstama postići će se sezonska dinamika i atraktivnost prostora tokom cele godine.

SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

Sa zapadne i južne strane Trening centra u Nišu su projektovane saobraćajnice širine 6.0m. Definisane su 2 Osovine, Osovina 1 dužine L=369.60m i Osovina 2 dužine L=133.50m.

Uz Osovinu 1 su projektovani obostrani upravni parkinzi za putničke automobile, dimenzija 5.0m x 2.5m i 4 parkinga za autobuse sa zapadne strane terena uz saobraćajnicu. Projektovana su 4 fudbalska terena. Između objekata, terena i saobraćajnica su predviđene površine za kretanje pešaka.

Pešačke površine su projektovane sa zastorom od prefabrikovanih betonskih elemenata – behaton debljine d=6 cm, saobraćajnice su od asfalta, a parkinzi od behaton ploča d=8cm.

Pristup planiranim fudbalskim terenima ostvaruje se preko internih saobraćajnica. Terenu br. 1 se pristupa sa zapadne strane, terenu br. 2 sa južne strane, a terenima br. 3 i 4 sa severne strane.

Između objekata i saobraćajnica predviđene su površine za kretanje pešaka u vidu pešačkih staza i platoa sa završnom obradom od prefabrikovanih betonskih elemenata – behaton ploča debljine d=6 cm. Dispozicija ovih površina je takva da povezuje međusobno sadržaje u fudbalskom Trening centru. Zapadno od fudbalskih terena br. 1 i 2 projektovana je kontinualna pešačka staza širine 300cm, dok je sa zapadne strane fudbalskog terena br. 3 i sa istočne strane fudbalskog terena br. 4 projektovana pešačka staza širine 150cm, čija je obrada od prefabrikovanih betonskih elemenata – behaton ploča d=6cm.

Sve saobraćajne površine oivičene su ivičnjacima, a nivelacionim planom definisane su karakteristične kote saobraćajnih površina, kao i podužni i poprečni nagibi na saobraćajnim površinama za efikasno odvodnjavanje.

GLAVNI OBJEKAT FUDBALSKOG TRENING CENTRA

Glavni objekat fudbalskog Trening centra smešten je paralelno sa javnom saobraćajnicom sa zapadne strane predmetne parcele, udaljen 28.7m od regulacione linije, odnosno 18.7 m od građevinske linije.

Opšte karakteristike objekta:

- Izgradnja novog objekta u dve faze
- Spratnost P+1
- Slobodnostojeći objekat pozicioniran uz teren br. 2.
- Okvirne dimenzije glavnog objekta 89.80m x 18m
- U sklopu objekta su tribine orjentisane ka terenu. Ukupan kapacitet tribina je 162 stolica.

Funkcionalna organizacija

Objekat se gradi na zapadnoj strani kompleksa, postavljen svojom dužom stranom uz teren br.2.

Glavni pristup objektu, kolski i pešački, je sa zapadne strane parcele gde se nalazi glavni ulaz u objekat.

Projektom je predviđena izgradnja ovog objekta u dve faze. U prvoj fazi planirane su prostorije neophodne za funkcionisanje fudbalskog Trening centra, dok se u drugoj fazi planira njegovo proširenje, odnosno izgradnja dodatnih sadržaja.

U prizemlju objekta, u prvoj fazi, projektovan je centralni hol sa prijemnim pultom, 4 veće i 2 manje svlačionice sa tuševima i toaletima za sportiste, po dve prostorije za sudije i delegate, prostorije za doping kontrolu, ordinacija za prvu pomoć, vešeraj, ekonomat, prostorija za tehničko osoblje, kao i pomoćne i tehničke prostorije sa

posebnim ulazom koje su neophodne za funkcionisanje objekta. Sa ove etaže izlazi se direktno na fudbalski teren br. 2 koji predstavlja glavni teren fudbalskog Trening centra.

U drugoj fazi izgradnje objekta, u prizemlju su planirane sledeće prostorije: teretana, dve ordinacije, prostor za rehabilitaciju, toaleti, tehničke prostorije, kao i hodnik koji će predstavljati vezu između faze I i faze II.

Na spratu glavnog objekta, u prvoj fazi, projektovane su 5 kancelarije, sala za sastanke, tribina kapaciteta 66 mesta smeštenih u tri reda, čajna kuhinja i toaleti.

U drugoj fazi, na spratu glavnog objekta, predviđena je izgradnja multifunkcionalne sale sa pomoćnom prostorijom i toaletima, otvorena terasa sa tribinama kapaciteta 96 mesta smeštenih u tri reda i spoljne stepenice koje će, osim pristupa ovoj etaži iz objekta, omogućiti i pristup sa okolnog terena, ali i olakšati evakuaciju sa tribina.

Konstrukcija

Konstruktivni sistem objekta je skeletni. Noseću konstrukciju čine AB stubovi, platna i pune betonske ploče. Tribine su predviđene od AB. Krov je jednovodni, nagiba 5% i pada od istoka ka zapadu (po kraćoj strani).

Objekat se fundira na trakastim temeljima.

Apsolutna kota prizemlja je **207,50 mnv** što je okvirno odignuto od okolnog terena ispred samog glavnog ulaza za oko 10cm, a fudbalskog terena br. 2 za oko 50cm. Apsolutna kota fudbalskog terena br. 2 je 207,00 mnv.

Materijalizacija

Objekat se po tipologiji svrstava u slobodnostojeće objekte.

Materijalizaciju fasade čine: fasadne listele (termoblok 25cm + termoizolacija 10cm + završna obloga - fasadne listele), ventilisana fasada (termoblok 25cm + termoizolacija 10cm + završna obloga - pločasti materijal na potkonstrukciji), „demit“ kontaktna fasada (termoblok 25cm + termoizolacija 10cm) dok se termički neizolovane fasadne površine završno obrađuju malterisanjem, a sve u skladu sa karakterom predviđenog objekta.

Krovnna konstrukcija je čelična. Predviđen je plitak kosi krov nagiba 5% (2.8 °). Krovni pokrivač je falcovani lim. Voda sa krova se odvodi horizontalnim i vertikalnim olucima do nivoa prizemlja, tj okolnog terena.

Posebni zahtevi za spoljne zidove – fasade:

Termoizolacija i spoljni slojevi fasadnih zidova projektovani su u skladu sa klasifikacijom prema Pravilniku o tehničkim zahtevima bezbednosti od požara spoljnih zidova zgrada („Službeni glasnik RS“, broj 59/2016, 36/2017 i 6/2019).

Instalacije:

U objektu su predviđene sve neophodne instalacije za njegovo neometano funkcionisanje.

Projektom je predviđeno grejanje objekta na gas.

Predviđa se priključenje objekta na gradsku elektrodistributivnu mrežu.

Predviđen je i priključak objekta na gradsku mrežu vodovoda i kanalizacije.

PRATEĆI OBJEKAT

Opšte karakteristike objekta:

- Prateći objekat sa toaletima za publiku, prostorijom za prvu pomoć, prostorijom za izdavanje pića i elektro sobom
- Izgradnja novog objekta
- Spratnost P
- Slobodnostojeći objekat pozicioniran uz teren br. 2.
- Dimenzije objekta 11m x 7m

Funkcionalna organizacija

Objekat se gradi sa istočne strane parcele, svojom dužom stranom je postavljen uz teren br. 2.

Glavni pristup objektu je sa istočne strane parcele.

U objektu su projektovani toaleti za publiku, prostor za izdavanje pića, prostorija za prvu pomoć i elektro soba.

Konstrukcija

Konstruktivni sistem objekta je skeletni. Noseću konstrukciju čine AB stubovi, grede i puna betonska ploča.

Krov je jednovodni, nagiba 10% i pada od zapada ka istoku (po kraćoj strani).

Objekat se fundira na trakastim temeljima.

Apsolutna kota prizemlja je **207,30 mnv**. Apsolutna kota fudbalskog terena br. 2 je 207,00 mnv.

Materijalizacija

Objekat se po tipologiji svrstava u slobodnostojeće objekte.

Materijalizaciju fasade čine: „demit“ kontaktna fasada (termoblok 25cm + termoizolacija 10cm) dok se termički neizolovane fasadne površine završno obrađuju malterisanjem, a sve u skladu sa karakterom predviđenog objekta.

Predviđen je plitak kosi krov nagiba 10% (6 °). Krovni pokrivač je falcovani lim. Voda sa krova se odvodi horizontalnim i vertikalnim olucima do nivoa prizemlja, tj okolnog terena.

Instalacije:

U objektu su predviđene sve neophodne instalacije za njegovo neometano funkcionisanje.

Grejanje objekta predviđeno je na struju.

Predviđen je priključak objekta na gradsku mrežu vodovoda i kanalizacije.

SPORTSKI TERENI

Projektnom dokumentacijom predviđena je izgradnja sportskih terena i to:

- Fudbalski teren br. 1 _prirodna trava, dim. polja za igru 68 x 105m
- Fudbalski teren br. 2 _prirodna trava, dim. polja za igru 68 x 105m
- Fudbalski teren br. 3 _veštačka trava, dim. polja za igru 65 x 105m
- Fudbalski teren br. 4 _veštačka trava, dim. polja za igru 65 x 105m

Fudbalski teren br. 1:

Radovi na izgradnji terena obuhvataju izradu drenaže, izradu sistema za zalivanje i izradu završnog sloja od prirodne trave sa svim potrebnim podlogama. Formiranje terena je planirano donošenjem već formiranog gotovog busena koji se instalira na teren.

Dimenzije polja za igru su 68 x 105m uz formiranje zaštitnog pojasa istih karakteristika podloge. Preko cele površine predviđena je mreža drenažnih kanala koji skupljaju vodu u sabirne drenove i odvođe retenziju.

Oko fudbalskog terena br. 1 postavlja se zaštitna ograda udaljena 5m od linija polja za igru.

Predviđeno je osvetljenje terena preko reflektora postavljenih u uglovima terena.

Uz glavni teren planirana je i montažna tribina sa zapadne strane terena, sa kapacitetom 130 mesta postavljenih u tri reda.

Fudbalski teren br. 2 – teren uz glavni objekat:

Uz fudbalski teren br. 2 postavljen je Glavni objekat fudbalskog Trening centra koji u svom sklopu ima tribine orjentisane ka ovom terenu.

Radovi na izgradnji terena obuhvataju izradu drenaže, izradu sistema za zalivanje i izradu završnog sloja od prirodne trave sa svim potrebnim podlogama. Formiranje terena je planirano donošenjem već formiranog gotovog busena koji se instalira na teren.

Dimenzije polja za igru su 68 x 105m uz formiranje zaštitnog pojasa istih karakteristika podloge. Preko cele površine predviđena je mreža drenažnih kanala koji skupljaju vodu u sabirne drenove i odvode retenziju.

Oko fudbalskog terena postavlja se zaštitna ograda udaljena 5m od linija polja za igru.

Predviđeno je osvetljenje terena preko reflektora postavljenih u uglovima terena.

Kolski pristup terenu omogućen je dvosmernom saobraćajnicom na južnoj strani terena.

Uz glavni teren planirana je i montažna tribina sa istočne strane terena. Kapacitet ove tribine je 130 mesta postavljenih u tri reda.

Fudbalski teren br. 3:

Radovi na izgradnji terena obuhvataju izradu drenaže i izradu završnog sloja od veštačke trave sa svim potrebnim podlogama.

Dimenzije polja za igru su 65 x 105m uz formiranje zaštitnog pojasa istih karakteristika podloge. Preko cele površine predviđena je mreža drenažnih kanala koji skupljaju vodu u sabirne drenove i odvode retenziju.

Oko fudbalskog terena postavlja se zaštitna ograda udaljena 2m od bočne linije polja za igru sa zapadne strane i 3m od bočne linije polja za igru sa istočne strane, odnosno 5m i 7m iza golova.

Predviđeno je osvetljenje terena preko reflektora postavljenih u uglovima terena.

Kolski pristup terenu je direktno sa dvosmerne saobraćajnice na severnoj strani terena.

Fudbalski teren br. 4:

Radovi na izgradnji terena obuhvataju izradu drenaže i izradu završnog sloja od veštačke trave sa svim potrebnim podlogama.

Dimenzije polja za igru su 65 x 105m uz formiranje zaštitnog pojasa istih karakteristika podloge. Preko cele površine predviđena je mreža drenažnih kanala koji skupljaju vodu u sabirne drenove i odvode retenziju.

Oko fudbalskog terena br. 4 postavlja se zaštitna ograda udaljena 3m od bočne linije polja za igru sa zapadne strane i 2m do bočne linije polja za igru sa istočne strane, odnosno 5m i 7m iza golova.

Predviđeno je osvetljenje terena preko reflektora postavljenih u uglovima terena.

Kolski pristup terenu je direktno sa dvosmerne saobraćajnice na severnoj strani terena.

Uz fudbalski teren br. 4 predviđena je montažna tribina kapaciteta 130 mesta postavljenih u tri reda.

1.6 NUMERIČKA DOKUMENTACIJA

1.6.1 TABELARNI PRIKAZ POVRŠINA I NAMENA

1.6.2 PREGLED URBANISTIČKIH PARAMETARA

1.6.3 BROJ FUNKCIONALNIH JEDNINICA SA POTREBNIM KOMUNALNIM KAPACITETIMA

1.6.1 TABELARNI PRIKAZ POVRŠINA I NAMENA

Tabelarni prikaz površina i namena:

GLAVNI OBJEKAT				
r.br.	ETAŽA	NETO POVRŠINA	NETO JUS POVRŠINA	BRUTO POVRŠINA
FAZA I _GLAVNI OBJEKAT				
0	PRIZEMLJE	767.54	744.51	897.00
1	SPRAT	348.93	338.46	255.00
	UKUPNO FAZA I	1,116.47	1,082.98	1,152.00
FAZA II _GLAVNI OBJEKAT				
0	PRIZEMLJE	215.31	208.85	405.00
1	SPRAT	323.57	313.86	373.00
	UKUPNO FAZA II	538.88	522.71	778.00
	UKUPNO_CEO OBJEKAT	1,655.35	1,605.69	1,930.00
PRATEĆI OBJEKAT - TOALETI ZA PUBLIKU				
r.br.	ETAŽA	NETO POVRŠINA	NETO JUS POVRŠINA	BRUTO POVRŠINA
1	PRIZEMLJE	55.95	54.27	77.00
	UKUPNO	55.95	54.27	77.00
TRAFO STANICA				
r.br.	ETAŽA	NETO POVRŠINA	NETO JUS POVRŠINA	BRUTO POVRŠINA
1	PRIZEMLJE	15.00	15.00	19.00
	UKUPNO	15.00	15.00	19.00
FUDBALSKI TERENI				
r.br.	ETAŽA	NETO POVRŠINA	NETO JUS POVRŠINA	BRUTO POVRŠINA
1	FUDBALSKI TEREN 1 68x105 _prirodna trava	8,970.00	8,970.00	8,970.00
2	FUDBALSKI TEREN 2 68x105 _prirodna trava	8,970.00	8,970.00	8,970.00
3	FUDBALSKI TEREN 3 65x105 _veštačka trava	8,424.00	8,424.00	8,424.00
4	FUDBALSKI TEREN 4 65x105 _veštačka trava	8,424.00	8,424.00	8,424.00
	UKUPNO	34,788.00	34,788.00	34,788.00

MONTAŽNE TRIBINE				
r.br.	ETAŽA	NETO POVRŠINA	NETO JUS POVRŠINA	BRUTO POVRŠINA
1	MONTAŽNA TRIBINA_TEREN 1	195.00	195.00	195.00
2	MONTAŽNA TRIBINA_TEREN 2	195.00	195.00	195.00
3	MONTAŽNA TRIBINA_TEREN 4	195.00	195.00	195.00
	UKUPNO	585.00	585.00	585.00

REKAPITULACIJA				
	OBJEKTI	NETO POVRŠINA	BRUTO POVRŠINA	
1	GLAVNI OBJEKAT	1,605.69	1,930.00	5.16%
2	PRATEĆI OBJEKAT - TOALETI ZA PUBLIKU	54.27	77.00	0.21%
3	MONTAŽNE TRIBINE	585.00	585.00	1.56%
4	TRAFO STANICA	15.00	19.00	0.05%
	UKUPNO OBJEKTI	2,259.96	2,611.00	6.98%
	SPORTSKI TERENI			
	FUDBALSKI TERENI	34,788.00	34,788.00	93.02%
	UKUPNO OBJEKTI SA SPORTSKIM TERENIMA	37,047.96	37,399.00	100.00%

POVRŠINA PARCELE 67,701.00 m²
 KOEFICIJENT IZGRADNJE - bez fudbalskih terena 0.04
 KOEFICIJENT IZGRADNJE sa fudbalskim terenima 0.55
 KOEFICIJENT ZAUZETOSTI 54.64 %

Tabelarni pregled kapaciteta TRIBINA

	BROJ SEDIŠTA			
TRIBINA	TRIBINE U SKLOPU GLAVNOG OBJEKTA		MONTAŽNE TRIBINE	UKUPNO PO TERENU
	FAZA I	FAZA II		
TEREN BR.1	/	/	130	130
TEREN BR.2 - GLAVNI OBJEKAT	96	66	130	292
TEREN BR.4	/	/	130	130
Ukupno:	96	66	390	mesta
UKUPNO – TRENING CENTAR:	552			

1.6.2 PREGLED URBANISTIČKIH PARAMETARA

Pregled urbanističkih parametara:

Tabelarni pregled URBANISTIČKIH PARAMETARA		
PARCELA: KP 8809 KO Niška Banja		
UKUPNA POVRŠINA PARCELE	67,701.00	m2
FUDBALSKI TRENING CENTAR NIŠKA BANJA	POVRŠINA (m2)	PROCENTUALNO
OBJEKTI	1,619.00	2.39%
MONTAŽNE TRIBINE	585.00	0.86%
OGRADE	282.00	0.42%
FUDBALSKI TERENI - prirodna trava	17,940.00	26.50%
FUDBALSKI TERENI - veštačka podloga	16,848.00	24.89%
INTERNE SAOBRAĆAJNICE	3,153.00	4.66%
PARKINZI	2,352.00	3.47%
SLOBODNE, UREĐENE I ZELENE POVRŠINE		
BETONIRANE POVRŠINE (plato za pranje vozila, komunalni otpad, TS i DEA)	450.00	0.66%
PEŠAČKE POVRŠINE	2,946.00	4.35%
ZELENE POVRŠINE	21,526.00	31.80%
UKUPNO:	67,701.00	100.00%

1.6.3 BROJ FUNKCIONALNIH JEDINICA SA POTREBNIM KOMUNALNIM KAPACITETIMA

Ceo kompleks predstavlja jednu funkcionalnu celinu.

Predviđene su sve neophodne instalacije za neometano funkcionisanje objekta: Vodovod i kanalizacije, elektro i telekomunikacioni priključci. Grejanje objekta je na gas.

INSTALACIJE VODOVODA I KANALIZACIJE

VODOVOD I KANALIZACIJA	
Priključak na vodovodnu i kanalizacionu mrežu	Predviđeni su novi priključci na javnu mrežu vodovoda i kanalizacije
Ukupan kapacitet	Predviđeni kapaciteti: <u>Vodovod - predviđen novi priključak na javnu vodovodnu mrežu</u> Procenjeni kapaciteti priključaka vodovoda: Sanitarna voda: 2.96 l/s Hidrantska voda: 15 l/s (unutrašnja 5 l/s + 10 l/s spoljašnja) Predviđen priključni cevovod PEHD d160 (DN 150) mm. <u>Zalivni sistem –</u> Za snabdevanje zalivnog sistema biće predviđen <u>bunar koji će biti deo druge tehničke dokumentacije</u> <u>Fekalna – predviđena su 2 nova priključka na javnu kanalizacionu mrežu upotrebljenih voda</u> Procenjeni kapaciteti priključaka: priključak br.1 Fekalna kanalizacija – priključak glavni objekat: 4.17 l/s Predviđen priključni cevovod PVC d160 mm priključak br.2 Fekalna kanalizacija – priključak prateći objekat: 1.20 l/s Predviđen priključni cevovod PVC d160 mm <u>Atmosferska - predviđen novi priključak na javnu atmosfersku kanalizacionu mrežu - 3 priključna mesta</u> Procenjeni kapaciteti priključaka: Izliv 1 - Q= 92,70 l/s Predviđen priključni cevovod PVC dn350 mm. Predviđen separator naftnih derivata, masti i ulja za otpadne vode sa parkinga i saobraćajnica. Za tehnološku vodu od pranja mašina predviđen taložnik, hvatač lebdećih materija i separator. Predviđen priključni cevovod PVC Ø 350 mm Izliv 2- Q= 84.60 l/s Predviđen priključni cevovod PVC Ø 315 mm

	Izliv 3 - Q= 86,63 l/s Predviđen priključni cevovod PVC Ø 315 mm. Predviđen separator naftnih derivata, masti i ulja za otpadne vode sa saobraćajnica.
Vrsta priključka	trajni
Vrsta mernog uređaja	u vodomernom šahtu predviđeni vodomeri: - za hidrantsku vodu DN100 - za sanitarnu DN 50
Potrebni kapaciteti za različite namene (razvrstano po ulazima)	/
Potrebni kapaciteti za zajedničku potrošnju (razvrstano po ulazima)	/
Podaci o priključcima postojećih objekata na parceli/ parcelama(ukoliko postoje)	/
Nedostajuća infrastruktura u skladu sa uslovima IJO	/
Netipični potrošači	/

Vodosnabdevanje – sanitarna i hidrantska mreža

Predviđeno je priključenje novoplaniranog objekta na gradsku vodovodnu mrežu PE d225 sa zapadne strane kompleksa u svemu prema uslovima imaoca javnih ovlašćenja. Na propisanom rastojanju od regulacione granice u okviru parcele predviđa se vodomerni šaht sa vodomernima za sanitarnu i hidrantsku mrežu.

Predviđeni kapaciteti potrošnje:

- sanitarna Q= 2.96 l/s
- hidrantska Q= 15.0 l/s (10 l/s spoljašnja + 5 unutrašnja mreža)

Predviđen priključni cevovod PEHD d160 (DN 150) mm

Hidrantska mreža je rešena kao zaseban sistem, prema važećim propisima. Prema nameni i veličini kompleksa ukupna količina protivpožarne vode za hidrantsku mrežu je ukupno 15 l/s (10 l/s spoljašnja + 5 unutrašnja mreža). Minimalni pritisak na hidrantskom priključku je 2.5 bara.

U zavisnosti pritiska u mreži i raspoloživog kapaciteta koji će biti na raspolaganju na samom mestu priključenja, biće definisana oprema za povišenje pritiska i eventualni potrebni rezervoari.

Zalivni sistem

Zalivni sistem snadbevaće se vodom iz bunara koji će biti deo posebne tehničke dokumentacije.

Prikupljanje i odvođenje otpadnih voda sa lokacije predmetnih objekata

Otpadne vode iz novoprojektovanih objekta se odvođe sparatnim sistemom kanisanja i podeljene su na:

- fekalne otpadne vode
- atmosferske otpadne vode
- tehnološke vode sa parkinga i pranja mašina za održavanje terena.

Fekalne otpadne vode

Predviđeno je priključenje na gradsku kanalizacionu mrežu upotrebljenih voda u svemu prema uslovima imaoca javnog preduzeća.

U objektu je projektovana fekalna kanalizacija za odvod sanitarne otpadne vode od svih potrošača sanitarne vode. Sve upotrebene vode iz objekta skupljaju se preko horizontalnih i vertikalnih cevovoda i najkraćim putem izvode u sistem zatvorene fekalne kanalizacije oko objekta i odvođe do priključnog šahta fekalne kanalizacije.

Predviđena su ukupno 2 priključka na javnu kanalizacionu mrežu.

priključak br.1 – zapadno od kompleksa

prikuplja upotrebenu otpadnu vodu iz glavnog objekta i odvodi do priključnog šahta br.1 koji je lociran u parceli na rastojanju od 0.5 m od regulacione linije.

Predviđeni kapacitet fekalne kanalizacije iz objekata – priključak 1 : $Q = 4.17 \text{ l/s}$

Planirana priključna kanalizacija je od PVC cevi klase S-20 prečnika $\varnothing 160 \text{ mm}$.

priključak br.2 – istočno od kompleksa

prikuplja upotrebenu otpadnu vodu iz pratećeg objekta i odvodi do priključnog šahta br.2 koji je lociran u parceli na rastojanju od 0.5 m od regulacione linije.

Predviđeni kapacitet fekalne kanalizacije iz objekata – priključak 2 : $Q = 1.20 \text{ l/s}$

Planirana priključna kanalizacija je od PVC cevi klase S-20 prečnika $\varnothing 160 \text{ mm}$.

Atmosferske otpadne vode

Predviđeno je priključenje na gradsku kanalizacionu mrežu atmosferskih voda u svemu prema uslovima imaoća javnog preduzeća.

Predviđena su ukupno 2 izliva - priključka.

Izliv 1 -

Atmosferski priključak broj 1 prihvata uslovno zaprišana atmosferska voda sa saobraćajnica i parkinga ispred glavnog objekta, kao i otpadne vode sa krova glavnog objekta.

Tehnološke vode sa saobraćajnica i parkinga pre upuštanja u javni kolektor prvo će se tretirati preko separatora naftnih derivata, masti i ulja.

Tehnološke otpadne vode nastale od pranja mehanizacije za održavanje travnjaka pre ulivanja u javni kolektor će biti prvo tretirane preko taložnika i skupljača lebdećih materija, kao i na separatoru masti i ulja.

Predviđeni kapacitet atmosferskih voda za izliv 1 iznosi $Q = 92.70 \text{ l/s}$. Predviđeni je priključni cevovod prečnika dn 350 mm.

Predviđa se i rezervoar za prikupljanje drenažnih voda.

Priključak će se izvesti u svemu prema uslovima nadležnog JKP-a.

Izliv 2 -

Drenaža fudbalskih terena br.1 i br. 2 će se odvesti na atmosferski priključak broj 2. Priključni šaht je predviđen na 0.5 m od regulacione linije u parceli. Predviđeni kapacitet atmosferskih voda za izliv 2 iznosi $Q = 84.60 \text{ l/s}$. Predviđeni je priključni cevovod prečnika dn 315 mm, $I=3\%$.

Predviđa se i rezervoar za prikupljanje drenažnih voda koji će imati preliv i bypass.

Priključak će se izvesti u svemu prema uslovima nadležnog JKP-a.

Izliv 3 -

Atmosferski priključak broj 3 prihvata drenažu fudbalskog terena br. 3 i 4, uslovno zaprišanu atmosferku vodu sa saobraćajnice. Pre izliva u javnu kanalizaciju otpadna voda sa saobraćajnice će se tretirati na separatoru naftnih derivata, masti i ulja.

Predviđeni kapacitet atmosferskih voda za izliv 3 iznosi $Q = 86,63 \text{ l/s}$. Predviđeni je priključni cevovod prečnika dn 315 mm, $I=3\%$.

Predviđa se i rezervoar za prikupljanje drenažnih voda koji će imati preliv i bypass.

Priključak će se izvesti u svemu prema uslovima nadležnog JKP-a.

ELEKTROENERGETSKE I TELEKOMUNIKACIONE INSTALACIJE

ELEKTROENERGETSKE INSTALACIJE	
Priključak na DSEE	U IDR je predviđeno: Predviđena jednovremena vršna snaga novopredviđenog objekta (faza 1 i faza 2) iznosi 350kW. Predmetni objekat je jedna i nezavisna funkcionalna celina. Napajanje predmetnog objekta se predviđa iz nove sopstvene transformatorske stanice kapaciteta do 1x1000kVA (u koju se ugrađuje 1 energetska transformator 630kVA). Na situaciji je prikazan predlog pozicije nove transformatorske stanice. Mesto merenja: srednji napon.
Ukupan kapacitet	U IDR je predviđeno: Predviđena jednovremena vršna snaga predmetnog objekta (faza 1 i faza 2) iznosi 350kW
Vrsta priključka	Trajni
Vrsta mernog uređaja	Kompletna indirektna merna grupa na SN strani u ormanu mernog mesta. Mesto merenja: srednji napon.
Potrebni kapaciteti za različite namene (razvrstano po ulazima)	1 funkcionalna jedinica (nezavisna funkcionalna celina)
Potrebni kapaciteti za zajedničku potrošnju (razvrstano po ulazima)	/
Podaci o priključcima postojećih objekata na parceli/ parcelama (ukoliko postoje)	/
Nedostajuća infrastruktura u skladu sa uslovima IJO	/
Netipični potrošači	Nisu predviđeni netipični uređaji.
Potreba za većom pouzdanošću i sigurnosti u isporuci električne energije	Mogućnost neprekidnog napajanja dela el. potrošača se obezbeđuje pomoću alternativnog agregatskog napajanja istih, sa obaveznom ugradnjom odgovarajuće blokade od prodora napona agregata u DSEE.
ELEKOMUNIKACIONE INSTALACIJE:	
Priključak na telekomunikacionu mrežu	U IDR se predviđa sledeće: Projektom je predviđena električna instalacija telekomunikacionih i signalnih instalacija - priključenje objekta na JTM (Javnu telekomunikacionu mrežu). Projektom je predviđena kablovska kanalizacija na predmetnoj parceli, od pristupne tačke (predlog položaja pristupne tačke dat na situaciji) do predmetnog objekta.
Ukupan kapacitet	U IDR se predviđa sledeće: Projektom se predviđa kablovska kanalizacija za optički privodni kabel na predmetnoj parceli. Za potrebe novopredviđenog objekta potrebno je obezbediti priključak na telekomunikacionu mrežu: - optičkim single mode telekomunikacionim kablom
Vrsta priključka	trajni
Vrsta mernog uređaja	/
Potrebni kapaciteti za različite namene (razvrstano po ulazima)	1 funkcionalna jedinica (nezavisna funkcionalna celina)

Potrebni kapaciteti za zajedničku potrošnju (razvrstano po ulazima)	/
Podaci o priključcima postojećih objekata na parceli/ parcelama(ukoliko postoje)	/
Nedostajuća infrastruktura u skladu sa uslovima IJO	/
Netipični potrošači	/

ELEKTROENERGETSKE INSTALACIJE

Projektom su predviđene elektroenergetske instalacije u skladu sa važećim Tehničkim propisima za ovakvu vrstu objekata i u svemu prema zahtevima Investitora:

- NN priključak na NN distributivnu mrežu iz nove sopstvene transformatorske stanice kapaciteta do 1x1000kVA, 10(20)/0,4kV/kV, u koju se ugrađuje 1 energetski transformator 630kVA.

Predviđena jednovremena vršna snaga novopredviđenog objekta (faza 1 i faza 2) iznosi 350kW.

Napajanje objekta se predviđa iz nove sopstvene transformatorske stanice kapaciteta do 1x1000kVA, 10(20)/0,4kV/kV, u koju se ugrađuje 1 energetski transformator 630kVA.

Projektom je predviđeno:

- rezervni izvor napajanja - dizel električni agregat (DEA);
- el.instalacija unutrašnjeg i spoljašnjeg osvetljenja;
- el.instalacija priključnica i priključaka opšte namene;
- el.instalacija priključnica i priključaka posebne namene:
 - za potrebe TiS (telekomunikacione i signalne) opreme u skladu sa projektom TiS instalacija,
 - za potrebe mašinske (HVAC) opreme u skladu sa projektom termotehničkih instalacija,
 - za potrebe mašinske ViK opreme u skladu sa projektom instalacija vodovoda i kanalizacije,
 - za potrebe tehnološke opreme u skladu sa projektima tehnologije;
- instalacija uzemljenja i izjednačenja potencijala metalnih masa; i
- gromobranska instalacija (spoljašnja i unutrašnja).

S obzirom na klasifikaciju spoljnih uticaja, uslove evakuacije u slučaju hitnosti BD3, svi predviđeni kablovi unutar objekta su bezhalogeni („halogen free“).

TRANSFORMATORSKA STANICA

Projektom je predviđena izgradnja Elektromontažnog dela transformatorske stanice TS kapaciteta 1x1000kVA 10kV(20kV)/0,4kV u koju se ugrađuje energetski transformator 1x630kVA.

Priključenja predmetnog objekta Trening centra na elektroenergetsku distributivnu mrežu predviđa se iz nove transformatorske stanice TS 10/0,4kV, 1000kVA, opremljena sa energetskim transformatorom ET 10/0,4kV, Sn=630kVA i NN blokom u skladu sa vlastitim potrebama (sa najmanje 6 NN izvoda).

Privodni SN kablovski vodovi i SN blok nisu predmet projekta. Ovim projektom je predviđena SN kablovska kanalizacija na predmetnoj parceli za potrebe polaganja SN kablovskih vodova.

NN kablovski razvod od transformatorske stanice do pojedinačnih delova objekta-potrošača je predviđen u svesci 4/1.

Predviđena maksimalna jednovremena el.snaga predmetnog objekta (faza 1 i faza 2) napajanog iz elektroenergetskog sistema (EES) iznosi 350 kW.

Mesto merenja: na srednjem naponu.

TELEKOMUNIKACIONE I SIGNALNE INSTALACIJE

Projektom se predviđa izgradnja TK kablovske kanalizacije na predmetnoj parceli (sa pristupnom tačkom) za potrebe priključenja objekta na javnu telekomunikacionu mrežu (JTM) u skladu sa Tehničkim uslovima za projektovanje i priključenje na elektronsku komunikacionu mrežu.

Projektom su predviđene telekomunikacione i signalne instalacije i sistemi:

- strukturni kablovski sistem – SKS (električna instalacija telefonske i računarske tzv. LAN mreže);
- IP interkom sistem i
- sistem centralnog ozvučenja-razglasa;

u skladu sa važećim Tehničkim propisima za ovakvu vrstu objekata, u skladu sa tehnološkim projektom i u svemu prema zahtevima Investitora.

S obzirom na klasifikaciju spoljnih uticaja, uslovi evakuacije u slučaju hitnosti BD3 svi predviđeni kablovi unutar predmetnih objekata su bezhalogeni („halogen free“).

TELEKOMUNIKACIONE I SIGNALNE INSTALACIJE – SISTEMI TEHNIČKE ZAŠTITE

Projektom su predviđeni sistemi tehničke zaštite:

- unutrašnjeg i spoljašnjeg video nadzora;
- kontrole pristupa; i
- protivprovalne zaštite;

u skladu sa važećim Tehničkim propisima za ovakvu vrstu objekata, u skladu sa tehnološkim projektom i u svemu prema zahtevima Investitora - Projektom zadatku.

Predviđeni pojedinačni sistemi tehničke zaštite predstavljaju logički funkcionalnu celinu koja treba da obezbedi kontrolu-nadzor ulaska u pojedine celine objekta.

S obzirom na klasifikaciju spoljnih uticaja, uslovi evakuacije u slučaju hitnosti BD3 svi predviđeni kablovi unutar predmetnih objekata su bezhalogeni („halogen free“).

PROJEKAT TELEKOMUNIKACIONIH I SIGNALNIH INSTALACIJA – STABILNI SISTEMI ZA AUTOMATSKO OTKRIVANJE I DOJAVU POŽARA I GASA

Projekat je urađen u skladu sa važećim Tehničkim propisima za ovakvu vrstu objekata, važećim Lokacijskim uslovima; i u svemu prema zahtevima Investitora.

Projektom dokumentacijom su predviđeni sledeći sistemi:

- stabilni sistem za automatsko otkrivanje i dojavu požara
- stabilni sistem za automatsko otkrivanje i dojavu gasa (prema potrebi)

S obzirom na klasifikaciju spoljnih uticaja, uslove evakuacije u slučaju hitnosti BD3, svi predviđeni kablovi unutar objekta su bezhalogeni („halogen free“).

MAŠINSKE INSTALACIJE

GASNE INSTALACIJE

Energent za zagrevanje objekta je prirodni gas.

Potrebno je tri gasna kotla toplotne snage po ~80kWt svaki. Čeličnim bešavnim cevima DN50 gas se od merno regulacionog seta dovodi do gasnih kotlova. Nakon izlaska cevovoda iz MRS-a projektovan je zaporni protivpožarni ventil DN50. Gasni kotlovi su snabdeveni svim uređajima i opremom potrebnom za pouzdan rad. U kotlarnici se obezbeđuje prirodna ventilacija prema važećim pravilnicima.

TERMOTEHNIČKE INSTALACIJE GREJANJA, VENTILACIJE I KLIMATIZACIJE

Topla voda iz gasnog generatora se transportuje čeličnim hidroispitanim cevima do toplotne podstanice u objektu. U toplotnoj podstanici se vrši razdvajanje tople vode na više potrošača i to na:

- radijatorsko grejanje
- podno grejanje
- priprema STV (sanitarne tople vode)

Svaki od potrošača ima svoju cirkulacionu visoko efikasnu pumpu sa promenljivim brojem obrtaja.

Za ventilaciju prostora svlačionica projektuju se rekuperatori toplote sa električnim grejačima.

Za ventilaciju prostora multifunkcionalne sale i restorana projektuju se rekuperatori toplote sa električnim grejačima.

Za hlađenje prostora konferens sale, restorana i kancelarijskog prostora se koriste posebni sistemi sa direktnom ekspanzijom (VRF i split sistemi).

2.Procena potrebnih kapaciteta

Potrebna toplotna energija:

1.Toplota za grejanje: 190kVt

2.Toplota za pripremu STV: 40kVt

Ukupno potrebno toplotne energije: 230kVt

Potrebna količina prirodnog gasa: 28m3/čas

Potreban MRS: MRS G-25

Potrebna količina električne energije:

- Sistemi za grejanje (pumpe, kotlovi): 4kVt

- Sistemi za hlađenje (vrf, split sistemi): 60kVt

- Sistemi za ventilaciju (rekuperatori, ventialtori,el.grejači): 24kVt

- Grejanje pratećeg objekta: 6kVt

1.7 GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

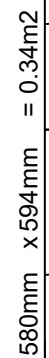
1.7.1	SITUACIJA SA OSNOVOM PRIZEMLJA	R 1:1000
1.7.2	SITUACIJA SA OSNOVOM KROVA	R 1:1000
1.7.3	SITUACIJA SA SINHRIN-PLANOM PRIKLJUČAKA	R 1:1000

GLAVNI OBJEKAT

1.7.4	OSNOVA PRIZEMLJA	R 1:100
1.7.5	OSNOVA 1. SPRATA	R 1:100
1.7.6	OSNOVA KROVNIH RAVNI	R 1:100
1.7.7	KARAKTERISTIČNI PRESECI	R 1:100
1.7.8	IZGLEDI	R 1:100

PRATEĆI OBJEKAT

1.7.9	PRATEĆI OBJEKAT_OSNOVE, PRESEK A-A, IZGLEDI	R 1:50
-------	---	--------



LEGENDA:

- ## PREGLED URBANISTIČKIH PARAMETARA

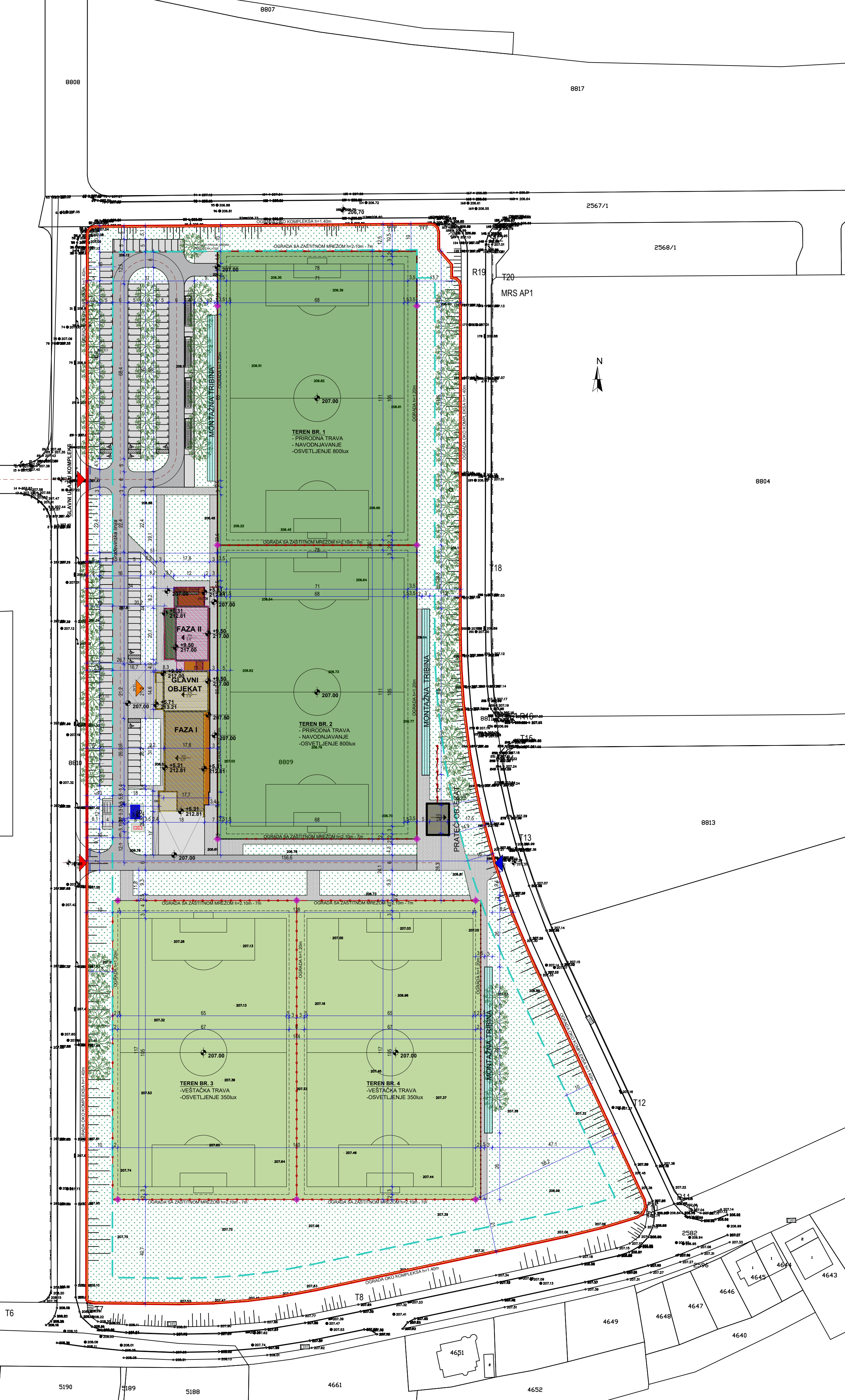
BROJ PARKING MESTA:

UKUPAN KAPACITET TRIBINA (TERENI + GLAVNI OBJEKAT)

TERENI:	390 mesta
GLAVNI OBJEKAT:	162 mesta
ukupno:	552 mesta



580mm x 594mm = 0.34m²



FUDBALSKI TRENING CENTAR - NIŠKA BANJA

LEGENDA:

- GRANICA KATASTRARSKE PARCELE
- REGULACIONA LINIJA
- GRABEVINSKA LINIJA
- GLAVNI OBJEKT _ P+1
- PRATEĆI OBJEKT _ P+0
- TRAFO STANICA
- MONTAŽNE TRIBINE (teren br.1,2,4)
- FUDBALSKI TEREN - prirodna trava
- FUDBALSKI TEREN - veštačka trava
- ZELENE POVRŠINE
- INTERNE SAOBRAĆAJNICE - asfalt
- PEŠAČKE POVRŠINE - beton d=6cm
- BETONIRANE POVRŠINE
- PARKING PROSTOR - beton d=8cm
- PLATO SA KONTEJNERIMA ZA KOMUNALNI OTPAD

- GABARIT GLAVNOG OBJEKTA - FAZA I
- GABARIT GLAVNOG OBJEKTA - FAZA II
- KOLSKI ULAZ U KOMPLEKS
- PEŠAČKI ULAZ U KOMPLEKS
- GLAVNI ULAZ U OBJEKT
- OGRAĐA OKO KOMPLEKSA, h=1.40m
- OGRAĐA UNUTAR KOMPLEKSA - niska, h=1.20m
- OGRAĐA UNUTAR KOMPLEKSA - visoka, h=2.10-7m
- OGRAĐA UNUTAR KOMPLEKSA
- PLANOM DEFINISANA TRAFO STANICA
- STUB REFLEKTORA
- JARBOLI_5kom
- DRVEĆE

PREGLED URBANISTIČKIH PARAMETARA		BROJ PARKING MESTA:	
KP 8809 KO Niška Banja		96 pm izdvojeni parking prostor (uz teren 1)	
UKUPNA POVRŠINA GRAĐEVINSKE PARCELE: 67.701,00 m ²		63 pm parking ispred klupske zgrade	
		ukupno: 159 pm	
		4 pm za autobuse	
UKUPNA POVRŠINA POD OBJEKTIMA:	1.619,00 m ²	KAPACITET IZDVOJENIH TRIBINA	
MONTAŽNE TRIBINE:	585,00 m ²	TEREN 1: 130 mesta	
OGRADE:	282,00 m ²	TEREN 2: 130 mesta	
		TEREN 4: 130 mesta	
		ukupno: 390 mesta	
FUDBALSKI TERENI - prirodna trava:	17.940,00 m ²	KAPACITET TRIBINA U OKVIRU GLAVNOG OBJEKTA	
FUDBALSKI TERENI - veštačka trava:	16.848,00 m ²	FAZA I: 66 mesta	
		FAZA II: 96 mesta	
		ukupno: 162 mesta	
INTERNE SAOBRAĆAJNICE:	3.153,00 m ²	UKUPAN KAPACITET TRIBINA (TERENI + GLAVNI OBJEKT)	
PARKINZI:	2.352,00 m ²	TERENI: 390 mesta	
BETONIRANE POVRŠINE (platoj):	450,00 m ²	GLAVNI OBJEKT: 162 mesta	
PEŠAČKE POVRŠINE:	2.946,00 m ²	ukupno: 552 mesta	
ZELENE POVRŠINE:	21.526,00 m ²		

dba

Vrsta tehničke dokumentacije:

IDEJNO REŠENJE

Jovana Cvijica 10, 21000 Novi Sad Telfaks 021 270 1112 E-mail: office@dba.rs

Broj projekta i datum:

E_18/2025/IDR_1

Naručilac:

Sportski centar fudbalskog saveza regiona istočne Srbije

Februar 2026.

Projekat:

1 - PROJEKAT ARHITEKTURE

Broj ugovora: U-066/2025 od 17.10.2025. godine

Objekat i lokacija:

NOVA GRADNJA TRENING CENTAR
K.P. 8809 KO NIŠKA BANJA

Autori:

Đorđe Bajilo, dia Odgovorni projektant i br. lic. Đorđe Bajilo, dia licenca (300 E710 07)

Projektant i projektanti saradnici

Dragana Betos, dia; Aleksandra Bogdanović, mia

Naziv crteža:

SITUACIJA SA OSNOVAMA KROVNIH RAVNI

Napomene:

Svi crteži i grafički dokumenti su zaštićeni autorskim pravima i vlasništvo su odgovornog projektanta odnosno projektne organizacije. Kopiranje crteža, specifikacija i prateće dokumentacije zabranjeno je bez pismene saglasnosti odgovornog projektanta. Sva dokumentacija će biti verifikovana od strane izdavača pre početka radova, a prouzročena šteta će biti isplaćena sa ličnim imenom. Sve mere uzeti na licu mesta. Modifikacije samo uz saglasnost odgovornog projektanta.

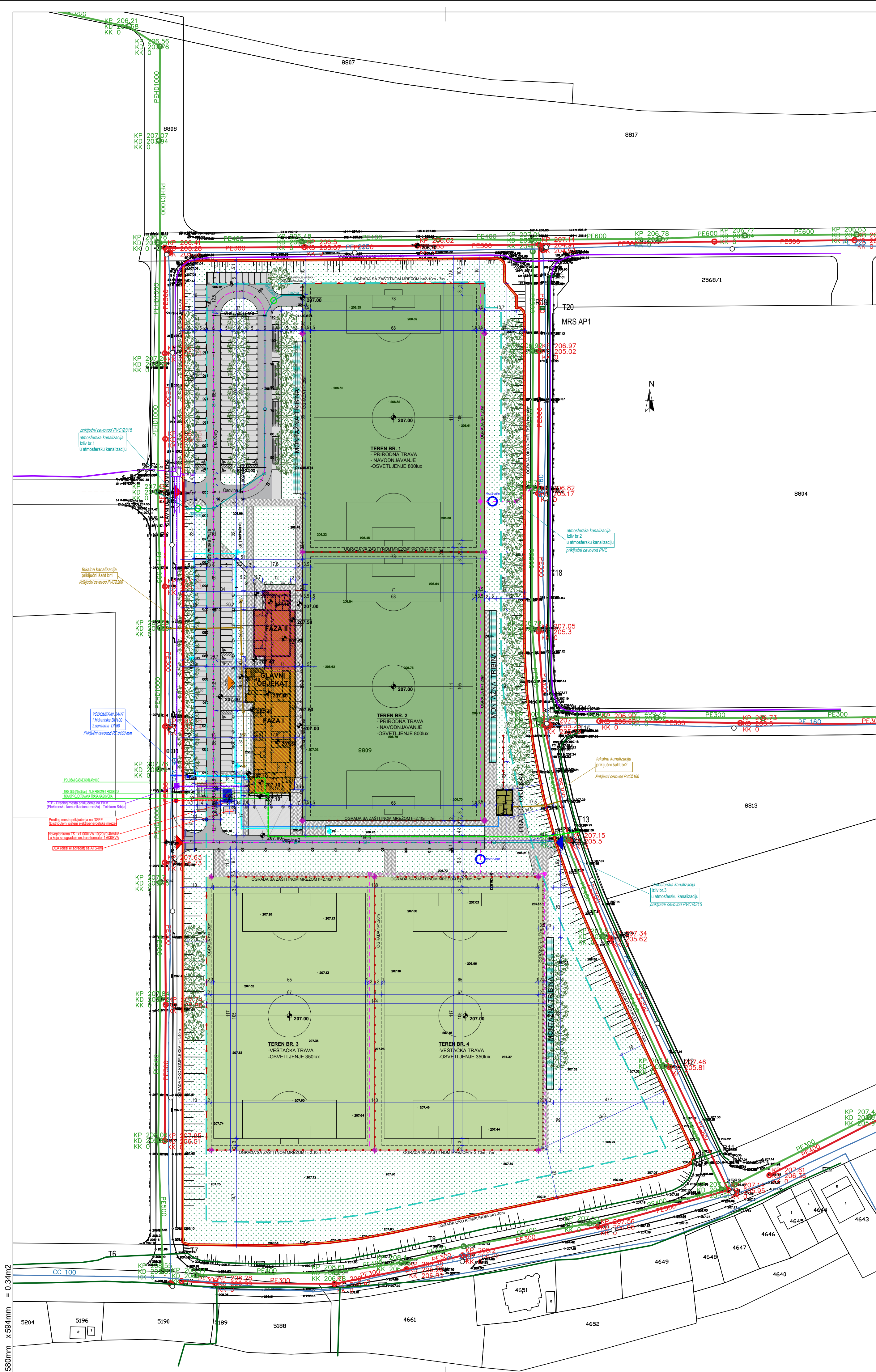
IDR

Razmera: **1:1000**

Sveska i list:

sveska 1 list **1.7.2**

580mm x 594mm = 0.34m²



FUDBALSKI TRENING CENTAR - NIŠKA BANJA

LEGENDA:

GRANICA KATASTRARSKE PARCELE

REGULACIONA LINIJA

GRABEVINSKA LINIJA

GLAVNI OBJEKT _ P+1

PRATEĆI OBJEKT _ P+0

TRAFOSTANICA

MONTAŽNE TRIBINE (teren br.1,2,4)

FUDBALSKI TEREN - prirodna trava

FUDBALSKI TEREN - veštačka trava

ZELENE POVRŠINE

INTERNE SAOBRAĆAJNICE - asfalt

PEŠAČKE POVRŠINE - beton d=6cm

BETONIRANE POVRŠINE

PARKING PROSTOR - beton d=8cm

PLATO SA KONTEJNERIMA ZA KOMUNALNI OTPAD

GABARIT GLAVNOG OBJEKTA - FAZA I

GABARIT GLAVNOG OBJEKTA - FAZA II

KOLSKI ULAZ U KOMPLEKS

PEŠAČKI ULAZ U KOMPLEKS

GLAVNI ULAZ U OBJEKT

OGRAĐA OKO KOMPLEKSA, h=1.40m

OGRAĐA UNUTAR KOMPLEKSA - niska, h=1.20m

OGRAĐA UNUTAR KOMPLEKSA - visoka, h=2.10-7m

OGRAĐA UNUTAR KOMPLEKSA

PLANOM DEFINISANA TRAFOSTANICA

STUB REFLEKTORA

JARBOLI_5kom

DRVEĆE

LEGENDA_VIK instalacije:

POSTOJEĆI JAVNI VODOVOD

POSTOJEĆA FEKALNA KANALIZACIJA

POSTOJEĆA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

NOVOPROJEKTOVANI PRIKLJUČAK NA SANITARNI VOD

NOVOPROJEKTOVANA SANITARNA MREŽA

NOVOPROJEKTOVANA HIDRANTSKA MREŽA

FEKALNA KANALIZACIJA - NOVOPROJEKTOVANO

ATMOSFERSKA KANALIZACIJA - NOVOPROJEKTOVANO

DRENAŽA FUDBALSKOG TERENA

REZERVOAR ZA PRIKUPLJANJE DRENAŽNIH VODA

SEPARATOR NAFTNIH DERIVATA

NADZEMNI HIDRANT

PODZEMNI HIDRANT

VODOMERNI ŠAHT

LEGENDA_saobraćajnice:

OSOVINA INTERNE SAOBRAĆAJNICE

LEGENDA_elektroenergetske i telekomunikacione instalacije:

PREDLOG MESTA PRIKLJUČENJA NA DSEE

NOVOPREDVIĐENA SN KABLOVSKA KANALIZACIJA

NOVOPLANIRANA TRAFOSTANICA

DEA - DIZEL EL. AGREGAT SA ATS-OM

POSTOJEĆA TELEKOMUNIKACIONA MREŽA

POSTOJEĆE TK OKNO

PLANIRANO TK OKNO

PREDLOG MESTA PRIKLJUČENJA NA EKM

PLANIRANA TRASA PVC CEVI ZA PRIVODNE TK VODOVE

ZAŠTITNA CEV PLANIRANE TRASE PVC CEVI ZA PRIVODNE TK

LEGENDA_mašinske instalacije:

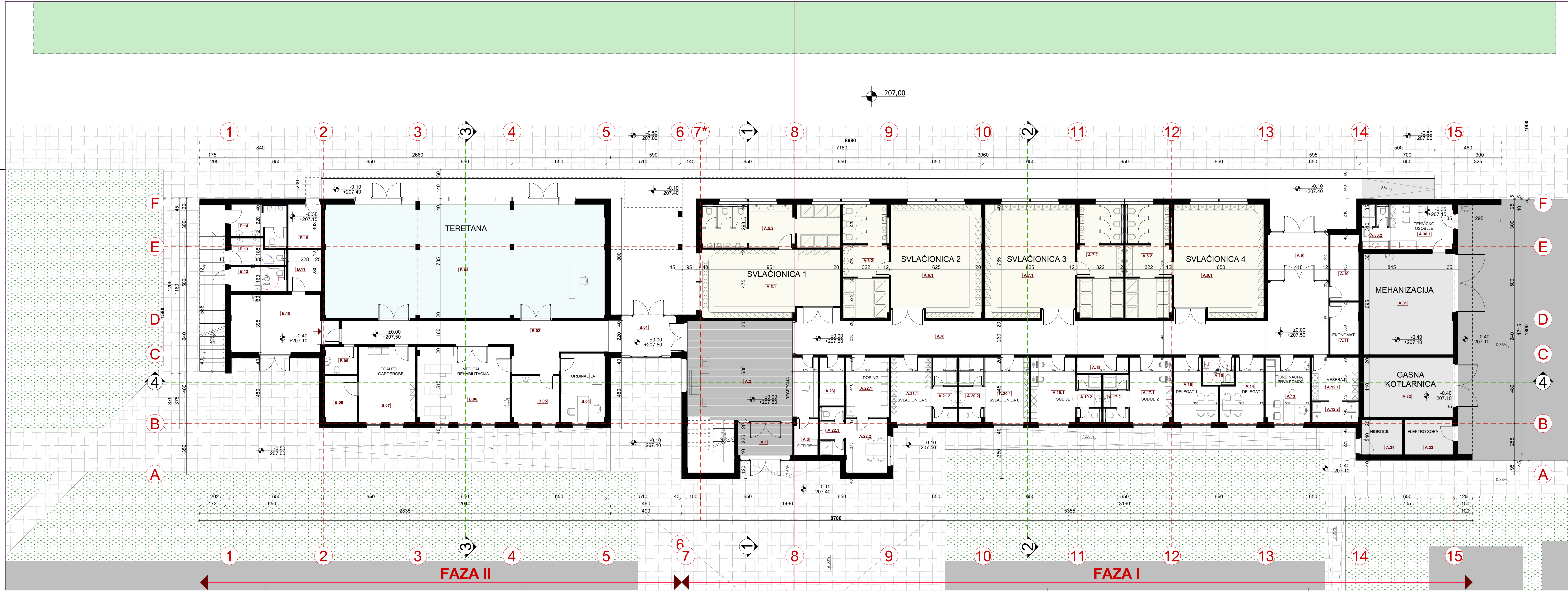
POSTOJEĆA TRASA GASOVODA NISKOG PRITISKA

POLOŽAJ GASNE KOTLARнице

NOVOPROJEKTOVANA TRASA GASOVODA

NOVOPROJEKTOVANA MRS - NIJE PREDMET PROJEKTA

dba	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO REŠENJE Jovana Cvijica 10, 21000 Novi Sad Telfaks 021 270 1112 E-mail: office@dba.rs	Broj projekta i datum: E_18/2025/IDR_1
Naručilac:	Sportski centar fudbalskog saveza regiona istočne Srbije NIŠ, Ulica Kralja Stefana Prvovenčanog br. 3A	Februar 2026.
Projekat:	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE	Broj ugovora: UJ-068/2025 od 17.10.2025. godine
Objekat i lokacija:	NOVA GRADNJA TRENING CENTAR K.P. 8809 KO NIŠKA BANJA	
Autori:	Đorđe Bajilo, dia Odgovorni projektant i br. lic. Đorđe Bajilo, dia licenca (300 E710 07)	
Projektant i projektanti saradnici	Dragana Betos, dia; Aleksandra Bogdanović, mia	
Naziv crteža:	SITUACIJA SA SINHRON-PLANOM PRIKLJUČAKA	Razmera: 1:1000
Napomene:	Svi crteži i grafički dokumenti su zaštićeni autorskim pravima i vlasništvo su odgovornog projektanta odnosno projektne organizacije. Kopiranje crteža, specifikacija i prateće dokumentacije zabranjeno je bez pismene saglasnosti odgovornog projektanta. Sva dokumentacija će biti verifikovana od strane izdavača pre početka radova, a prouzročena šteta će biti isplaćena sa ličnim imenom. Sve mere uzeti na licu mesta. Modifikacije samo uz saglasnost odgovornog projektanta.	Sveska i list: sveska 1 list 1.7.3



SPECIFIKACIJA POVRŠINA			
r.br.	Prostorija	Obim	Površina
GLAVNI OBJEKT Faza I			
A.1	DETROBRAN	11,96	8,36
A.2	HOL	39,55	69,07
A.3	OFFICE	6,31	4,03
A.4	HODNIK	69,84	103,67
A.5.1	SVLAČIONICA 1	29,52	42,37
A.5.2	KUPATLO	27,33	27,43
A.6.1	SVLAČIONICA 2	29,29	47,51
A.6.2	KUPATLO	27,52	24,43
A.7.1	SVLAČIONICA 3	29,29	47,51
A.7.2	KUPATLO	27,52	24,42
A.8.1	SVLAČIONICA 4	29,29	47,51
A.8.2	KUPATLO	27,52	24,43
A.9	DLAZ NATEREN	14,56	12,96
A.10	OSTAVA	13,95	8,80
A.11	TOILET	11,20	6,99
A.12.1	VEŠERAJ	12,36	9,52
A.12.2	VEŠERAJ - mašine	9,30	4,53
A.13	PRVA POMOĆ	10,02	13,55
A.14	DELEGAT 1	14,96	11,22
A.15	TOILET	10,08	4,46
A.16	DELEGAT 2	15,00	11,27
A.17.1	SUDIJE 1	14,76	12,83
A.17.2	KUPATLO	16,34	4,95
A.18	OSTAVA	9,24	3,87
A.19.1	SUDIJE 1	15,00	13,53
A.19.2	KUPATLO	16,34	4,95
A.20.1	SVLAČIONICA 5	14,56	13,53
A.20.2	KUPATLO	16,34	4,95
A.21.1	SVLAČIONICA 6	14,56	12,19
A.21.2	KUPATLO	16,34	7,92
A.22.1	DOPING	14,20	12,81
A.22.2	DOPING	13,30	10,65
A.23	TOILET	14,42	5,96
A.24	PROSTORIJ	10,02	5,62
A.30.1	OSOBJE	14,52	13,34
A.30.2	OSOBJE	12,89	5,30
A.31	GARAJ	26,30	42,71
A.32	GASNA KOTLARNIKA	20,50	25,21
A.33	ELEKTRO SOBA	10,40	7,80
A.34	HIPOKSEL	10,40	6,70
		767,54 m²	
GLAVNI OBJEKT Faza II			
B.01	HODNIK - VEŠA FAZOM I	14,30	11,92
B.02	HODNIK	44,46	37,35
B.03	TERETANA	59,45	150,65
B.04	ORDINACIJA	15,48	14,21
B.05	ORDINACIJA	12,96	10,43
B.06	REHABILITACIJA	14,42	22,17
B.07	GARDEROBA	18,16	20,34
B.08	TOILET	10,75	6,97
B.09	HISLANJE	8,27	4,96
B.10	TEHNIČKA PROSTORIJA	22,99	26,40
B.11	TEHNIČKA PROSTORIJA	10,16	6,38
B.12	TOILET	11,47	5,80
B.13	TOILET	11,47	5,80
B.14	TOILET	13,74	8,19
B.15	TEHNIČKA PROSTORIJA	10,11	6,30
		348,93 m²	
		1.116,47 m²	
REKAPITULACIJA POVRŠINA PRIZEMLJE			
Ukupna površina		NETO	NETO JUS
		767,54 m²	744,51 m²
		-3% za malter	897,00 m²
FAZA I		767,54 m²	744,51 m²
FAZA II		348,93 m²	338,46 m²
Ukupno		1.116,47 m²	1.082,97 m²
		1.302,00 m²	

dba

IDEJNO REŠENJE

Jovana Cvijica 10, 21000 Novi Sad Tel/faks 021 270 1112 E-mail: office@dba.rs

Sportski centar fudbalskog saveza regiona istočne Srbije

NIŠ, ul. Kralja Stefana Prvogvenčanog br. 3A

Naručilac:

Projekat:

Objekat i lokacija:

Autori:

Projektori i projektorin saradnici:

Naziv crteža:

Napomene:

1 - PROJEKAT ARHITEKTURE

NOVA GRADNJA
TRENING CENTAR

Katastarska parcela
K.P. 5809 A.O. Niška Banja
Dragana Betos, dia
Dorđe Bajlo, dia

Odgovorni projektor i br. lic: Dorđe Bajlo, dia licenca (300 E710 07)

OSNOVA PRIZEMLJA

Bu crteži i prateći dokumenti su zaštićeni autorskim pravima i vlasništvo su odgovornog projektanta, odnosno projektnog organizatora. Kopiranje crteža, specifikacija i pratećih dokumentacija zabranjeno je bez pismene saglasnosti odgovornog projektanta. Sva dokumentacija koja se veštačiava od strane izvođača pre prodaje istovrsno, a prateći crteži se ne mogu prenositi na drugi način. Modifikacije same su saglasnost odgovornog projektanta.

Broj projekta i datum:

Broj ugovora:

Razmera:

Sveska i list:

E_18/2025/IDR_1

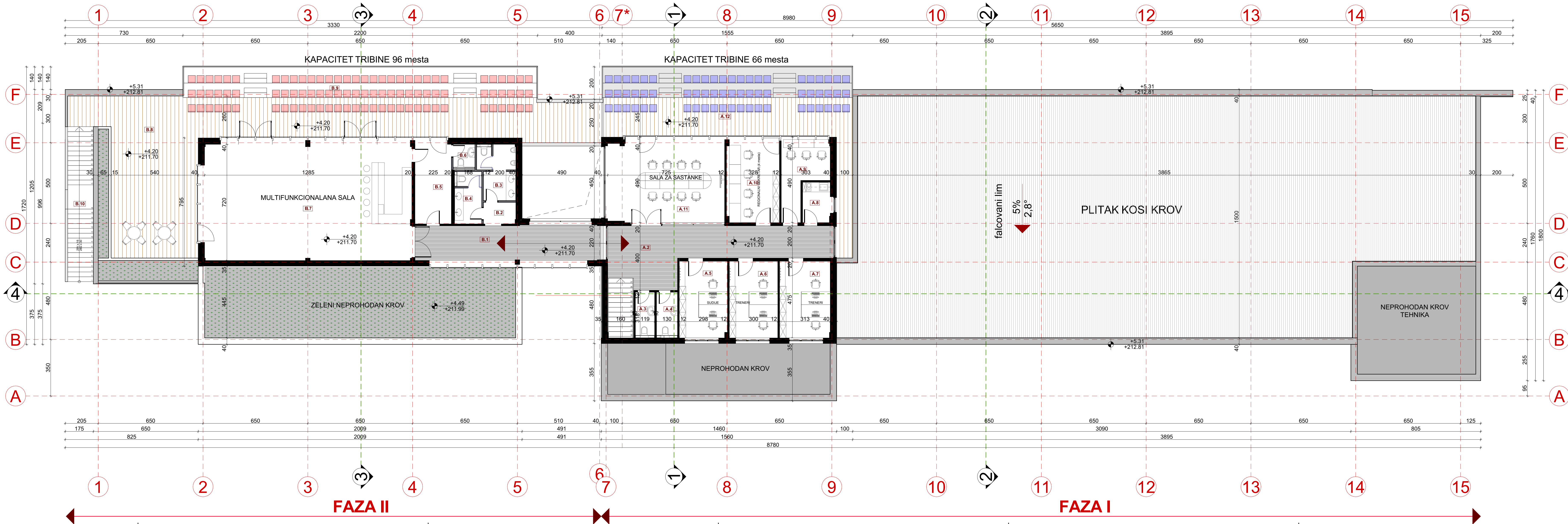
Februar 2026.

U-066/2025 od 17.10.2026. godine

R 1:100

sveska 1, list: 1.74

IDR



SPECIFIKACIJA POVRŠINA			
r.br.	Prostorija	Obim	Površina
GLAVNI OBJEKT FAZA I			
A.2	RODNIK	41.50	40.96
A.3	TOILET	10.40	3.28
A.4	TOILET	7.83	3.47
A.5	KANCELARIJA	15.46	14.09
A.6	KANCELARIJA	14.72	13.98
A.7	KANCELARIJA	14.98	13.61
A.8	OLJNA KUHNJA	14.42	4.58
A.9	KANCELARIJA	15.86	10.04
A.10	KANCELARIJA	16.09	15.19
A.11	SALA ZA SASTANKE	22.66	31.40
A.12	TRIBINA	39.80	65.50
			215,31 m²
GLAVNI OBJEKT FAZA II			
B.1	RODNIK	27.70	25.15
B.2	PRETPOSTOR TOALETA	6.66	2.65
B.3	TOILET	14.47	7.30
B.4	TOILET	11.10	5.30
B.5	POSLOVNA PROSTORIJA	14.36	11.09
B.6	TOILET-ZAPOSLJENI	5.53	1.91
B.7	MULTIFUNKCIONALNA SALA	40.80	92.35
B.8	TERASA	88.78	101.25
B.9	TRIBINA	20.40	51.33
B.10	SPOJNE STEPENICE	22.41	15.33
			323,97 m²
			538,88 m²

REKAPITULACIJA POVRŠINA 1. SPRAT			
Ukupna površina	NETO	NETO JUS	BRUTO
		-3% za malter	
FAZA I	215,31 m²	208,85 m²	255,00m²
FAZA II	323,57 m²	313,86 m²	373,00m²
Ukupno	538,88 m²	522,71m²	628,00m²

REKAPITULACIJA POVRŠINA PO FAZAMA			
Ukupna površina	NETO JUS	BRUTO	
FAZA I	-3% za malter		
prizemlje	744,51 m²	897,00m²	
sprat	208,85 m²	255,00m²	
Ukupno	953,36m²	1.152,00m²	
Ukupna površina	NETO JUS	BRUTO	
FAZA II	-3% za malter		
prizemlje	338,46 m²	405,00m²	
sprat	313,86 m²	373,00m²	
Ukupno	652,32m²	778,00m²	
Ukupno FAZA I i II	1605,68 m²	1930,00 m²	

dba

Vrsta tehničke dokumentacije:
IDEJNO REŠENJE
Jovana Cvijica 10, 21000 Novi Sad Tel/faks 021 270 1112 E-mail: office@dba.rs

Broj projekta i datum:
E_18/2025/IDR_1
Februar 2026.

Naručilac:
Sportski centar fudbalskog saveza regiona istočne Srbije
NIS, ul. Kralja Stefana Prvovenčanog br. 3A

Projekat:
1 - PROJEKAT ARHITEKTURE

Objekat i lokacija:
NOVA GRADNJA
TRENING CENTAR
Katastarska parcela
K.P. 5509 K.O. Niska Banja
Dragana Betos, dia
Đorđe Bajilo, dia

Autori:
Dragana Betos, dia
Đorđe Bajilo, dia

Projekat i projekat saradnika:
Dragana Betos, dia; Aleksandra Bogdanović, mia

Naziv crteža:
OSNOVA 1. SPRATA

Napomene:
Ovi crteži i prateći dokumenti su zaštićeni autorskim pravima i vlasništvo su odgovornog projektanta, odnosno projekatne organizacije. Kopiranje, štampa, specifikacija i prateći dokumentacija zabranjena je bez pismene saglasnosti odgovornog projektanta. Sva dokumentacija je na veštinstvu od strane izvođača po potrebi isprava, a prateći nacrti su na njegovu odgovornost. Sva izmjena i dodatna radova su na odgovornost izvođača. Modifikacije same su odgovornost odgovornog projektanta.

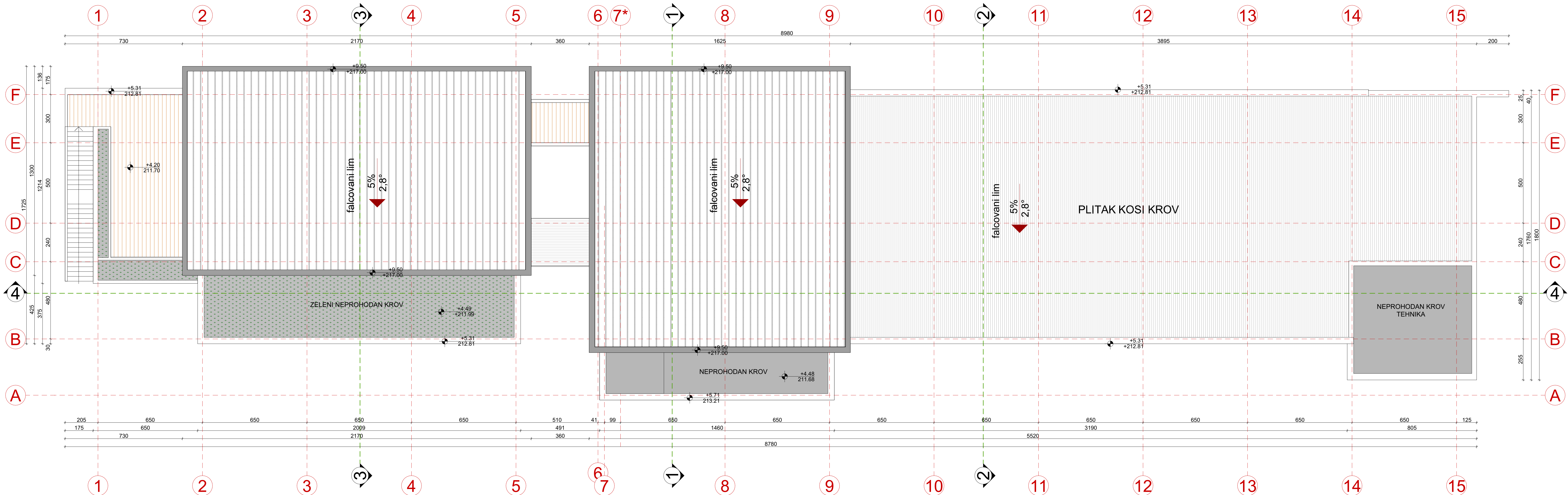
Projekat i projekat saradnika:
Dragana Betos, dia; Aleksandra Bogdanović, mia

Razmera:
R 1:300

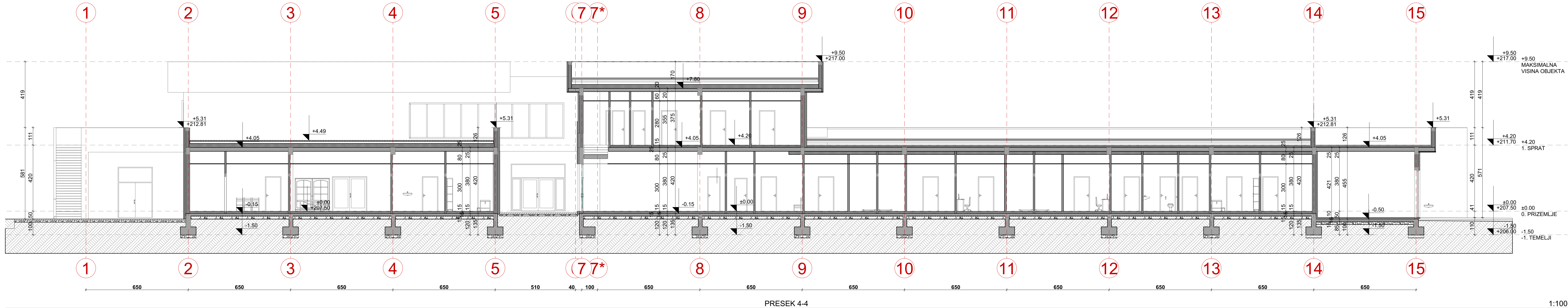
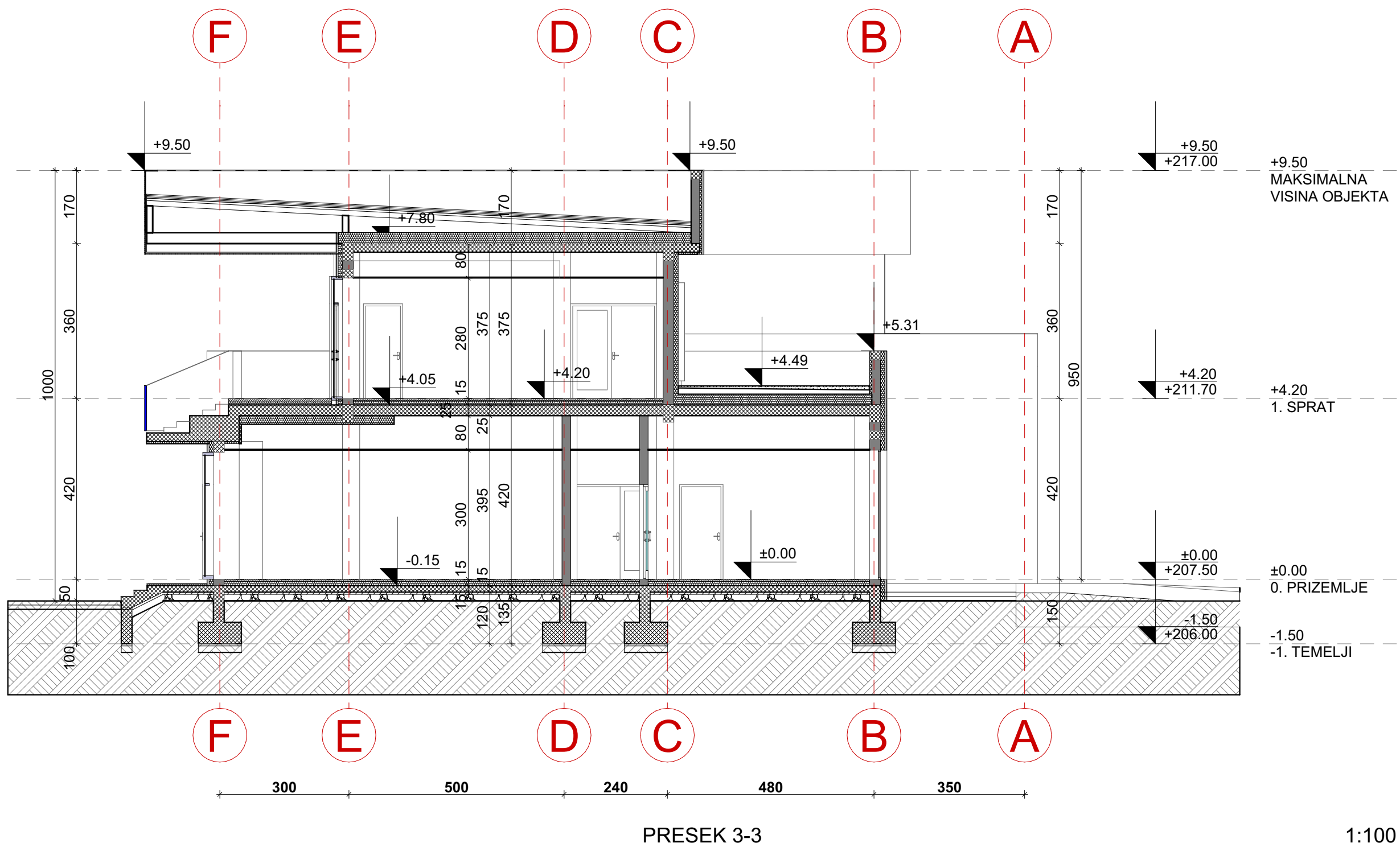
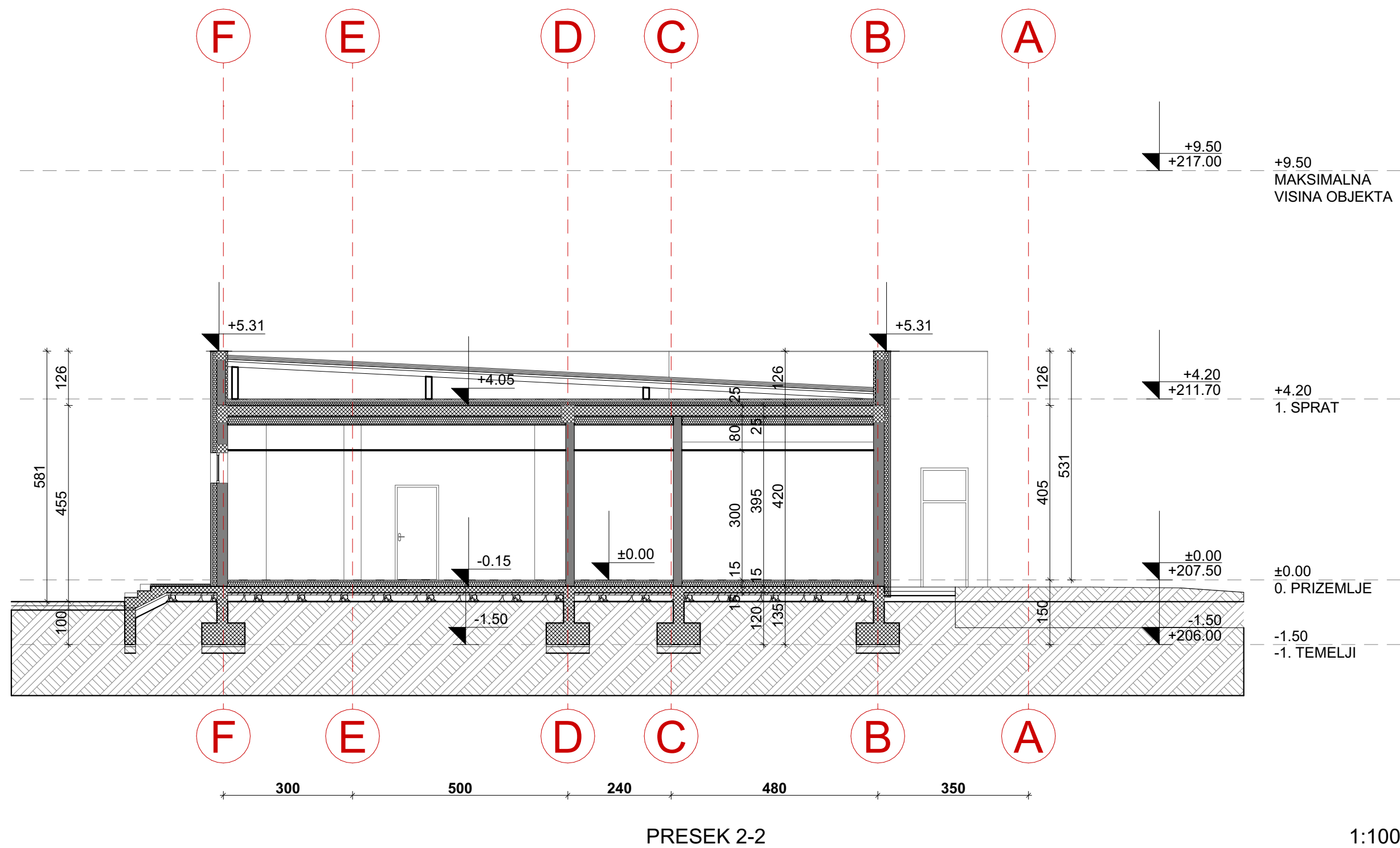
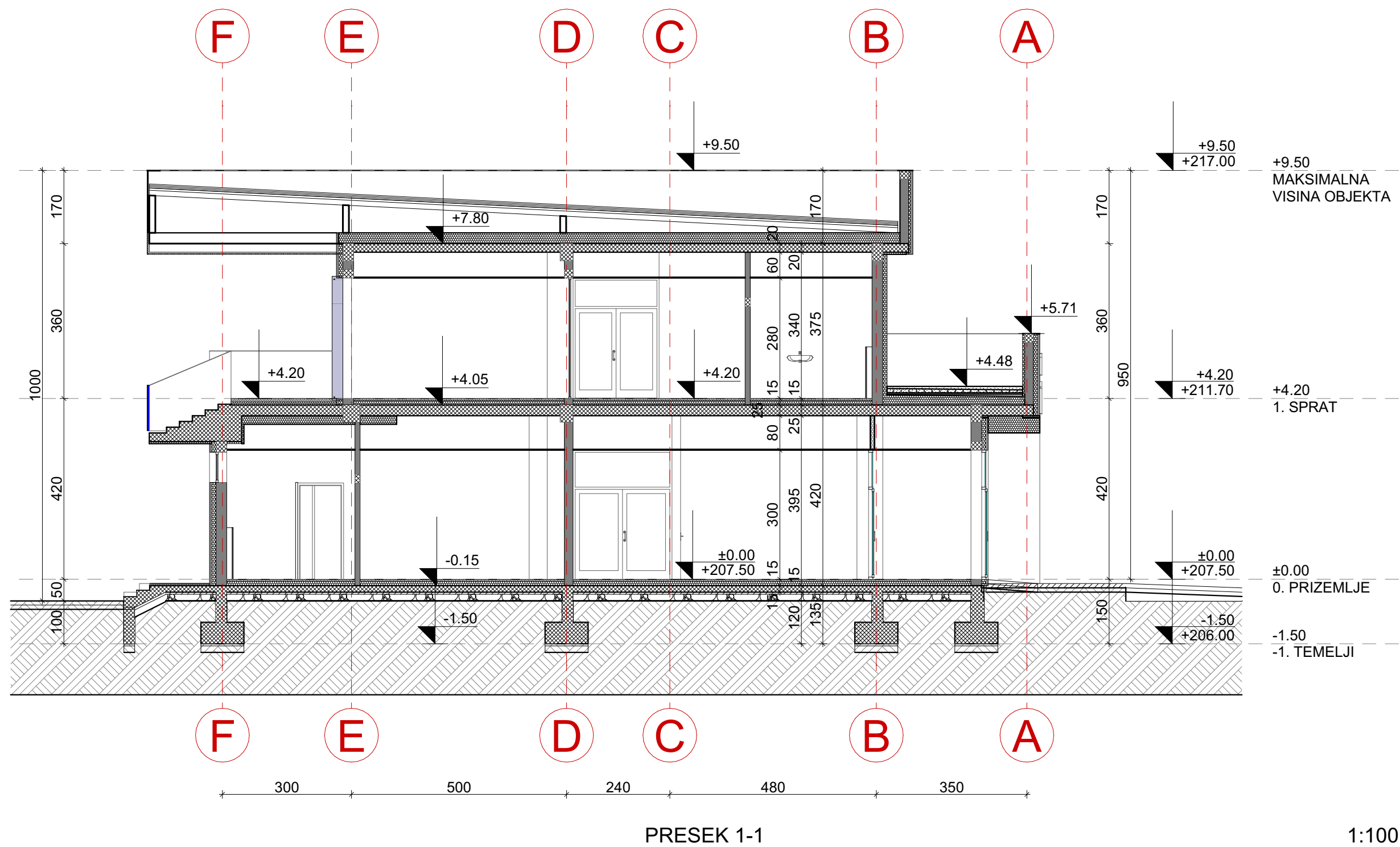
Sveska i list:
sveska 1, list: 1.75

IDR

Projekat i projekat saradnika:
Dragana Betos, dia; Aleksandra Bogdanović, mia

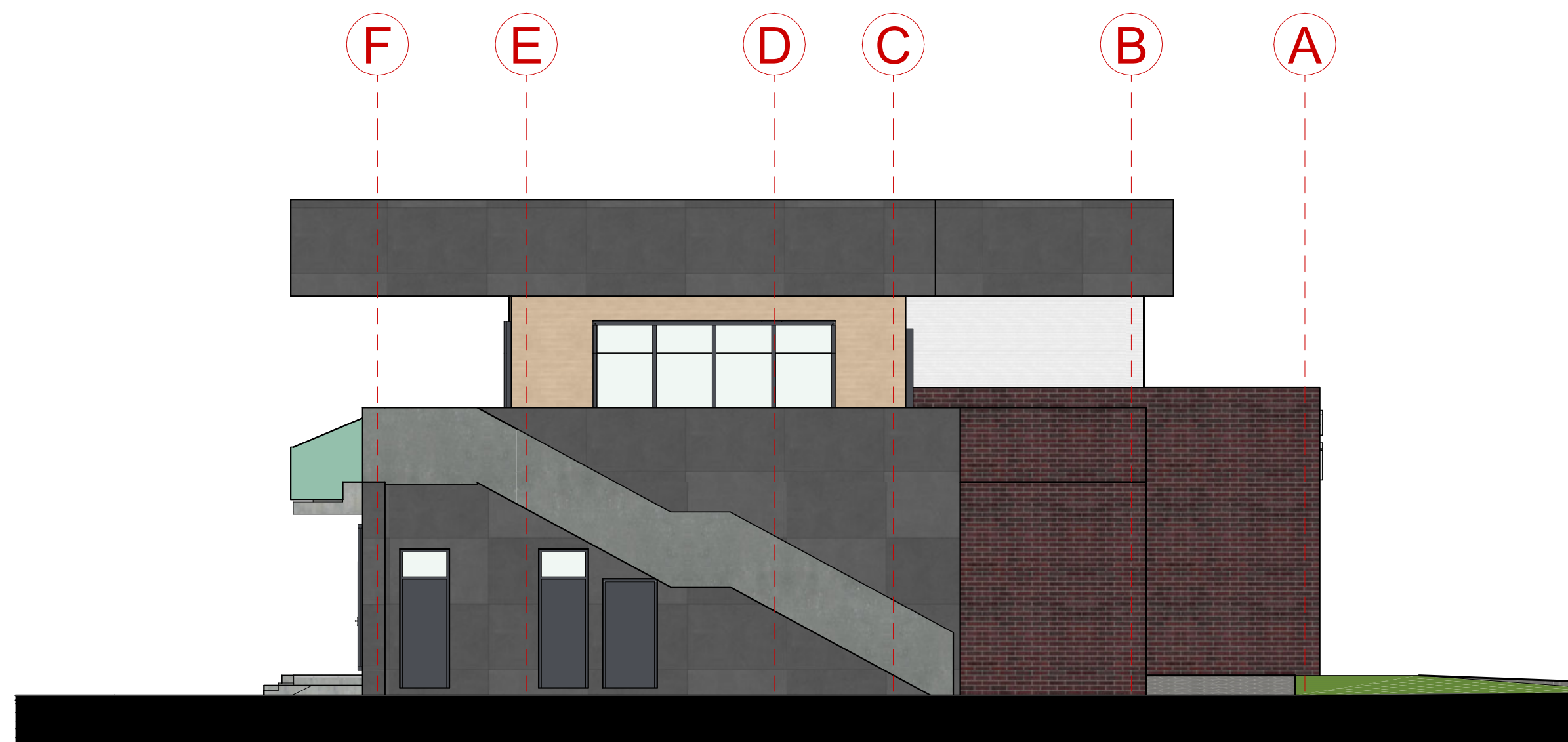


	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO REŠENJE		Broj projekta i datum: E_18/2025/IDR_1	
	Jovana Cvijica 10, 21000 Novi Sad Tel/faks: 021 270 1112 E-mail: office@dba.rs		Februar 2026.	
Naručilac:	Sportski centar fudbalskog saveza regiona istočne Srbije NIS, ul. Kralja Stefana Prvovenčanog br. 3A			Broj ugovora: U-066/2025 od 17.10.2025. godine
Projekat:	1 - PROJEKAT ARHITEKTURE			
Objekat i lokacija:	NOVA GRADNJA TRENING CENTAR Katastarska parcela K.P. 5509 K.O. Niska Banja			
Autori:	Dragana Betos, dia Đorđe Bajilo, dia	Odgovorni projektant i br. lic.	Đorđe Bajilo, dia licenca (300 E710 07)	
Projektant i projektanti saradnici:	Dragana Betos, dia; Aleksandra Bogdanović, mia			
Naziv crteža:	OSNOVA KROVNIH RAVNI			Razmera: R 1:100
Napomene:	Svi crteži i prateća dokumenta su zaštićena autorskim pravima i vlasništvom su odgovornog projektanta, odnosno projektnog organizatora. Kopiranje, izdavanje, upotreba i prateće dokumentacije zabranjeno je bez pismene saglasnosti odgovornog projektanta. Sva dokumentacija je na vebstranici od strane izdavalca, pre početka radova, a pratećim rešenjem se odnosi na radovima na terenu. Sva mere uzeti na licu mesta. Modifikacije samo uz saglasnost odgovornog projektanta.			 Sveska i list: sveska 1, list: 1,7,6



dba		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO REŠENJE Jovana Cvijica 10, 21000 Novi Sad Tel/faksa 021 270 1112 E-mail: office@dba.rs	Broj projekta i datum: E_18/2025/IDR_1
Naručilac:		Sportski centar fudbalskog saveza regiona istočne Srbije NIS, ul. Kralja Stefana Prvovenčanog br. 3A	Februar 2026.
Projekat:		1 - PROJEKAT ARHITEKTURE	Broj ugovora: U-066/2025 od 17.10.2025. godine
Objekat i lokacija:		NOVA GRADNJA TRENING CENTAR Katastarska parcela K.P. 5809 K.O. Niska Banja Dragana Betos, dia Đorđe Bajilo, dia	
Autori:		Odgovorni projektant i br. lic.:	
Projekti i projektanti saradnici:		Dragana Betos, dia; Aleksandra Bogdanović, mia	
Naziv crteža:		KARAKTERISTIČNI PRESECI	Razmera: R 1:100
Napomene:		Svi crteži i prateća dokumenta su zaštićena autorskim pravima i vlasništvom su odgovornog projektanta, odnosno projektnog organizatora. Kopiranje crteža, specifikacija i prateće dokumentacije zabranjeno je bez pismene saglasnosti odgovornog projektanta. Sva dokumentacija je ili verifikovana od strane izvođača pre početka radova, a pratećim nacrtima da su usaglašeni sa nadležnim organom. Sve mere uzeti na licu mesta. Modifikacije same su saglasnost odgovornog projektanta.	Sveska i list: sveska 1, list: 1.7.7

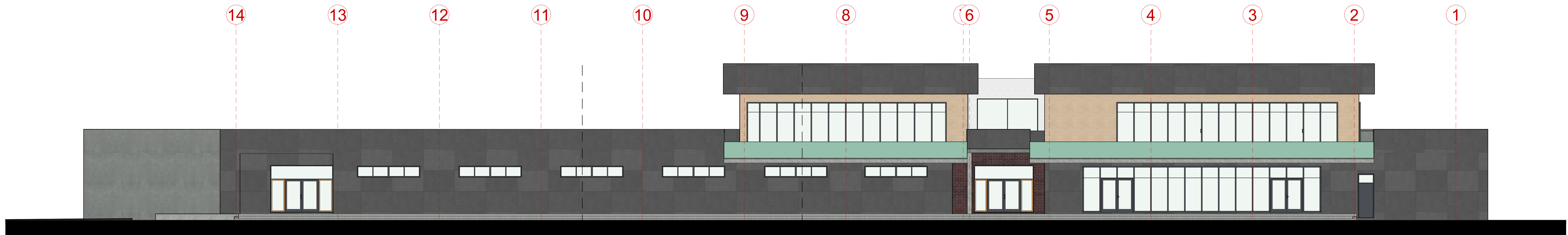
1:100



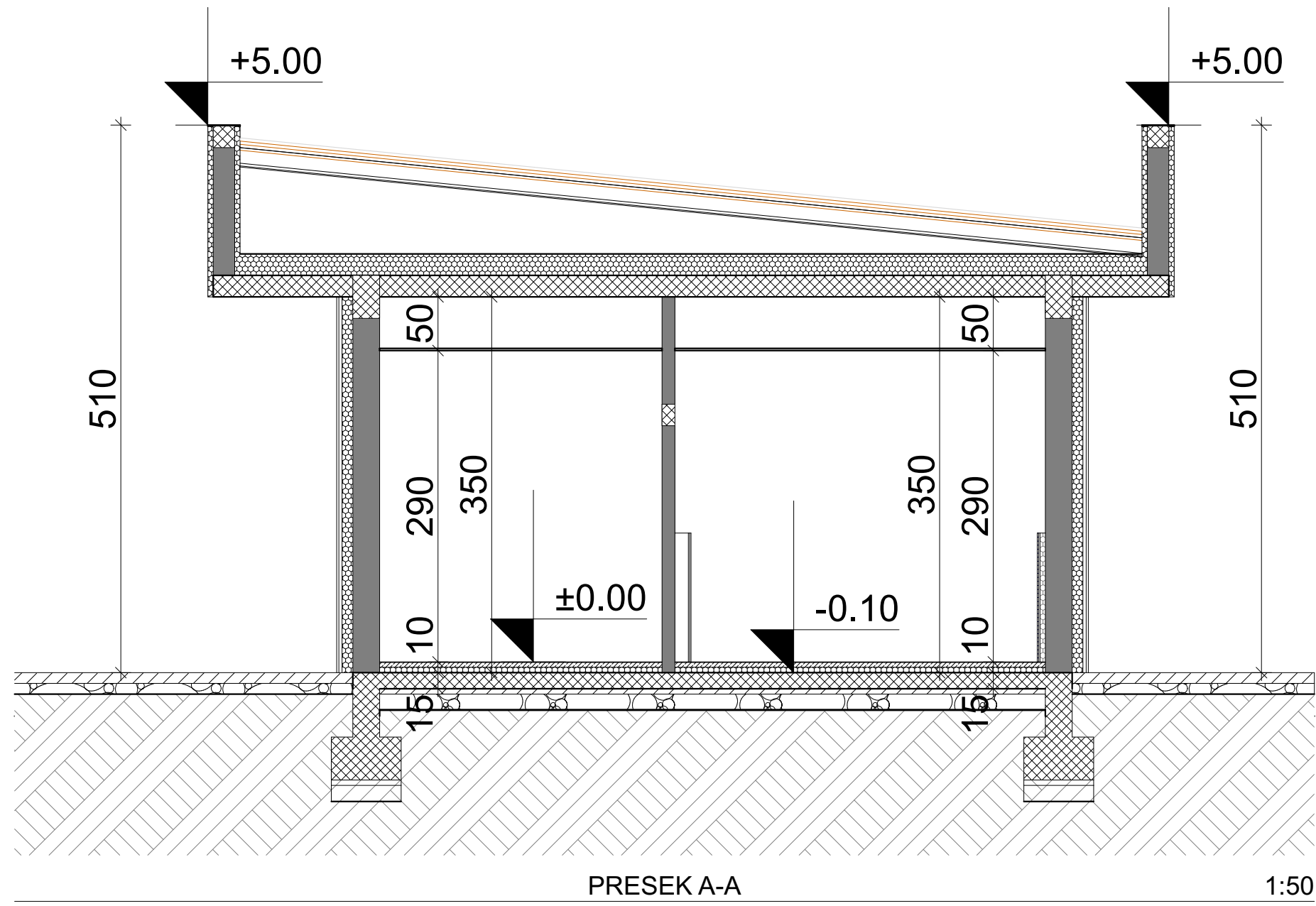
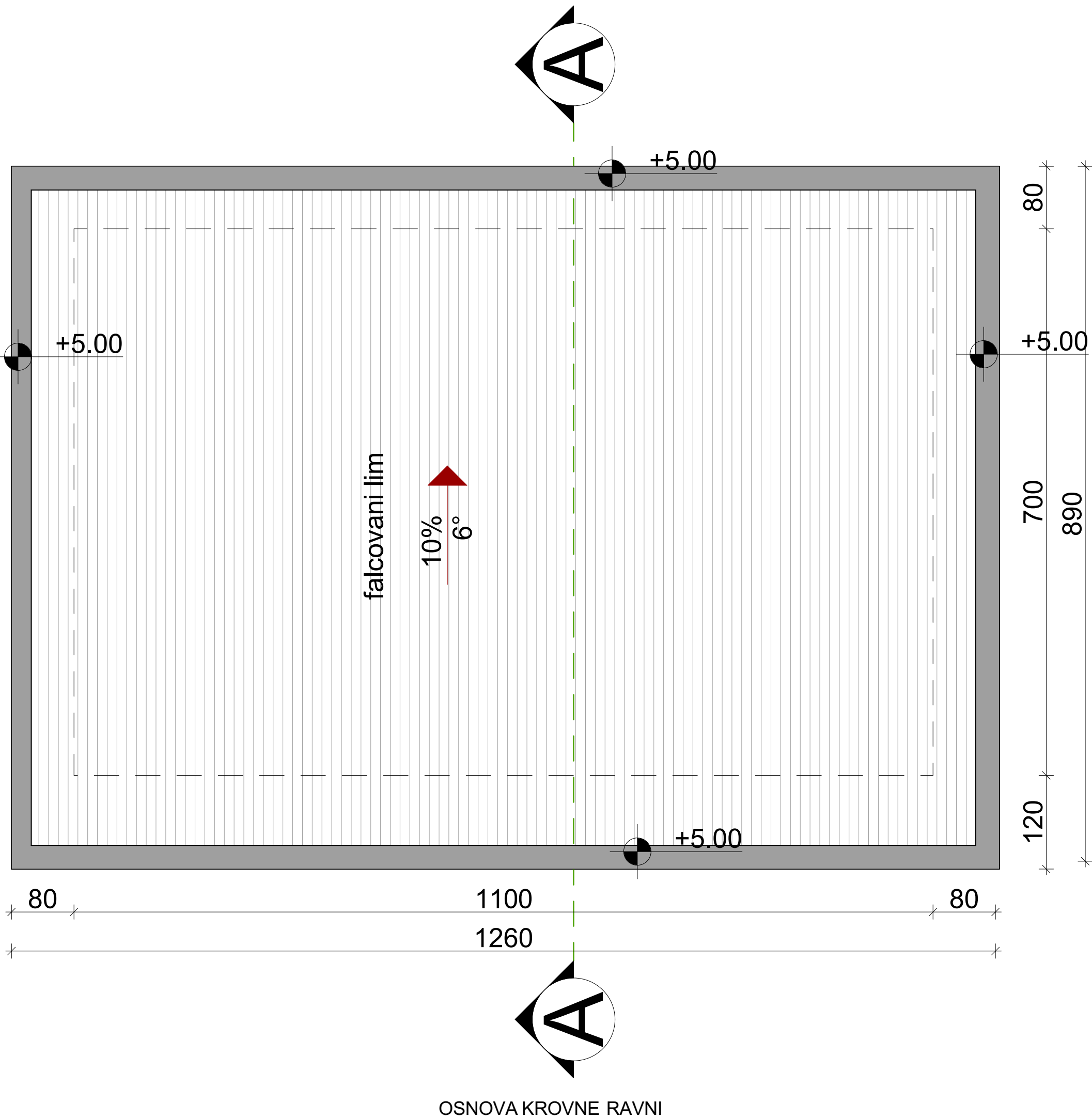
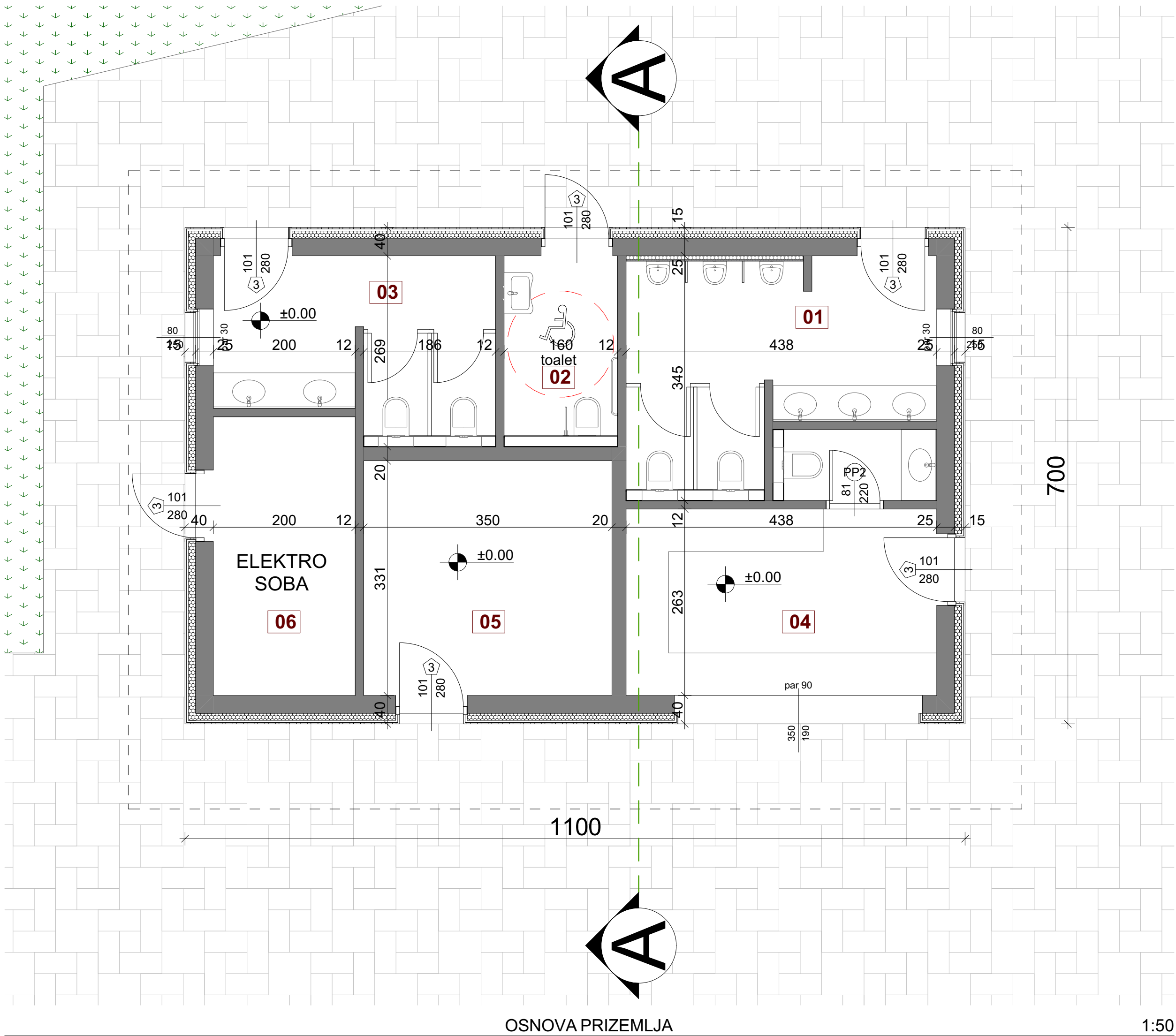
1:100



1:100



1:100



SPECIFIKACIJA POVRŠINA			
r.br.	Prostorija	Obim	Površina
PRATEĆI OBJEKAT			
01	TOALET MUŠKI	17,37	11,78
02	TOALET O.S.I.	8,28	4,06
03	TOALET ŽENSKI	15,34	9,14
04	IZDAVANJE PIČA	14,02	11,52
05	PRVA POMOĆ	13,62	11,59
06	ELEKTRO SOBA	11,86	7,86
			55,95 m²

REKAPITULACIJA POVRŠINA_PRATEĆI OBJEKAT			
Ukupna površina	NETO	NETO JUS -3% za malter	BRUTO
Ukupno	55,95 m²	54,27 m²	77,00 m²

