



ГРАД НИШ – СКУПШТИНА ГРАДА НИША



**ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПОДРУЧЈА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ
ПАНТЕЛЕЈ - друга фаза**

Ниш, 2015. године

ГРАД НИШ – СКУПШТИНА ГРАДА НИША

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ ПАНТЕЛЕЈ - друга фаза

НАРУЧИЛАЦ ПЛАНА:

ЈП ДИРЕКЦИЈА ЗА ИЗГРАДЊУ ГРАДА НИША

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:

УПРАВА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ

ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА:

ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

РУКОВОДИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА,

Мариана Митић, дипл.инж.арх

број лиценце 200 1455 14

ДИРЕКТОР,

Љубиша Митић, дипл.инж.грађ.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ
ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

На изради ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПОДРУЧЈА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ ПАНТЕЛЕЈ - друга фаза
учествовали су:

НАРУЧИЛАЦ:

ЈП Дирекција за изградњу Града Ниша

ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА:

ЈП Завод за урбанизам Ниш

ОРГАНИЗАЦИЈА И СПРОВОЂЕЊЕ
ЈАВНОГ УВИДА:

Управа за планирање и изградњу Града Ниша

РУКОВОДИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:

Мариана МИТИЋ, дипл.инж.арх.

УРБАНИСТА:

Татијана ВАСИЉЕВИЋ, дипл.инж.грађ.

УРБАНИСТИ САРАДНИЦИ:

Урбанистичка анализа:

Наташа ЖИВАЉЕВИЋ ЛУКСОР, дипл.инж.арх.

Наташа ЋИРИЋ, дипл.инж.арх.

Јелена ЂУРИЋ, дипл.инж.арх.

Саобраћај:

Слободан МИЦИЋ, дипл.инж.грађ.

Инфраструктурне мреже и објекти:

Ивица ДИМИТРИЈЕВИЋ, дипл.инж.ел.

Весна СТОЈАНОВИЋ, дипл.инж.грађ.

Душан РАДИВОЈЕВИЋ, дипл.инж.грађ.

Милан МИЛОСАВЉЕВИЋ, дипл.инж.маш.

Марко МАРСЕНИЋ, дипл.инж.грађ.

Заштита природе и животне средине:

Мара РАШКОВИЋ, дипл.инж.пејзаж.арх.

Геодезија и аналитика:

Зорица ГОЛУБОВИЋ, инж.геодезије

Ненад ПЕТКОВИЋ, геометар

Ивана СТАМЕНКОВИЋ, геометар

ТЕХНИЧКА ПОДРШКА:

Синиша СТАНКОВИЋ, фигурант

Марко ТОМОВИЋ, фигурант

ПРАВНА РЕГУЛАТИВА:

Стратимир МЛАДЕНОВИЋ, дипл.прав.

СТРУЧНА КОНТРОЛА:

Душица ШЕГОВИЋ, дипл.инж.арх.

ДИРЕКТОР,

Љубиша Митић, дипл.инж.грађ.

САДРЖАЈ

	УВОДНЕ НАПОМЕНЕ.....	1
1.1	РАЗЛОГ И ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА.....	1
1.2.1	ПРАВНИ ОСНОВ.....	1
1.2.2	ПЛАНСКИ ОСНОВ.....	2
I	ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ.....	2
1.1.	ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА КОНЦЕПТА ПЛАНА.....	2
1.1.1.	ОБАВЕЗЕ, УСЛОВИ И СМЕРНИЦЕ ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ШИРЕГ ПОДРУЧЈА И ДРУГИХ РАЗВОЈНИХ ДОКУМЕНАТА.....	2
1.1.1.1	ИЗВОД ИЗ ГЕНЕРАЛНОГ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА НИША 2010-20125.....	2
1.1.2.	АНАЛИЗА И ОЦЕНА СТАЊА.....	3
1.1.3.	ПРЕГЛЕД ЕВИДЕНТИРАНИХ И ЗАШТИЋЕНИХ ОБЈЕКТА, СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ И ПРИРОДЕ.....	5
1.1.4.	ПРЕДЛОГ ПОДЕЛЕ НАСЕЉА НА УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ.....	5
1.1.5.	ПРЕДЛОГ ЦЕЛИНА ИЛИ ЗОНА ЗА ДАЉУ УРБАНИСТИЧКУ РАЗРАДУ И ПРОСТОРА ЗА ЗАШТИТУ.....	6
II	ПЛАНСКА РЕШЕЊА.....	6
2.1.	ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА.....	6
2.1.1.a)	ОПИС ГРАНИЦЕ ПОДРУЧЈА ПЛАНА.....	6
2.1.1.б)	ОПИС ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА ПЛАНА.....	7
2.1.2.	ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ПОСЕБНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ.....	8
2.2.	ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА.....	9
2.2.1.	КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА И ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА ПО ЦЕЛИНАМА И ЗОНАМА.....	9
I	Земљиште у грађевинском подручју.....	10
II	Земљиште ван грађевинског подручја.....	18
2.2.2.	РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ УЛИЦА, ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ ЗА ЗОНЕ ЗА КОЈЕ НИЈЕ ПРЕДВИЂЕНА ИЗРАДА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ.....	23
2.2.3.	ПОТРЕБНЕ НИВЕЛАЦИОНЕ КОТЕ РАСКРСНИЦА УЛИЦА И ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ (НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН) ЗА ЗОНЕ ЗА КОЈЕ НИЈЕ ПРЕДВИЂЕНА ИЗРАДА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ.....	24
2.2.3.1.	ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ.....	24
2.2.4.	ТРАСЕ, КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ЗА САОБРАЋАЈНУ, ЕНЕРГЕТСКУ, КОМУНАЛНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ.....	24
2.2.4.1.	САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА.....	25
2.2.4.1.1.	ТРАСЕ, КОРИДОРИ И РЕГУЛАЦИЈА САОБРАЋАЈНИЦА.....	25
2.2.4.1.2.	ДРУМСКЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ.....	25
2.2.4.1.2.a)	ДРЖАВНИ ПУТЕВИ.....	25
2.2.4.1.2.б)	ОПШТИНСКИ ПУТЕВИ.....	25
2.2.4.1.2.в)	УЛИЧНА МРЕЖА.....	25

2.2.4.1.2.г)	УКРШТАЈИ САОБРАЋАЈНИЦА	26
2.2.4.1.2.д)	НЕМОТОРНИ САОБРАЋАЈ	26
2.2.4.1.2.ђ)	ЖЕЛЕЗНИЧКЕ ПРУГЕ	26
2.2.4.1.2.е)	ЈАВНИ ГРАДСКИ ПРЕВОЗ	26
2.2.4.2.	МРЕЖЕ ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ	26
2.2.4.2.1.	ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА.....	26
2.2.4.2.2.	ТЕЛЕФОНСКА МРЕЖА.....	28
2.2.4.2.3.	ТОПЛИФИКАЦИЈА И ГАСИФИКАЦИЈА	31
2.2.4.2.4.	ВОДОВОДНА МРЕЖА.....	33
2.2.4.2.5.	КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА.....	35
2.2.4.2.6.	УРЕЂЕЊЕ ВОДОТОКОВА	36
2.2.5.	ЗОНЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО ДОНОСИ ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ.....	38
2.2.6.	ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО ИЗРАЂУЈЕ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ, ОДНОСНО РАСПИСУЈЕ УРБАНИСТИЧКИ ИЛИ АРХИТЕКТОНСКИ КОНКУРС	38
2.2.7.	ПРЕДВИЂЕНИ РОКОВИ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СА ОБАВЕЗНО ПРОПИСАНОМ ЗАБРАНОМ ГРАДЊЕ НОВИХ ОБЈЕКТА (ИЗГРАДЊА ОБЈЕКТА ИЛИ ИЗВОЂЕЊЕ РАДОВА КОЈИМА СЕ МЕЊА СТАЊЕ У ПРОСТОРУ) ДО УСВАЈАЊА ПЛАНА	39
2.2.8.	ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА, ПРАВИЛА И УСЛОВИ УСМЕРАВАЈУЋЕГ КАРАКТЕРА И ОСТАЛИ УСЛОВИ УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА ЗА ДАЉУ ПЛАНСКУ РАЗРАДУ	40
2.2.9.	КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ГРАЂЕВИНСКИХ ЗОНА ИЛИ КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ЦЕЛИНА ОДРЕЂЕНИХ ПЛАНОМ ПРЕМА МОРФОЛОШКИМ, ПЛАНСКИМ, ИСТОРИЈСКО-АМБИЈЕНТАЛНИМ, ОБЛИКОВНИМ И ДРУГИМ КАРАКТЕРИСТИКАМА	42
2.2.10.	УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И МРЕЖА САОБРАЋАЈНЕ И ДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ	42
	2.2.10.1. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ	43
	2.2.10.2. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ОЗЕЛЕЊЕНИХ ПОВРШИНА	44
2.2.11.	СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ПО ЦЕЛИНАМА ИЛИ ЗОНАМА ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА, КОЈИ ЈЕ ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ.....	50
2.2.12.	ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНОГ И КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА.....	50
	2.2.12.1. Општи услови заштите непокретних културних добара, добара која уживају претходну заштиту и евидентираних културних добара	50
	2.2.12.2. Опште мере заштите добара која уживају претходну заштиту	51
	2.2.12.3. Смернице за примену и спровођење услова и мера заштите културног наслеђа.....	52
	2.2.12.4. Посебни плански услови и мере заштите културног наслеђа у складу са одрживим економским развојем	51
	2.2.12.5. Стазе културе	52
2.2.13.	ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ.....	53

2.2.13.1.	УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ СКЛОНИШТА.....	55
2.2.13.2.	СТРАТЕШКА ПРОЦЕНА УТИЦАЈА ПЛАНА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ.....	55
2.2.14.	ПОСЕБНИ УСЛОВИ КОЈИМА СЕ ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ И ОБЈЕКТИ ЗА ЈАВНО КОРИШЋЕЊЕ ЧИНЕ ПРИСТУПАЧНИМ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ, У СКЛАДУ СА СТАНДАРДИМА ПРИСТУПАЧНОСТИ.....	55
2.2.14. 1.	ТРОТОАРИ И ПЕШАЧКЕ СТАЗЕ	56
2.2.14. 2.	ПЕШАЧКИ ПРЕЛАЗИ	56
2.2.14. 3.	МЕСТА ЗА ПАРКИРАЊЕ	56
2.2.14. 4.	ПРИЛАЗИ ДО ОБЈЕКТА	56
2.3.	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	57
2.3.1.	ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА.....	57
2.3.1.1.	Врста и намена објекта који се могу градити под условима утврђеним планом, односно врста и намена објекта чија је изградња забрањена	57
2.3.1.2.	Услови за формирање грађевинске парцеле, парцелацију, препарцелацију и исправку граница суседних парцела	57
2.3.1.3.	Услови и начин обезбеђивања приступа грађевинској парцели и простору за паркирање	59
2.3.1.4.	Положај објекта у односу на регулацију и грађевинске линије	59
2.3.1.5.	Положај објекта у односу на границе грађевинске парцеле.....	60
2.3.1.6.	Минимална међусобна удаљеност објекта	60
2.3.1.7.	Услови изградње помоћних објекта	60
2.3.1.8.	Максимална висина објекта у односу на нагиб терена	61
2.3.1.9.	Поткровна етажа	61
2.3.1.10.	Кота приземља	61
2.3.1.11.	Ограђивање парцела	62
2.3.1.12.	Постављање спољних степеница.....	62
2.3.1.13.	Одводњавање површинске воде	62
2.3.1.14.	Урбанистичко и архитектонско обликовање, обнова и реконструкција	62
2.3.1.15.	Услови заштите животне средине, хигијенски услови, заштита од пожара, безбедносни услови, заштита суседних објекта	63
2.3.1.16.	Мере енергетске ефикасности изградње	63
2.3.1.17.	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ИНФРАСТРУКТУРНИХ МРЕЖА.....	65
2.3.1.17.1.	Правила за реконструкцију и изградњу мреже и објекта саобраћајне инфраструктуре на грађевинском земљишту јавне намене	65
2.3.1.17.2.	Правила за реконструкцију и изградњу мреже и објекта комуналне инфраструктуре на грађевинском земљишту јавне намене.....	67
2.3.1.17.2.1.	Електроенергетска мрежа	67
2.3.1.17.2.2.	Телефонска мрежа	67
2.3.1.17.2.3.	Гасификација.....	68
2.3.1.17.2.3.1)	Магистрални гасовод	68
2.3.1.17.2.3.2)	Мернорегулационе станице.....	70
2.3.1.17.2.3.3)	Гасоводна мрежа средњег притиска	70
2.3.1.17.2.3.4)	Дистрибутивна гасоводна мрежа ниског притиска	72
2.3.1.17.2.3.5)	Обновљиви извори енергије	73

2.3.1.17.2.4.	Водоводна мрежа	73
2.3.1.17.2.5.	Регулација водотокова.....	74
2.3.1.17.2.6.	Канализациона мрежа.....	74
2.3.2.	ПОЈЕДИНАЧНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА.....	75
A/1.1.	ОСНОВНО ОБРАЗОВАЊЕ	75
A/1.2.	ПРЕДШКОЛСКО ОБРАЗОВАЊЕ	76
A/1.3.	ОСНОВНА ЗДРАВСТВЕНА ЗАШТИТА.....	76
A/1.4.	ЈАВНА УПРАВА	77
A/1.5.	ДОМ КУЛТУРЕ (МУЛТИФУНКЦИОНАЛНИ ЦЕНТАР).....	78
Б/1.1.	СПОРТСКО - РЕКРЕАТИВНИ ЦЕНТАР	78
Б/1.2.	СПОРТСКИ ТЕРЕН.....	78
В/1.1.	ГРОБЉЕ.....	79
В/1.2.	ЗЕЛЕНА ПИЈАЦА	80
В/1.3.	СТОЧНА ПИЈАЦА	81
Г/1.1.	САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ И ТЕРМИНАЛИ	81
Д/1.1.	ПАРКОВСКО ЗЕЛЕНИЛО	82
Д/1.2.	РЕКРЕАТИВНЕ ПОВРШИНЕ	82
Д/1.3.	ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО	82
Ђ/1.1.	СТАНОВАЊЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА У ГРАДСКОМ ПОДРУЧЈУ и Ђ/1.5. СОЦИЈАЛНО СТАНОВАЊЕ	83
Ђ/1.2.	СТАНОВАЊЕ УМЕРЕНИХ ГУСТИНА У ГРАДСКОМ ПОДРУЧЈУ	84
Ђ/1.3.	СТАНОВАЊЕ УМЕРЕНИХ ГУСТИНА У ПРИГРАДСКОМ ПОДРУЧЈУ	86
Ђ/1.4.	СТАНОВАЊЕ НИСКИХ ГУСТИНА У ПРИГРАДСКОМ ПОДРУЧЈУ (ВИКЕНД ЗОНЕ).....	87
Е/1.1.	ПОСЛОВНО-ТРГОВИНСКИ КОМПЛЕКС.....	88
Е/1.3.	ПОСЛОВНИ ЦЕНТАР УЗ СПОРТСКИ ОБЈЕКАТ	88
Е/1.2.	ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНО-ТРГОВИНСКИ КОМПЛЕКС.....	89
Е/1.4.	УГОСТИТЕЉСТВО И ТУРИЗАМ	90
Ц/1.1.	ЦЕНТАР ПРИГРАДСКОГ НАСЕЉА.....	91
Ц/1.2.	СПЕЦИЈАЛИЗОВАНИ ЦЕНТАР.....	92
Ж/1.1	ЦРКВА	93
З/1.1.	ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ	93
Ј/1.1.	ВОДНО ЗЕМЉИШТЕ	94
2.2.3.	ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКАТА	94

III САДРЖАЈ ГРАФИЧКОГ ДЕЛА 95

1. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ (исказано на картама):

П.С.1. Граница плана, обухват постојећег грађевинског подручја и подела на целине и зоне Р 1:10 000

П.С.2.а)-б) Постојећа функционална организација у обухвату плана Р 1:5 000

2. ПЛАНСКА РЕШЕЊА (исказана на картама):

1.1.-1.4. Граница плана и граница планираног грађевинског подручја са планираном наменом површина Р 1:2500

2. Саобраћајно решење са регулационим линијама улица и површина јавне намене и нивелацијом

2.1.а)-2.1.г) Саобраћајно решење са регулационим, нивелационим и аналитичко-геодетским елементима Р 1:2500

2.2.а) -2.2.г) Саобраћајно решење улица и површина јавне намене са аналитичко-геодетским елементима Р 1:2500

3.1.-3.4. Урбанистичка регулација са грађевинским линијама Р 1:2500

4. Мреже и објекти инфраструктуре

4.1.1.- 4.1.2. Електроенергетска мрежа Р 1:5000

4.2.1.- 4.2.2. Топлификација и гасификација Р 1:5000

4.3.1.- 4.3.2. Телекомуникационе мреже и објекти Р 1:5000

4.4.1.- 4.4.2. Водоснабдевање Р 1:5000

4.5.1.- 4.5.2. Каналисање..... Р 1:5000

5.1.-2. Начин спровођења Плана Р 1:5 000

IV ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА95

V ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ..... 97

На основу члана 35. став. 7. Закона о планирању 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 и 145/14) и члана 37. тачка 6. Статута Града Ниша ("Службени лист Града Ниша", бр.88/08),

Скупштина Града Ниша, на седници одржаној __. __. 2015. године, донела је

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ ПАНТЕЛЕЈ - друга фаза

УВОДНЕ НАПОМЕНЕ

1.1. РАЗЛОГ И ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Планом генералне регулације подручја градске општине Пантелеј-друга фаза (у даљем тексту: "**План**") обезбеђују се дугорочна пројекција развоја и услови за изградњу на подручју Плана по целинама и зонама, чинећи основ за даљу урбанистичку разраду (израду планова детаљне регулације и урбанистичких пројеката) и директно спровођење (издавање локацијских услова и информације о локацији).

Разлог израде Плана је разрада подручја за које је Генералним урбанистичким планом Ниша 2010-2025, предвиђена израда плана генералне регулације, као и поштовање законске обавезе према којој се за јединицу локалне самоуправе за коју се доноси генерални урбанистички план, обавезно доноси план генералне регулације за цело грађевинско подручје насељеног места, по деловима насељеног места (члан 25. Став 1. "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 и 145/14).

Циљ израде је да планско подручје добије развојни план, који ће омогућити рационално коришћење простора, очување ресурса и оптималну просторну дефиницију локација за будуће инвестиције.

Планом се утврђују претежне намене површина по зонама и целинама, површине јавне намене; трасе, коридори и капацитети за саобраћајну, енергетску и комуналну инфраструктуру; зоне за које се обавезно доноси план детаљне регулације и локације за које се предвиђа обавеза израде урбанистичког пројекта.

За потребе израде Плана, извршена је валоризација потреба и могућности даљег уређења, коришћења и заштите простора уз ослањање на стечене обавезе, расположива истраживања и анализе стања по секторима развоја.

1.2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

1.2.1. ПРАВНИ ОСНОВ

Правни основ садржан је у члану 25. Закона о планирању и изградњи (у даљем тексту: "**Закон**"- "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 и 145/14), Статуту Града Ниша ("Сл. лист Града Ниша", бр.88/08), Одлуци о изради планова генералне регулације седишта локалне самоуправе - Града Ниша за територију грађевинског подручја ГП Ниша 1995-2010 ("Сл. лист Града Ниша", бр.83/09 и 80/11), Правилнику о садржини, начину и поступку израде планских докумената, (у даљем тексту: "**Правилник**"- "Сл. гласник РС", бр. 31/10, 69/10 и 16/11).

1.2.2. ПЛАНСКИ ОСНОВ

Плански основ садржан је у Генералном урбанистичком плану Ниша 2010-2025. ("Сл. лист Града Ниша", бр.43/11-у даљем тексту "**ГУП Ниша 2010-2025**") и Просторном плану административног подручја Града Ниша 2021 ("Сл. гласник РС", бр. 45/11" - у даљем тексту "ППАП Града Ниша 2021").

Урбанистички планови и пројекти којима су разрађивана поједина подручја у обухвату Плана представљају стечене обавезе за израду Плана, у виду планова и пројеката којима је преиспитана важност 2003. године, као и планова донетих на основу Закона о планирању и изградњи из 2003.год. и 2009.године.

I ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

1. ИЗВОД ИЗ КОНЦЕПТА ПЛАНА

1.1. ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА КОНЦЕПТА ПЛАНА

1.1.1. ОБАВЕЗЕ, УСЛОВИ И СМЕРНИЦЕ ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ШИРЕГ ПОДРУЧЈА И ДРУГИХ РАЗВОЈНИХ ДОКУМЕНАТА

1.1.1.1. ИЗВОД ИЗ ГЕНЕРАЛНОГ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА НИША 2010-2025

ГУП Ниша 2010-2025, као плански документ ширег подручја, сагледава потенцијале града, правце развоја јавних служби, саобраћаја, инфраструктуре, пословних и привредних зона, становања и туризма, уз дефинисање мера заштите простора и животне средине и утврђивање концепције развоја, уређења простора и грађења на планском подручју, као и критеријуме, смернице, урбанистичке нормативе и решења за изградњу, реконструкцију и заштиту простора за плански хоризонт до 2025. године.

Концепција развоја у области **саобраћаја** условљена је саобраћајно - стратешким положајем Града Ниша, као раскрсници интерконтиненталних саобраћајних коридора, активним укључењем у европски транспортни систем путног и железничког саобраћаја (систем европских путева Е-75 и Е-80), развој и подизање квалитета мреже државних путева 2. реда и општинских путева (регионалне и локалне путне мреже) кроз процес рехабилитације и реконструкције, а заснован на реализацији просторних услова за дугорочни развој планског подручја полазећи од идентификованих потреба (формирање нове железничке станице, у оквиру решења железничког чвора и нове приградске аутобуске станице).

У оквиру ГУП-а Ниша 2010-2025, **организација јавних служби**, поштује постојећу заступљеност садржаја и демографски аспект њиховог развоја, предвиђајући задржавање, реконструкцију и адаптацију насељских капацитета, уз задовољење просторних, техничких и кадровских услова (обезбеђење територијалне доступности јавних служби).

Потенцијали за развој јавних служби, подразумевају повећања капацитета и препознавање нових локација за комплексе основног образовања (у складу са површином гравитирања), дечије заштите (реализација обавезног припремног предшколског програма) и здравствене заштите (обезбеђење равномерног просторног размештаја и унапређење система здравствених објеката изградњом нових здравствених станица и амбуланти), формирање културног центра (са капацитетима за библиотеку, галерију, архив, простор за сценско-музичке делатности затвореног типа са циљем унапређења културног живота и осавремењавање рада институција културе); те садржаје у функцији **спорта и рекреације** (стварање услова за организациони обухват становништва оба пола и свих старосних група, спортско-рекреационим активностима и промовисањем и развијањем школског спорта кроз очување и унапређење мини-спортских терена у оквиру стамбених блокова и реализацију спортско- рекреативног комплекса на подручју базена у Врежини).

У области формирања и уређења **зелених и слободних површина** концепт развоја подразумева стварање зона уређених, неизграђених површина за боравак у природи, рекреацију становништва, заштиту стамбених и јавних функција од транзитних саобраћајница, комуналних постројења и производних зона.

Циљеви, правци и потенцијали **привредног развоја** стављају акценат на развој **1/ Производних и пословно-трговинских капацитета** који се лоцирају се у оквиру планираних радних зона дуж Државног пута IА реда бр.4, са циљем стварања амбијента и услова за реализацију "brownfield" локација (инфраструктурно опремљени неискоришћени капацитети у оквиру постојећих комплекса великих и средњих предузећа на којима ће се инвестирати у изградњу комплементарних привредних садржаја зависно од потреба тржишта и намене површина), као и нових "greenfield" локација (нове локације у постојећим и новим радним зонама) на којима ће се у планском периоду изградити велики број малих и средњих погона; **2/ Угоститељства и туризма** промовишући развој излетничког, спортско - рекреативног, ловног, риболовног, пословног, транзитног, споменичког туризма, као и традиционалног и модерног угоститељства, уз обезбеђење пропратне супра и инфраструктуре и **3/ Развој сектора услуга** дајући подршку приватном предузетништву за оснивање и интензивнији развој трговине на велико и мало и развој производног и услужног занатства.

Основни циљеви и задаци у области **становања** подразумевају: одржавање и унапређивање квалитета и разноврсности становања, побољшање постојећег стамбеног фонда, обезбеђење већег броја локација за становање прилагођених потребама становника, за различиту врсту изградње (тржишни услови), развијање категорије социјалног становања, повећање стамбене површине по становнику, модернизацију инфраструктуре и комуналне опремљености. ГУП-ом Ниша 2010-2025 предвиђају се и насељски центри приградских насеља настали углавном трансформацијом некадашњих сеоских насеља, постепено уклопљених у градску структуру, као и специјализовани центар планиран у пословној зони, на повољној локацији у близини коридора и петљи аутопута.

Основни циљеви и концепција развоја у области **комуналних делатности** су: дефинисање просторних, саобраћајних и инфраструктурних услова за дугорочни развој комуналних функција 1) обезбеђењем потребног броја трафостаница свих напонских нивоа; 2) обезбеђењем простора за развој гасоводне мреже и објеката за широку потрошњу и индустријске потрошаче; 3) рационализацијом потрошње висококвалитетне воде за пиће и оријентацијом индустрије на снабдевање из водотокова, 4) изградњом јавне водоводне мреже у свим насељима на подручју Плана, дефинисање реалних потреба за водом високог квалитета, размештајем недостајућих запремина резервоарског простора и локација за њихову изградњу, уз прецизирање зона и појасева санитарне заштите око изворишта и објеката за водоснабдевање; 4) реализацијом канализационе мреже са изградњом сепаратног система у насељима у којима се тек развија канализација, као и Малчанског колектора на десној обали Нишаве уз обавезну изградњу независног система за евакуацију атмосферских вода; 5) комплетирањем мреже пијаца на градском и приградском подручју, као и 6) обезбеђењем простора за сахрањивање и формирање мреже санитарно опремљених гробаља (посебно у приградском подручју).

Планско подручје препознаје резервоар воде на локацији у Горњој Врежини повезан на градску мрежу и "ГМРС"-Главну мернорегулациону станицу "Ниш 2" код Горње Врежине, планирану за пријем гасовода из правца истока (Димитровград).

У области функционисања **верских објеката**, концепт развоја иде у смеру комплетирања мреже објеката, пре свега православне вере (сви постојећи верски објекти се задржавају на својим комплексима, као значајни културни, историјски и едукативни потенцијали, који нуде и врло значајне туристичке могућности).

1.1.2. АНАЛИЗА И ОЦЕНА СТАЊА

Грађевинско подручје обухвата изграђено и уређено, као и неизграђено земљиште, планирано за заштиту, уређење и изградњу.

Грађевинско земљиште у градском грађевинском подручју, као изграђено грађевинско земљиште, дефинисано је према претежним наменама површина и то за: јавне службе, комуналне делатности, спорт и физичку културу, зелене и слободне површине, центре, трговину, угоститељство и туризам, производне, сервисно-складишне и пословне комплексе, уређене водотокове, становање и верске објекте; и неизграђено грађевинско земљиште са следећим

наменама: заштитно (пољопривредно) земљиште - претежна намена, воде и водно земљиште, шумско земљиште (незнатне површине) - чији се начин експлоатације неће мењати до привођења намени.

Грађевинско земљиште користиће се за јавне и остале намене. Начин даљег коришћење земљишта и дефинисање намена засновано је на задржавању постојећих претежних намена, док се за неизграђене делове насеља предвиђају намене утврђене валоризацијом и вредновањем простора.

Јавне службе егзистирају у централним деловима оформљених насеља Доња и Горња Врежина уз прилагођавање потенцијалима, али и ограничењима планског подручја, у погледу избора модуса рада јавних служби, у виду објеката за:

Образовање - основно образовање (истурена одељења ОШ "Мика Антић" у Доњој Врежини и ОШ "Чегар" у Горњој Врежини, и **дечија заштита - вртић**, одвијају се у постојећим објектима на планираним површинама одговарајуће намене. Расположиви просторни капацитети не задовољавају садашње потребе општине;

Здравствена заштита становништва организована је кроз рад здравствених станица - пунктова хитне медицинске помоћи (испостава Дома здравља) смештених у Месним канцеларијама "Доња Врежина" и "Горња Врежина", који са становишта просторних капацитета, кадровске опремљености и заступљених области примарне здравствене заштите, не задовољавају потребе становништва овог дела града;

Објекти државних органа и локалне самоуправе, (кроз рад месних канцеларија), задовољавају својим просторним капацитетима и стањем грађевинског фонда и за плански период, уз неопходну модернизацију;

Комуналне делатности се одвијају на посебним, наменски уређеним комплексима објектима или пак у оквиру комплекса са другом основном наменом. Површине и објекти за комуналне делатности су различитог степена опремљености и уређености. Постојећа *гробља* у насељима Доња и Горња Врежина својим просторним капацитетима не задовољавају локалне потребе;

Простори намењени за **спорт и рекреацију** подразумевају комплекс Врежинског базена, (отвореног типа), постојеће терене за мале спортове у оквиру комплекса основних школа и терен фудбалског клуба "Синђелић", захтевајући проширење понуде спортских садржаја за различиту старосну и полну структуру становништва поштовањем принципа "више мањих објеката уместо једног већег";

Зелене и слободне површине, заступљене су кроз различите категорије зеленила. Издвајају се зелене површине око јавних објеката, зеленило у оквиру пословних зона (пословни и комерцијални објекти), као и у саставу блокова вишепородичног становања;

Угоститељско-трговачка понуда подразумева угоститељске објекте ресторанског типа и више угоститељских радњи;

Површине за саобраћај - подручје Плана из правца северозапада ка југоистоку пресеца ДП IА реда бр. 4 (Е-80) у оквиру кога је и саобраћајна петља "Матејевац" са својим прилазним краковима, ДП II реда бр.132 и магистралне пруге Е-85 и Е-70, као и регионална пруга Ниш - Прахово. Егзистирајући општински путеви покривени су савременим коловозним застором и задовољавајућих су конструктивних својстава, секундарна улична мрежа формирана је већим делом поштовањем планских одредница, изузев насеља Горња Врежина у коме егзистира стихијски формирана улична мрежа. Већи део улица је комунално опремљен и са изграђеним коловозом;

Пословно-трговински комплекси су заступљени у свих пет урбанистичких зона, лоцирани су уз доминантне саобраћајнице, у највећем проценту уз ДП IА реда бр. 4 (Е-80) и постојеће пружне правце.

Основни вид **становања** је породично становање, градског и приградског типа, претежне спратности од П до П+1+Пк. Реализоване су и вишепородичне стамбене зграде спратности од П+2 до П+3+Пк (П+4) лоциране уз Књажевачку и Улицу рузмарина. Заступљен је класичан начин градње. Грађевински фонд по ободу насеља одликује се дотрајалошћу и евидентним

процесом све бржег руинарања. Инфраструктурна опремљеност стамбених зона је неравномерна, од солидне у централним деловима до непотпуне и недовољне у осталим деловима планског подручја. Зоне становања дефинисане су постојећим стамбеним блоковима и утврђеним правцима ширења;

На подручју Плана егзистира више **водотокова**: река Нишава, Бреничка, Матејевачка, као и Кнезселска (Суводолска) река.

На својим комплексима, интегрисани у насељском ткиву, егзистирају **верски објекти** - православна црква Успења Пресвете Богородице у Доњој Врежини, као и новосаграђена црква у насељу Горња Врежина;

Корисници у захвату Плана снабдевају се **електричном енергијом** из трафостаница виших напонских нивоа које су лоциране у контактним подручјима захвата Плана; у погону је укупно 28 трафостаница; мрежа 10kV је мешовита у највећем проценту захвата мрежа је ваздушна, изузев у западном делу подручја Плана где је кабловска.

Подручје у обухвату Плана се дели на четири висинске зоне **водоснабдевања**. Дуж целог подручја Плана, паралелно ДП IА реда бр.4 (Е-80), положен је цевовод главног довода са изворишта Љуберађа до резервоара прве висинске зоне "Виник I" са два прикључка - за насеља Горња Врежина и Горњи Матејевац, уз водоснабдевање остварено преко пумпних станица. Разводна водоводна мрежа је изграђена дуж постојећих саобраћајница унутар границе Плана. Укупна дужина изграђене водоводне мреже износи 42,7km, при чему је око 2,8km мрежа непознатог профила.

На подручју Плана постоје два типа **канализационе мреже** - сепарациони (изграђен на мањој територији Плана) и општи систем (атмосферске и употребљене воде прикупљају се истим колекторима и воде изван територије Плана, до реципијента, реке Нишаве). Канализациони систем са степеном изграђености не представља функционалну целину и не покрива целокупно подручје Плана, уз оријентисаност корисника на локалне системе у виду септичких јама, представљајући опасност за водоснабдевање низводних насеља и могућност неконтролисаног инфилтрирања употребљених вода из септичких јама у околину.

У захвату Плана изграђен је крак примарне **гасоводне мреже** на Булевару Медијана, из правца реке Нишаве до раскрснице са Улицом Књажевачком испред ОШ "Мика Антић".

Кроз плански обухват положен је оптички кабл регионалног прстена Р-17 Ниш - Сврљиг - Књажевац - Зајечар - Соко Бања - Алексинац - Ниш, а **телефонска мрежа** је дигитализована.

Кабловска тт канализација изведена је Улицом Књажевачком у дужини од око 1km, омогућавајући формирање приступне мреже нових истурених комутационих степена и обављање свих нових услуга у телекомуникацијама.

1.1.3. ПРЕГЛЕД ЕВИДЕНТИРАНИХ И ЗАШТИЋЕНИХ ОБЈЕКТАТА, СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ И ПРИРОДЕ

На планском подручју нема утврђених непокретних културних добара.

Од евидентираних културних добара на подручју Плана налазе се добра која уживају претходну заштиту-сакрални објекти и археолошки локалитети, као и добро које ужива претходну заштиту у поступку утврђивања за непокретна културна добра-археолошко налазиште.

1.1.4. ПРЕДЛОГ ПОДЕЛЕ НАСЕЉА НА УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ

Планско подручје се поступком спонтаног развоја, оформило у простор чије фактички изграђено подручје ДП IА реда бр.4 (Е-80) дели на две **просторне целине**: целину "СЕВЕР", која обухвата део планског подручја северно од доминатног саобраћајног правца и целину "ЈУГ", која обухвата део планског подручја јужно од аутопута Е-80.

Грађевинско подручје чини пет урбанистичких зона: зоне "А" и "Б", као део просторне целине "Југ" и зоне "В", "Г" и "Д", као припадајуће зоне просторне целине "Север".

1.1.5. ПРЕДЛОГ ЦЕЛИНА ИЛИ ЗОНА ЗА ДАЉУ УРБАНИСТИЧКУ РАЗРАДУ И ПРОСТОРА ЗА ЗАШТИТУ

Предлаже се подела грађевинског подручја на целине или зоне за даљу урбанистичку разраду **Плановима детаљне регулације** (зоне за које је због специфичности обухвата и урбанистичких решења неопходна детаљнија разрада) и **Урбанистичким пројектима** (за уређење површина јавне намене, за изградњу објеката од јавног интереса и слично).

II ПЛАНСКА РЕШЕЊА

2.1. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

2.1.1.а) ОПИС ГРАНИЦЕ ПОДРУЧЈА ПЛАНА

Површина у границама планског подручја износи **1490.11ha**, што представља 5,58% територије ГУП-а Ниша 2010-2025.

Планско подручје обухвата следеће катастарске општине: КО Доња Врежина-део, КО Каменица-део, КО Доњи Матејевац-део, КО Горњи Матејевац-део, КО Малча-део и КО Горња Врежина-део. Из функционалних разлога, планско подручје обухвата и део територије ГО Медијана (део КО Брзи Брод) северно од реке Нишаве, у површини од 128.01ha - ненастањено земљиште (урбанистичка зона Б-запад и урбанистичка зона Д-југозапад).

Граница Плана дефинисана је границама катастарских парцела, односно регулативама новопланираних саобраћајница.

Граница планског подручја полази од североисточне границе парцеле бр. 5245 К.О. Малча иде ка југу пратећи њену источну границу сече пут Ниш-Малча прати источну границу парцела бр.5254/1, 5254/2, 5250/6, 5250/12 до регулације аутопута Ниш-Димитровград прати северну регулацију ка западу до тачке са координатом 7582800, 4797593, сече аутопут и прелази на његову јужну регулацију одакле ка западу прати јужне границе парцела бр. 5872/1, 6169/1, 6169/2, 6165/8, 6164, 6162/1, 5075/4, 5075/3, 5075/1, скреће на југ источном границом парцела бр. 6180, 6193, 6192, 6191, 6190, 6189, 6238, па јужном границом ка западу парцелама бр. 6238, 6237/2, 6237/3, 6234, 6230/3, 6217/1, 6217/2, 6217/3, 6217/3, 6217/4, 6217/5, 6272 до пута који је граница са К.О. Горња Врежина а онда тим путем ка југу до регулације реке Нишаве. Граница прати северну регулацију реке Нишаве ка западу до границе К.О. Горња Врежина, К.О. Брзи Брод сече реку Нишаву и њеном јужном границом прелази у К.О. Доња Врежина све до границе са К.О. Ниш-Пантелеј. Од те тачке граница прелази на северну регулацију реке Нишаве и враћа на исток до Улице Дунавске и њеном источном регулацијом на север преко Улице ботаничке до Улице Књажевачке. Улицом Књажевачком се граница враћа на запад до улице Доситеја Обрадовића и њеном западном регулацијом на север до аутопута Ниш - Димитровград. Јужном регулацијом аутопута граница иде ка западу, с тим што у делу бензинске станице граница обухвата шири појас, све до парцеле бр. 265 К.О. Ниш-Пантелеј, од те парцеле наставља јужном регулацијом до пута Ниш-Каменица. Граница иде северозападном регулацијом пута ка Каменици до парцеле бр. 6529/1 где граница скреће ка северозападу југозападном регулацијом новопланиране саобраћајнице сече парцеле бр. 6528/1, 6541, 6547, ломи се на североисток западном регулационом линијом сече парцеле бр. 6553, 6554/1, 6554/2, 6554/3, 6514/1, 6513, 6510/1, у следећем прелому на запад јужном регулационом линијом сече парцеле бр. 6510/1, 6510/2, 6510/3, 6511/1, до парцеле бр. 2667, затим северном границом парцела бр. 2667, 2663, 2662, 2661 до парцеле бр. 2658/1, где скреће на североисток северном границом парцела бр. 2657, 2656, 2655, 2654, 2622, па онда прати северозападну границу парцела бр. 2592/2, 2590, 2599, 2401, 2393/3, 2395/5, 2382, 2378, 2377, 2373/2, 2374/1, 2374/2, западном регулацијом пута, затим се ломи на запад јужном границом парцела бр. 2331/2, 2331/2, 2336, 2337, 2338, 2342, западном границом парцела бр. 2342, 2341, 2340, до пута који је и граница К.О. Каменица, К.О. Доњи Матејевац северном регулационом линијом овог пута на исток сече пут Ниш-Каменица, наставља источном границом парцела бр. 2219, 2218, 2188, и источном регулационом линијом саобраћајнице до парцеле 2177. Одатле источном границом парцела бр. 2177, 2175, 2172, 2170, 2169, до парцеле бр. 2149 прати северну границу парцела бр. 2149, 2148, 2147, 2146 сече пругу и

источном границом парцела бр. 2923/2 и 2940 до парцеле 2930. Од ове парцеле прати западну границу парцела бр. 3351, 3352, 3355, 3356, 3357, 3358, 3364, до пута делом северном регулационом линијом пута, сече Бренички поток ломи се на југ, иде источном регулационом линијом Бреничког потока до парцеле бр. 3776/2. Из те тачке прати северне границе парцела бр. 3776/2, 3780, 3773/2, до границе са К.О. Доња Врежина, прати границу К.О. Доња Врежина, К.О. Горњи Матејевац до парцеле бр. 7492 онда прати северне границе парцела бр. 7492, 7493/1, 7943/2, 7488/1, 7487, 7449, 7446, 7447, 7431, 7430, источном границом парцела бр. 7430, 7340 северном затим западном регулационом линијом новопланиране саобраћајнице које секу парцелу бр. 949 (К.О. Доња Врежина), граница улази у К.О. Горња Врежина сече парцеле бр. 7339, 1/1, 697/3, 985, 984, 983/1,2,3, 745, прати западну границу парцела бр. 744, 757, па северне границе парцела бр. 757, 758, сече парцеле бр. 759, 761, 763, 764, 765, 766, па северне границе парцела бр. 769, 779, 796/1, 806, 826, 827, 828, 831, 834, 836/2, 854, 845, 860/2, 877/6, 867, 866, 382, 383, 384, источном границом парцеле бр. 384, затим северном и западном регулационом линијом новопланиране саобраћајнице сече парцелу бр. 339/8. Одатле прати северне границе парцела бр. 403, 399/2, 399/1, 1775, северну регулациону линију новопланиране саобраћајнице до парцеле бр. 252, ломи се на југоисток југоисточном регулационом линијом новопланиране саобраћајнице сече парцеле бр. 277, 273, затим источном регулационом линијом до парцеле бр. 4822, овде граница улази у К.О. Малча северном границом парцела бр. 4822, 4826, 4878, 4876, 4928, 4929, 4930, 4924, 4923, 4922, 4946/4, 4946/3, и онда ка југу западном границом парцеле 4951, источном границом парцела 5000, 5001, 5009, 5008, 5007, 5006, 5005, 5089/3, 5090/2, 5093, 5100/1 до парцеле 5105. Онда прати северну границу парцела 5105, 5248, 5246, 5245, и сече локални пут Ниш - Малча, где се враћа на почетак.

За израду Плана коришћене су катастарске подлоге у размери 1:1000 и 1:2500 у .tif формату и растер дигиталног катастарског плана размере 1.2500 у .tif формату.

2.1.1.6) ОПИС ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА ПЛАНА

Подручје у границама Плана обухвата земљиште у градском грађевинском подручју и земљиште ван границе градског грађевинског подручја (пољопривредно земљиште и део заштитног зеленила). **Грађевинско подручје** у обухвату Плана дефинисано је границама катастарских парцела и регулативама новопланираних саобраћајница, површине **1394.71ha**.

Граница грађевинског подручја се поклапа са границом описа планског подручја који полази од североисточне границе парцеле 5245 К.О. Малча, све до скретања на северозапад где граница улази у К.О. Горња Врежина јужном границом парцела бр. 4495, 3276, 3260, 3261/1,3,2, 3263, 3264/1, 3266, 3267/4, 3267/3,2,1, 3270, 3189, 3188, 3616, 3617/1, 3614, 3612, 3610, 3610, 3680, 3607, 3605, 3604, 3603, 3602, 3601, 3600, 3598, 3596/12, 3583, 3522/3, 3381, сече пут ломи се на североисток западном границом пута парцела бр. 4578/1 до међне тачке парцела бр. 2817/2 и 2816 скреће ка северозападу јужном границом парцела бр. 2816, 2907, 2912/2, 2633, 2609, 2594, 2584, сече пут ломи се на југ западном границом пута до границе К.О. Горња Врежина и К.О. Брзи Брод. Од ове тачке граница се поклапа са описом Плана до источне границе парцеле бр. 7340, где се граница ломи на југозапад, улази у К.О. Доња Врежина источном регулационом линијом новопланиране саобраћајнице сече парцеле бр. 949, 948, 946, 942, 941, 940, 936, 935, 933, 932, 931, 929, 928, затим се ломи ка истоку северном регулационом линијом новопланиране саобраћајнице сече парцеле бр. 928, 918, 1024, 1027, 1026, 1020, 1019/1, 1018, и у следећем прелому на североисток западном регулационом линијом новопланиране саобраћајнице сече парцеле бр. 1018, 1002, 1001, 988, 987, 980, 979, 962/1, 962/2, истим правцем источном границом парцела бр. 959, 958, 957, 986/1, 987/2 сече новопланирану саобраћајницу до парцеле бр. 985 (К.О. Горња Врежина), одакле се граница поклапа са границом Плана до почетне тачке.

2.1.2. ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ПОСЕБНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ

Према фактичком стању изграђености планско подручје подељено је на две **просторне целине**, у односу на правац пружања ДП IА реда бр.4 (Е-80):

- просторну целину "**Север**", која обухвата део планског подручја северно од доминантне саобраћајнице и
- просторну целину "**Југ**", која обухвата део планског подручја јужно од ДП IА реда бр.4 (Е-80) до јужне границе Плана.

Свака просторна целина обухвата део грађевинског земљишта, али и део пољопривредног заштитног, шумског (мали проценат) и водног земљишта.

Грађевинско подручје сачињава **пет урбанистичких зона**, одређених унутар дефинисаних просторних целина доминантним саобраћајним правцима али и егзистирајућим водотоковима: зона "А" и "Б" делови су просторне целине "Југ" и зоне "В", "Г" и "Д", као припадајуће зоне просторне целине "Север" (графички прилог Плана карта П.С.1: "*Границе плана, обухват плана и подела обухвата плана на зоне или целине*", Табела 2. Т-2 и Табела 3. Т-3.1):

Урбанистичка зона "А" обухвата насеље Доња Врежина, оформљено на десној обали реке Нишаве, а јужно од државног пута IА реда бр.4 (Е-80), обухватајући комплексе објеката образовања (основно образовање), дечије заштите (вртић), здравствене заштите, управе и државних органа, комплекс са наменом спорта и рекреације (Врежински базен), мешовито становање (породично и групације викенд кућа), локацију православног гробља и цркве Успења Пресвете Богородице, као и простор за проширење насеља у планском периоду попуном до коначне намене за становање (умерених густина и викенд), основно образовање, дечију заштиту и културу, као и рекреативне површине у функцији афирмације приобаља реке Нишаве.

У највећем броју блокова има делатности у приземљу стамбених објеката (трговина, занатство, комерцијалне услуге, пословни простор), а преостале блокове чини становање без пратећих делатности.

Простор је уређен, саобраћајно и инфраструктурно опремљен.

Урбанистичка зона "Б" егзистира на потезу десне обале реке Нишаве, Кнезселског потока и трасе ДП IА реда бр.4 (Е-80). Изузев групација викенд становања, простор је потпуно неизграђен, у функцији пољопривредног земљишта (оранице, баште, воћњаци). Попуна зоне подразумева локације за нове радне зоне (сервисно-складишни комплекси са производно-услужним делатностима), туристичко-угоститељске садржаје, комуналне делатности (сточна пијаца, гасно постројење), саобраћајне терминале са новопланираном локацијом за железничку станицу и значајне површине заштитног зеленила.

Заступљено становање је ниских густина.

Простор је неуређен, саобраћајно и инфраструктурно неопремљен.

Урбанистичка зона "В" заокружује простор између постојећих пружних праваца и околног пољопривредног земљишта. Заступљене су значајне површине намењене викенд становању, као и становању умерених густина, одвојене појасевима заштитног зеленила.

Урбанистичка зона "Г" наслања се на зоне "В" и "Д", обухватајући групацију викенд становања, пољопривредно земљиште и заштитни појас уз ДП IА реда бр.4 (Е-80), као и простор саобраћајне петље "Матејевац" са својим прилазним краковима.

Попуна зоне подразумева простор за развој нове радне зоне (сервисно-складишни комплекси са производно-услужним делатностима).

Урбанистичка зона "Д" подразумева простор који се оформио на потезу северно од државног пута IА реда бр.4 (Е-80) и источне обале Кнезселске (Суводолске) реке. Зона је организована око постојећег насеља Горња Врежина са комплексима објекта основног образовања и јавне управе са вишенаменском функцијом (месна заједница, здравствена заштита-испостава Дома здравља, дечија заштита-предшколско образовање, дом културе), као и локације православне цркве и насељског гробља.

Заступљено је викенд становање, као и становање ниских густина приградског типа.

Постојеће насељске функције, у оквиру зоне, задржавају се и заокружују.

Простор је делимично изграђен са резервом за будућност и ширење градског ткива (новопланирана насеља са локацијама за објекте образовања (основно), дечије заштите-вртића, али и значајан неизграђен простор за нову радну (производно - складишну) зону.

Табела 2. Т-1.2

Просторна подела планског подручја на целине и зоне

ПОДРУЧЈЕ ПЛАНА					
ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ	ЦЕЛИНА "ЈУГ"		ЦЕЛИНА "СЕВЕР"		
УРБАНИСТИЧКЕ ЗОНЕ	ЗОНА "А"	ЗОНА "Б"	ЗОНА "В"	ЗОНА "Г"	ЗОНА "Д"

2.2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

2.2.1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА И ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА ПО ЦЕЛИНАМА И ЗОНАМА

Предвиђена концепција уређења и организације планског простора предвиђа функционисање постојећих намена, експлоатацију и рационалну изградњу планираних капацитета са аспекта урбаног развоја, дозвољавајући укрупњавање површина за поједине намене обједињавањем делова простора и дефинисањем ранга саобраћајница, као и повезивање већ изграђеног подручја са планираним наменама у функционалне зоне и просторне целине.

Дефинисање намена површина подразумева задржавање постојећих претежних намена, уз одређивање за неизграђени простор, према валоризацији и подобности грађевинског подручја за коришћење и изградњу, уз поштовање потреба општине, норматива али и захтева за просторним, економским, социјалним развојем, те се простор у грађевинском подручју намењује за:

I Земљиште у грађевинском подручју:

1. Јавне службе
 - основно образовање
 - предшколско образовање
 - здравствена заштита
 - управа и државни органи
 - култура и информисање
2. Спорт и физичка култура
 - спортско-рекреативни центар
 - спортски терен
 - пословни центар уз спортски објекат
3. Комуналне делатности
 - трафо-станица
 - гробље
 - зелена пијаца
 - сточна пијаца
 - резервоар воде/пумпна станица
 - гасно постројење
4. Саобраћајне површине (саобраћајнице и паркинзи)
5. Зелене и слободне површине
 - парковско зеленило
 - рекреативне површине
 - заштитно зеленило
6. Посебне намене

7. Регулисане и уређене водотокове и потоке
8. Становање
 - становање средњих густина-градско
 - становање умерених густина-градско
 - становање умерених густина-приградско
 - становање ниских густина-приградско (викенд становање)
9. Централне функције
 - насељски, допунски центар
 - специјализовани центар (у оквиру радне зоне)
10. Пословне и радне зоне
 - пословно-трговински комплекс
 - пословно-производно-трговински комплекс
 - објекти угоститељства и туризма
11. Верски објекат - црква

II Земљиште ван грађевинског подручја:

1. Пољопривредно и шумско земљиште
2. Заштитно зеленило (део)

Претежна намена земљишта дата је по зонама. Земљиште по зонама обухвата једну или више претежних намена, а свака планирана намена подразумева укупну предвиђену површину за дату намену, обухватајући земљиште изграђено и уређено за њу, као и земљиште које је за ту намену опредељено Планом (графички прилог Плана карта бр. П.1: "Границе плана и границе предвиђеног грађевинског подручја са претежном планираном наменом површина" и Табела 3. Т-3.1. "Учешће целина и зона у планском обухвату"):

Табела 3. Т-1.3.

Учешће целина и зона у планском обухвату

	Површина (ha)	Учешће (%)	
ПОДРУЧЈЕ ПЛАНА	1490.11	100.00	учешће (%)
"Ј" - "ЈУГ"	706.29	47.40	100.00
ЗОНА "А"	292.82	19.65	41.46
ЗОНА "Б"	325.17	21.82	46.02
Заштитно зеленило	88.30	5.93	12.52
"С" - "СЕВЕР"	783.82	52.60	100.00
ЗОНА "В"	185.27	12.43	23.64
ЗОНА "Г"	205.52	13.79	26.21
ЗОНА "Д"	385.92	25.90	49.22
Пољопривредно земљиште	7.11	0.48	0.94
ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ	1394.71	93.60	
ЗЕМЉИШТЕ ВАН ГРАЂ. ПОДРУЧЈА	95.41	6.40	

I Земљиште у грађевинском подручју:

A/1. ЈАВНЕ СЛУЖБЕ

A/1.1. Образовање

1.3.A/1.1.1. Основно образовање - у складу са површином гравитирања, преиспитане су потребе за изградњом нових школских комплекса у зонама "А" (два новопланирана комплекса) и "Д" (три локације за објекте основног образовања) захватајући укупну површину од 12.87ha, што представља 0.86% подручја Плана.

Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње у оквиру Поглавља 2.3.2.1. Тачка А./1.1.1 ПГ-01. Намена "Основно образовање".

А/1.2. Предшколско образовање

А/1.2.1. *Предшколско образовање*, у циљу достизања потребних просторних, техничких и кадровских услова за прилагођавање капацитета објеката предшколског образовања потребама насеља, Планом се предвиђа проширење постојећих објеката, побољшање опремљености и изградња нових, у деловима новопланираних насеља.

Намена *предшколско образовање*, заступљена је у зонама "А" и "Д", кроз локације ослоњене на комплексе новопланираних основних школа, захватајући укупну површину од 7.80 ha, што представља 0.52% подручја Плана.

Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене урбанистичке мреже линија и правила изградње у оквиру Поглавља 2.3.2.2. Тачка А/1.2.1 ПГ-02. Намена "Предшколско образовање".

А/1.3. Здравствена заштита

А/1.3.1. *Основна здравствена заштита*, планира се изградња здравствене станице/амбуланте у зони "А", уз модернизацију постојећих капацитета (насеља Доња и Горња Врежина) доградњом, адаптацијом, санацијом и реконструкцијом постојећих објеката.

Намена *основна здравствена заштита* је заступљена у зони "А" (новопланирана) и у зони "Д" (постојећи пункт Дома здравља), захватајући укупну површину од 0.44ha, што представља 0.03% подручја Плана.

Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње у оквиру Поглавља 2.3.2.3. Тачка А/1.3.1. ПГ-03. Намена "Здравствена заштита".

А/1.4. Управа и државни органи

А/1.4.1. *Јавна управа*, својим просторним капацитетима и стањем грађевинског фонда задовољавају и за плански период, уз неопходну адаптацију, модернизацију и осавремењавање.

Намена *јавна управа* заступљена је у зони "А", захватајући укупну површину од 0.28ha, што представља 0.02% подручја Плана.

Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње у оквиру Поглавља 2.3.2.4. Тачка А/1.4.1 ПГ-04. Намена "Јавна управа".

А/1.5. Култура и информисање

А/1.5.1. *Култура и информисање*, одвијаће се у оквиру мултифункционалног центра (културно-забавна делатност, едукација, ликовна и изложбена делатност, развој аматерског стваралаштва) на простору предвиђеном у зони "А" укупне површине од 0.15ha, што представља 0.01% подручја Плана.

Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње у оквиру Поглавља 2.3.2.5. Тачка А/1.5.1 ПГ-05. Намена "Мултифункционално центар".

Б/1. СПОРТ И ФИЗИЧКА КУЛТУРА

Поштујући принцип "више мањих објеката уместо једног већег", предвиђа се проширење постојеће понуде спортских садржаја за различиту старосну и полну структуру, у циљу ангажовања становништва, пропагирања здравог начина живота (масовна рекреација) и

афирмације приобаља Нишаве (у виду озелењених површина са стазама за вожњу бицикли и ролера, за картинг, дечији мобилијар и сличне садржаје).

Б/1.1. *Спортско-рекреативни центар*, изграђени спортско-рекреативни комплекси се задржавају уз планирање нових спортских комплекса, у оквиру којих се дозвољавају грађевинске активности у функцији побољшање квалитета (рушење дотрајалих објеката, доградња, надградња, реконструкција и адаптација, попуна новим спортским садржајима и мобилијаром). Намена *Спортско-рекреативни центар* заступљена је у зонама "А" и "Д", захватајући укупну површину од 4.74ха, што представља 0.32% подручја Плана.

Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене дати су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње у оквиру Поглавља 2.3.2.6. Тачка Б/1. ПГ-06. Намена "Спортско-рекреативни центар".

Б/1.2. *Спортски терени*, сви изграђени спортски терени користиће се до краја планског периода. Планом се предвиђа изградња фискултурних сала у новопланираним основним школама, као и реконструкција постојећих терена који не задовољавају савремене захтеве. Површине за физичку културу у школама су у коначном билансу приказане у оквиру површина школских комплекса.

Намена *спортски терен* заступљена је у зони "А" захватајући укупну површину од 4.80ха, што представља 0.32% подручја Плана.

Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње у оквиру Поглавља 2.3.2.6. Тачка Б/1.2 ПГ-06. Намена "Спортски терен".

В/1. КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ

Основни циљеви и концепција развоја у овој области подразумева обезбеђење просторних, саобраћајних и инфраструктурних услова за дугорочни развој комуналних функција.

Намена обухвата локације *трафостаница (различитих напонских нивоа), резервоара воде/пумпних станице, гасних постројења, насељских гробаља и зелене пијаце*.

В/1.1. *Гробље*, Планом се утврђује обавеза имплементације планских мера и планско уређење гробаља у насељима Горња и Доња Врежина. Ова намена захвата укупну површину од 9.75ха, што представља 0.64% подручја Плана.

Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње у оквиру Поглавља 2.3.2.7. Тачка В/1.1. ПГ-07. Намена "Гробље".

В/1.2. *Зелена пијаца*, предвиђена је у зони "А" као *мешовита пијаца* на комплексу укупне површине од 0.60ха, што представља 0.40% подручја Плана. За пијачну продају малог капацитета користити пијачни пункт на вишенаменској површини јавне намене у Г.Врежини (зона "Д").

Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње у оквиру Поглавља 2.3.2.8. Тачка В/1.2. ПГ-08. Намена "Зелена пијаца".

В/1.3. *Сточна пијаца*, предвиђа се комплекс сточне пијаце у зони "Б", уз базично инфраструктурно опремање (обезбеђење електроенергетске мреже, водоводне и канализационе инфраструктуре) и примену прописаних санитарно-техничких услова¹ и потреба.

¹ Правилник о уређењу сточних пијаца, вашара сајмова, изложби и догона ("Службени гласник СРС", бр. 31/78).

Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње у оквиру Поглавља 2.3.2.9. Тачка В/1.3. ПГ-08. Намена "Сточна пијаца".

В/1.4. *Резервоар воде/пумпна станица*; В/1.5. *Гасна постројења*.

В/1.6. *Трафостанице*, у области електроенергетског снабдевања планског подручја предвиђа се обезбеђење потребног броја *трафостаница* свих напонских нивоа за равномерно снабдевање територије насеља.

В/1.7. *Поште* (поштанске пунктове) у насељима Горња и Доња Врежина уредити у оквиру постојећих објеката погодним за централне функције.

В/1.8. *Управљање отпадом*, теренским истраживањем утврђено је да на предметном подручју постоје дивље депоније које угрожавају животну средину и здравље људи. Ради њиховог трајног уклањања, овим Планом се утврђују места за постављање контејнера за сакупљање чврстог отпада (ПЕТ).

Г/1. САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ И ТЕРМИНАЛИ

Државни путеви

Подручје Плана од северозапада ка југоистоку пресеца изграђени државни пут IА реда бр. 4 (Е-80) у оквиру кога је и саобраћајна петља "Матејевац" са својим прилазним краковима.

Општински путеви

У захвату Плана су делови четири општинска пута и то:

- Л-12 (Доња Врежина - Горњи Матејевац) у дужини од око 1,0km,
- Л-12.2 (Доња Врежина - Малча) у дужини од око 4,5km,
- Л-13 (насеље Никола Тесла - Горња Врежина) у дужини од око 2,5km,
- Л-12.2 (Доња Врежина - Малча) у дужини од око 2,0km.

Ови општински путеви су двотрачни, са по једном саобраћајном траком по смеру и покривени савременим коловозним застором са задовољавајућим конструктивним елементима.

Мрежа градских саобраћајница

Постојећу примарну градску мрежу чине: део Улице Књажевачке, која је већим делом изграђена у пуном профилу, док у наставку Улица рузмарина није изграђена у пуном профилу.

Део Улице Нишавске на десној обали Нишаве, је већим делом изграђен у пуном профилу.

Део Улице мирисних врба је већим делом изграђен у пуном профилу.

У насељима је плански и мањим делом стихијски формирана секундарна улична мрежа што не важи за насеље Горња Врежина, где је стихијски формирана улична мрежа. Већи део улица је комунално опремљен и са изграђеним коловозом.

Железничке пруге

У захвату Плана је део постојеће регионалне пруге Ниш - Прахово.

Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње у оквиру Поглавља 2.3.2.09. Тачка Г/1.1.-4. ПГ-09. Намена "Саобраћајне површине и терминали".

Д/1. ЗЕЛЕНЕ И СЛОБОДНЕ ПОВРШИНЕ

У области формирања и уређења зелених и слободних површина планира се стварање зона уређених парковских површина за боравак у природи, рекреацију становништва, заштиту стамбених и јавних функција од транзитних саобраћајница, комуналних постројења и производних зона.

Обезбеђење и уређење простора оствариће се кроз следеће намене:

Д/1.1. *Парковско зеленило*, услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани

урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње у оквиру Поглавља 2.3.2.10. Тачка Г-1.1. ПГ-10. Намена "Парковско зеленило".

Д/1.2. *Рекреативне површине*, услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње у оквиру Поглавља 2.3.2.10. Тачка Г-1.1. ПГ-10. Намена "Рекреативне површине".

Д/1.3. *Заштитно зеленило*, услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила 2.3.2.10. Тачка Г-1.1. ПГ-10. Намена "Заштитно зеленило".

Б/1. СТАНОВАЊЕ

Зоне становања дефинисане су постојећим стамбеним блоковима и утврђеним правцима ширења насеља. Формирају се попуном постојећих блокова, али и планирањем нових простора за стамбену изградњу вишег стандарда становања, уз остваривање рационалне искоришћености грађевинског земљишта.

Зоне становања функционишу преко система саобраћајница и мреже објеката снабдевања, услуга, јавних служби и комуналних објеката у свом саставу.

Социјално становање, као посебна категорија субвенционисаног становања, може се јавити као компатибилна намена у свим стамбеним зонама, поштујући услове градње утврђене на основу просторних потреба и могућности насеља.

Планом постојеће и нове стамбене зоне дефинисане су у оквиру следећих видова становања:

Б/1.1. Становање средњих густина у градском подручју

Намена *становање средњих густина у градском подручју* заступљена је у зони "А", захватајући укупну површину од 9.59ha, што представља 0.64% подручја Плана.

Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње у оквиру Поглавља 2.3.2.11. Тачка Ђ/1.1. ПГ-11. Намена "Становање средњих густина у градском подручју".

Б/1.2. Становање умерених густина у градском подручју

Намена *становање умерених густина у градском подручју*, заступљена је у зонама "А", "В" и "Д", као претежни вид становања на планском подручју, захватајући укупну површину од 213.40ha, што представља 14.33% подручја Плана.

Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње у оквиру Поглавља 2.3.2.12. Тачка Ђ/1.2. ПГ-12. Намена "Становање умерених густина у градском подручју".

Б/1.3. Становање умерених густина у приградском подручју

Намена *становање умерених густина у приградском подручју*, заступљена је у урбанистичким зонама "А" и "Д", захватајући укупну површину од 57.94ha, што представља 3.90% подручја Плана.

Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње у оквиру Поглавља 2.3.2.13. Тачка Ђ/1.3. ПГ-13. Намена "Становање умерених густина у приградском подручју".

Б/1.4. Становање ниских густина у приградском подручју (викенд становање)

Намена *становање ниских густина у приградском подручју (викенд становање)* заступљена је у свим планираним зонама на планском подручју, захватајући укупну површину од 145.70ha, што представља 9.78% подручја Плана.

Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње у оквиру Поглавља 2.3.2.14. Тачка Ђ/1.1.4. ПГ-14. Намена "Становање ниских густина у приградском подручју (викенд становање)".

Ђ/1.5. Социјално становање

Намена *социјално становање*, опредељује простор у урбанистичкој зони "А", захватајући укупну површину од 0.55ha, што представља 0.04% подручја Плана.

Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње у оквиру Поглавља 2.3.2.11. Тачка Ђ/1.5.ПГ-11. Намена "Становање средњих густина у градском подручју".

Е/1. ПОСЛОВНЕ И РАДНЕ ЗОНЕ

Предвиђа се попуна и заокруживање постојећих капацитета уз анимирање и опремање нових простора, са циљем достизања већих инвестиција по глави становника, развоја конкурентне индустрије и привлачења "greenfied" инвестиција инфраструктурним опремањем слободних локација.

Предлаже се стварање просторних услова за формирање производних и складиштенних зона поред важнијих саобраћајних праваца (главна концентрација зона је уз државни пут IА реда бр.4) али и услова за комплексе малих и средњих предузећа у свим урбанистичким зонама.

Коришћење припадајућих простора радних зона подразумева и увођење тампон појасева заштитног зеленила према околним насељским садржајима.

Е/1.1. *Пословно-трговински комплекси*, заступљени су у зонама "А", "В" и "Д", захватајући укупну површину од 94.36ha, што представља 6.33% подручја Плана.

Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње у оквиру Поглавља 2.3.2.15. Тачка Е/1.1. ПГ-15. Намена "Пословно-трговински комплекс".

Е/1.2. *Пословно-производно-трговински комплекси*, представљају доминантну намену зона "Б", "Г" и "Д", захватајући укупну површину од 318.70ha, што представља 21.40% подручја Плана.

Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње у оквиру Поглавља 2.3.2.16. Тачка Е/1.2.ПГ-16. Намена "Пословно-производно-трговински комплекс".

Е/1.3. *Пословни центар уз спортски комплекс*, предвиђа се у зони "А", у функцији основне намене на коју се наслања, захватајући површину од 1.10ha, што представља 0.07% подручја Плана.

Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње у оквиру Поглавља 2.3.2.17. Тачка Е/1.3.ПГ-17. Намена "Пословни центар уз спортски комплекс".

Е/1.4. *Објекти угоститељства и туризма* - планске мере предвиђају подстицање развоја традиционалног и модерног угоститељства и туризма, заступљени су у зонама "А" и "Б" као делова просторне целине "Југ", захватајући укупну површину од 26.73ha, што представља 1.80% подручја Плана.

Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње у оквиру Поглавља 2.3.2.18. Тачка Е/1.4.ПГ-18. Намена "Објекти угоститељства и туризма".

Ц/1. ГРАДСКИ ЦЕНТРИ

Планом се предвиђа стварање просторног оквира за формирање система допунских центара са јавним, снабдевачким и услужним функцијама:

Ц/1.1. *Насељски центри приградских насеља у зонама "А" и "Д" (изграђена структура у оквиру оформљених насеља Горња и Доња Врежина):*

Ц/1.1.а) Центар приградског насеља у зони "А" (насеље Доња Врежина) дефинисан је са севера регулацијом Улице мирисних врба, даље новопланираном улицом која одваја блокове становања умерених густина у градском и приградском подручју до пресека са регулацијом Моравске улице (јужна граница центра), док са запада границу центра представља регулација Топличке улице (графички прилог Плана карта бр.1:*"Границе плана и граница рађевинског подручја са планираном наменом површина"*);

Ц/1.1.б) Центар приградског насеља у зони "Д" (насеље Горња Врежина) дефинисан је првим низом стамбених блокова формираних око насељског трга (графички прилог Плана карта бр.1:*"Границе плана и граница рађевинског подручја са планираном наменом површина"*).

Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње у оквиру Поглавља 2.3.2.18. Тачка Ц/1.1.ПГ-18. Намена "Насељски центар".

Ц.1.2. Новопланирани специјализовани центар у функцији радне зоне (део зоне "Д" на неизграђеном простору предвиђеном за даљу разраду урбанистичким пројектом), дефинисан је са севера блоком намењеном становању умерених густина, са истока регулацијом улице која повезује насеље са аутопутем Е-80, са југа границу представља појас заштитног зеленила, а са запада први низ парцела намењених радној зони, до локације насељског гробља и даље регулацијом улице која раздваја гробље од новопланиране парковске површине (графички прилог Плана карта бр.1:*"Границе плана и граница рађевинског подручја са планираном наменом површина"*).

Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње у оквиру Поглавља 2.3.2.19. Тачка Ц/1.2.ПГ-19. Намена "Специјализовани центар".

Слободне јавне површине у функцији тргова и места окупљања биће формиране у склопу приградских/квартовских центара, у Доњој Врежини, у складу са графичким делом Плана (трг у приградском центру), слободна површина јавне намене уз Каменички реку (која се може користити за постављање пијачних пунктова), уз железничку станицу, у зони "Б", и у приградском центру Горње Врежине.

Ж/1. ВЕРСКИ ОБЈЕКТИ

Ж/1.1.*Црква*, задржавају се постојећи верски објекти, православне цркве, као интегрисани делови насељских функција урбанистичке зоне "А" (црква Успења Пресвете Богородице) и црква у насељу Горња Врежина, заузимајући укупну површину од 1.85ha, што представља 0.12% подручја Плана.

У области функционисања верских објеката, концепт развоја подразумева комплетирање мреже верских објеката, пре свега православне вере, због процентуално највеће заступљености верника у укупном становништву, кроз завршетак започетих објеката и изградњу нових на одговарајућим локацијама у оквиру свих намена, уз обавезну изграду урбанистичког пројекта.

Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње у оквиру Поглавља 2.3.2.20. Тачка Ж/1.1.ПГ-20. Намена "Верски објекти".

3/1. ПОСЕБНА НАМЕНЕ

3/1.1. *Посебна намена*, заступљена је у урбанистичкој зони "В" заузимајући укупну површину од 1.21ha, што представља 0.08% подручја Плана.

Услови који се односе на уређење простора, у оквиру намене, дефинисани су важећим прописима надлежне службе Министарства одбране.

И/1. ШУМСКО ЗЕМЉИШТЕ

На шумском земљишту примењиваће се правила уређења из Просторног плана административног подручја Града Ниша 2021 ("Сл. гласник РС", бр. 45/11) - у даљем тексту **ППАП Града Ниша 2021**. На шумском земљишту, а према ППАП Града Ниша 2021:

"Забрањује се: пустошење и крчење шума; чиста сеча која није одобрена као редован вид обнављања шума; сеча ретких врста дрвећа; подбељивање стабала; жирење; гајење линичких шума; кресање лисника; сакупљање шумских плодова; лековитог биља; шушња и маховине; коришћење камена, шљунка, песка, хумуса, земље и др.; сеча семенских састојина и семенских стабала која није предвиђена основама газдовања шумама; самовласно заузимање шума; уништавање или оштећивање шумских засада, ознака и граничних знакова; одлагање смећа и отпадака и других штетних и опасних материја и загађивање шума на други начин, као и друге радње којима се слаби приносна снага шуме или угрожава функција шуме.

Дозвољено је селективно коришћење шумског земљишта у циљу рестаурације, ревитализације и презентације уз унапређење квалитета живота локалног становништва, а у складу са принципима одрживости.

Дозвољено је уређење и употреба шумског земљишта у рекреативне, здравствене и туристичке сврхе (центри за посетиоце, објекти за чуваре и прихват животиња, видиковци, пешачке и бициклическе стазе, кампови, пристани и др.) уз прикладан спој пољопривреде, етно и еко туризма и сл.

Дозвољава се производња шумских сортимената, мануфактурна прерада дрвета, производња здраве хране, производња и сакупљање шумских плодова, гљива и лековитог биља, гајење, лов и дивљачи.

Дозвољена је изградња:

- објеката у функцији чувања и одржавања шума (шумске куће, чеке и сл.);
- објеката у функцији шумске привреде;
- објеката инфраструктуре у складу са Планом;
- објеката у функцији туризма, лова и риболова према решењима ППАП Града Ниша 2021;
- приступних и шумских саобраћајница и пратеће инфраструктуре.

Изградња је могућа уз претходну израду процене утицаја на животну средину и прилагођавање величине, габарита и спратности објеката, као и избор материјала, облика и форме шумском амбијенту и окружењу.

Величину, габарит и спратност објеката, као и избор материјала, облика и форме прилагодити шумском амбијенту и окружењу.

Стругаре и друга постројења за механичку прераду дрвета, кречане, пољске циглане и друге објекте шумске привреде забрањено је постављати у шуми и на удаљености мањој од 200m од руба шуме.

Корисници и сопственици шума дужни су да предузимају мере ради заштите шума од пожара, других елементарних непогода, биљних болести, штеточина и других штета, као и мере неге шумских засада".

II Земљиште ван грађевинског подручја:

И/2. ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ

Пољопривредно земљиште задржава постојећу намену (фактичко стање) у просторној целини "Север", захватајући укупну површину од 7.11ха, што представља 0.48% подручја Плана.

На пољопривредном земљишту примењиваће се правила уређења из Просторног плана административног подручја Града Ниша 2021 ("Сл. гласник РС", бр. 45/11)-у даљем тексту "ППАП Града Ниша 2021". За пољопривредно земљиште ППАП Града Ниша 2021, дефинисана су следећа правила уређења:

"Обезбеђује се заштита пољопривредне, еколошке, рекреативне и пејзажно-естетске функције пољопривредног земљишта високог бонитета дуж саобраћајних коридора.

Не дозвољава се стамбена и друга изградња на обрадивом пољопривредном земљишту прве, друге, треће, четврте и пете катастарске класе, осим изузетака забране у складу са Законом о пољопривредном земљишту.

У складу са Законом, на пољопривредном земљишту забрањена је изградња, осим:

- За изградњу економских објеката у функцији пољопривреде, сточарства и воћарства;
- За изградњу објеката инфраструктуре и то првенствено на земљишту нижег бонитета и
- За проширење грађевинског подручја кроз израду одговарајућег урбанистичког плана.

Изградња пословних објеката у функцији пољопривреде, сточарства и воћарства (објекти за прераду производа из ових области и њихово складиштење), могућа је уз предуслов да постоји могућност инфраструктурног опремања локације, а у складу са законом, техничким прописима и нормативима за ову врсту објеката".

Табела 4. Т-1.3.2.

Биланси планираних површина на нивоу обухвата Плана

Ознака	Намена	ПЛАН укупно (ха)	у односу на укупну површину Плана (%)
	ПОВРШИНА ПОДРУЧЈА ПЛАНА	1490.11	100
I	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ	1394.70	93.60
	Површина саобраћајница	220.33	14.80
	Водно земљиште	30.27	2.03
A/1.	ЈАВНЕ СЛУЖБЕ	21.54	1.44
A/1.1.	Образовање		
A/1.1.1.	Основно образовање	12.87	0.86
A/1.2.	Предшколско образовање		
A/1.2.1.	Предшколско образовање	7.80	0.52
A/1.3.	Здравствена заштита		
A/1.3.1.	Основна здравствена заштита	0.44	0.03
A/1.4	Управа и државни органи		
A/1.4.1.	Јавна управа	0.28	0.02
A/1.5.	Култура и информисање		

A/1.5.1.	Мултифункционални центар	0.15	0.01
Б/1.	СПОРТ И ФИЗИЧКА КУЛТУРА	9.25	0.62
Б/1.1.	Спортско-рекреативни центар	4.45	0.30
Б/1.2.	Спортски терен	4.80	0.32
В/1.	КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ	12.59	0.98
В/1.1.	Гробље	9.75	0.64
В/1.2.	Зелена пијаца	0.60	0.04
В/1.4.	Сточна пијаца	1.98	0.13
В/1.3.	Резервоар воде/пумпна станица	0.06	0.01
В/1.4.	Гасна постројења	0.20	0.1
Г/1.	САОБРАЋАЈНИЦЕ И ТЕРМИНАЛИ	17.17	1.15
Г/1.1.	Железничка станица	0.21	0.01
Г/1.2.	Приградска аутобуска станица	0.56	0.04
Г/1.3.	Појас петље	12.22	0.82
Г/1.4.	Саобраћајни терминал	4.18	0.28
Д/1.	ЗЕЛЕНЕ И СЛОБОДНЕ ПОВРШИНЕ	198.40	13.31
Д/1.1.	Парковско зеленило	18.32	1.23
Д/1.2.	Рекреативне површине	18.69	1.25
Д/1.3.	Заштитно зеленило	161.38	10.83
Ђ/1.	СТАНОВАЊЕ	429.82	28.85
Ђ/1.1.	Становање средњих густина у градском подручју	9.59	0.64
Ђ/1.2.	Становање умерених густина у градском подручју	213.40	14.34
Ђ/1.3.	Становање умерених густина у приградском подручју	57.94	3.90
Ђ/1.4.	Становање ниских густина у приградском подручју (викенд становање)	148.34	9.95
Ђ/1.5.	Социјално становање	0.55	0.04
Е/1.	ПОСЛОВНЕ И РАДНЕ ЗОНЕ	446.15	29.94
Е/1.1.	Пословно-трговински комплекс	64.98	4.36
Е/1.2.	Пословно-производно-трговински комплекс	353.34	23.71
Е/1.3.	Пословни центар уз спортски комплекс	1.10	0.07
Е/1.4.	Објекти угоститељства и туризма	26.73	1.80
Ж/1.	ВЕРСКИ ОБЈЕКАТ	2.14	0.14
Ж/1.1.	Цркве	2.14	0.14
З/1.	ПОСЕБНА НАМЕНА	1.21	0.08
И/1.	ШУМСКО ЗЕМЉИШТЕ	2.38	0.16
II	ЗЕМЉИШТЕ ВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА	95.41	6.40

И/2.	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ	7.11	0.48
Д/1.3.1.	Заштитно зеленило	88.30	5.93
УРБАНИСТИЧКА ЗОНА А			
Ознака	Намена	укупно (ha)	у односу на целину А (%)
	ПОВРШИНА ЗОНЕ	292.82	100.00
	Површина саобраћајница	55.50	18.95
	Водно земљиште	22.18	7.58
А/1.	ЈАВНЕ СЛУЖБЕ	5.68	1.94
А/1.1.	Образовање		
А/1.1.1.	Основно образовање	3.17	1.08
А/1.2.	Предшколско образовање		
А/1.2.1.	Предшколско образовање	1.74	0.60
А/1.3.	Здравствена заштита		
А/1.3.1.	Основна здравствена заштита	0.44	0.15
А/1.4.	Управа и државни органи		
А/1.4.1.	Јавна управа	0.18	0.06
А/1.5.	Култура		
А/1.5.1.	Мултифункционални центар	0.15	0.05
Б/1.	СПОРТ И ФИЗИЧКА КУЛТУРА	5.84	2.00
Б/1.1.	Спортско-рекреативни центар	1.04	0.36
Б/1.2.	Спортски терен	4.80	1.64
В/1.	КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ	7.91	2.70
В/1.1.	Гробље	7.24	2.47
В/1.2.	Зелена пијаца	0.60	0.21
В/1.5.	Гасна постројења	0.07	0.02
Г/1.	САОБРАЋАЈНИЦЕ И ТЕРМИНАЛИ	2.00	0.69
Г/1.2.	Приградска аутобуска станица	0.56	0.19
Г/1.4.	Појас петеље	1.44	0.50
Д/1.	ЗЕЛЕНЕ И СЛОБОДНЕ ПОВРШИНЕ	35.00	12.95
Д/1.1.	Парковско зеленило	7.74	2.64
Д/1.2.	Рекреативне површине	8.71	2.98
Д/1.3.	Заштитно зеленило	18.55	6.33
Ђ/1.	СТАНОВАЊЕ	126.89	43.33
Ђ/1.1.	Становање средњих густина у градском подручју	9.59	3.28
Ђ/1.2.	Становање умерених густина у градском подручју	92.55	31.64

Ђ/1.3.	Становање умерених густина у приградском подручју	14.62	5.00
Ђ/1.4.	Становање ниских густина у приградском подручју (викенд становање)	9.31	3.18
Ђ/1.5.	Социјално становање	0.46	0.16
Е/1.	ПОСЛОВНЕ И РАДНЕ ЗОНЕ	31.20	10.65
Е1.1.	Пословно-трговински комплекс	6.42	2.19
Е1.2.	Пословно-производно-трговински комплекс	21.97	7.50
Е/1.3.	Пословни центар уз спортски комплекс	1.10	0.38
Е/1.4.	Објекти угоститељства и туризма	1.71	0.58
Ж/1.	ВЕРСКИ ОБЈЕКАТ	0.63	0.22
Ж/1.1.	Црква	0.63	0.22
УРБАНИСТИЧКА ЗОНА Б			
Ознака	Намена	укупно (ha)	у односу на целину Б (%)
	ПОВРШИНА ЗОНЕ	325.17	100.00
	Површина саобраћајница	53.25	16.38
	Водно земљиште	1.97	0.61
В/1.	КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ	2.04	0.63
В/1.4.	Сточна пијаца	1.98	0.61
В/1.5.	Гасна постројења	0.06	0.02
Г/1.	САОБРАЋАЈНИЦЕ И ТЕРМИНАЛИ	6.55	2.02
Г/1.1.	Железничка станица	6.55	2.02
Д/1.	ЗЕЛЕНЕ И СЛОБОДНЕ ПОВРШИНЕ	92.64	28.50
Д/1.2.	Рекреативне површине	9.98	3.08
Д/1.3.	Заштитно зеленило	82.66	25.42
Ђ/1.	СТАНОВАЊЕ	3.00	0.93
Ђ/1.4.	Становање ниских густина у приградском подручју (викенд становање)	3.00	0.93
Е/1.	ПОСЛОВНЕ И РАДНЕ ЗОНЕ	165.72	50.96
Е/1.1	Пословно-трговински комплекс	2.56	0.80
Е/1.2.	Пословно-производно-трговински комплекс	138.14	42.48
Е/1.4.	Објекти угоститељства и туризма	25.02	7.71
УРБАНИСТИЧКА ЗОНА В			
Ознака	Намена	укупно (ha)	у односу на целину В (%)
	ПОВРШИНА ЗОНЕ	185.27	100.00
	Површина саобраћајница	17.39	9.8
	Водно земљиште	-	-

В/1.	КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ	0.03	0.02
В/1.5.	Гасна постројења	0.03	0.02
Г/1.	САОБРАЋАЈНИЦЕ И ТЕРМИНАЛИ	1.18	0.64
Г/1.3.	Појас петље	1.18	0.64
Д/1.	ЗЕЛЕНЕ И СЛОБОДНЕ ПОВРШИНЕ	29.30	15.81
Д/1.3.	Заштитно зеленило	29.30	15.81
Ђ/1.	СТАНОВАЊЕ	131.04	70.72
Ђ/1.2.	Становање умерених густина у градском подручју	18.73	10.11
Ђ/1.4.	Становање ниских густина у приградском подручју (викенд становање)	112.31	60.61
Е/1.	ПОСЛОВНЕ И РАДНЕ ЗОНЕ	2.82	1.68
Е/1.1.	Пословно- трговински комплекс	2.82	1.68
З/1.	ПОСЕБНА НАМЕНА	1.21	0.72
И/1.	ШУМСКО ЗЕМЉИШТЕ	2.38	1.28
УРБАНИСТИЧКА ЗОНА Г			
Ознака	Намена	укупно (ha)	у односу на целину Г (%)
	ПОВРШИНА ЗОНЕ	205.52	100.00
	Површина саобраћајница	27.81	13.45
	Водно земљиште	4.21	2.05
Г/1.	САОБРАЋАЈНИЦЕ И ТЕРМИНАЛИ	8.80	4.28
Г/1.3.	Појас петље	8.80	4.28
Д/1.	ЗЕЛЕНЕ И СЛОБОДНЕ ПОВРШИНЕ	26.67	12.98
Д/1.3.	Заштитно зеленило	26.67	12.98
Ђ/1.	СТАНОВАЊЕ	12.78	6.22
Ђ/1.4.	Становање ниских густина у приградском подручју (викенд становање)	12.78	6.22
Е/1.	ПОСЛОВНЕ И РАДНЕ ЗОНЕ	125.41	61.02
Е/1.2.	Пословно-производно-трговински компл.	125.41	61.02
УРБАНИСТИЧКА ЗОНА Д			
Ознака	Намена	укупно (ha)	у односу на целину Д (%)
	ПОВРШИНА ЗОНЕ	385.92	100.00
	Површина саобраћајница	66.38	17.20
	Водно земљиште	1.91	0.50
А/1.	ЈАВНЕ СЛУЖБЕ	15.86	4.11
А/1.1.	Образовање		

A/1.1.1.	Основно образовање	9.70	2.51
A/1.2.	Предшколско образовање		
A/1.2.1.	Предшколско образовање	6.06	1.57
A/1.4.	Управа и државни органи		
A/1.4.1	Јавна управа	0.10	0.03
Б/1.	СПОРТ И ФИЗИЧКА КУЛТУРА	3.41	0.88
Б/1.1.	Спортско-рекреативни центар	3.41	0.88
В/1.	КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ	2.61	0.68
В/1.1.	Гробље	2.51	0.65
В/1.4.	Резервоар воде/пумпна станица	0.06	0.02
В/1.5.	Гасна постројења	0.04	0.01
Г/1.	САОБРАЋАЈНИЦЕ И ТЕРМИНАЛИ	4.98	1.31
Г/1.3.	Појас петље	0.80	0.21
Г/1.4.	Саобраћајни терминал	4.18	1.10
Д/1.	ЗЕЛЕНЕ И СЛОБОДНЕ ПОВРШИНЕ	14.78	3.84
Д/1.1.	Парковско зеленило	10.58	2.74
Д/1.3.	Заштитно зеленило	4.20	1.10
Ђ/1.	СТАНОВАЊЕ	153.48	40.49
Ђ/1.2.	Становање умерених густина у градском подручју	102.12	26.46
Ђ/1.3.	Становање умерених густина у приградском подручју	43.32	11.23
Ђ/1.4.	Становање ниских густина у приградском подручју (викенд становање)	10.94	2.83
Е/1.	ПОСЛОВНЕ И РАДНЕ ЗОНЕ	121.00	31.35
Е/1.1.	Пословно-трговински комплекс	53.18	13.78
Е/1.2.	Пословно-производно-трговински комплекс	67.82	17.57
Ж/1.	ВЕРСКИ ОБЈЕКАТ	1.51	0.40
Ж/1.1	Црква	1.51	0.40

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

План у највећој мери преузима регулационе елементе улица, површина јавне намене и грађевинске линије постојеће изграђености. Задржан је део регулативе већ изграђеног простора као и регулациони елементи улица, површина јавне намене и грађевинских линија.

Регулационе линије улица и површина јавне намене дате су на графичком прилогу Плана, карта бр.2: "Саобраћајно решење са регулационим линијама улица и површина јавне намене и нивелацијом". Регулационе линије које се поклапају са катастарским међама означене су светло-плавом бојом, а регулационе линије које се не поклапају са катастром, тамно-плавом бојом.

У случају неусаглашености фактичког стања са Планом, може се при издавању локацијских услова, извршити корекција планских елемената према фактичком стању и то тако да се регулациона ширина саобраћајница може повећавати до обухватања површина јавне намене, у складу са катастарским стањем. Смањење предметним Планом дефинисаних регулационих ширина саобраћајница није дозвољено.

Грађевинска линија се односи на планирану изградњу, уз поштовање катастарског стања изграђености објеката. У том смислу, у ситуацијама где грађевинска линија прелази преко постојећег објекта, не подразумева се рушење тог објекта, већ његово задржавање у постојећим габаритима, као и могућност хоризонталне и вертикалне надградње, уз поштовање нове грађевинске линије и осталих услова изградње датих овим Планом.

У заштитном појасу железничке пруге (25,0m од осовине крајњег колосека) и заштитном појасу ДП IА реда бр.4 (40,0m од границе путног земљишта), не дозвољава се изградња објеката.

Сви постојећи атарски путеви представљају "површину јавне намене", а грађевинска линија утврђује се на 10,0m од ивице парцеле атарског пута, у циљу стварања могућности издавања грађевинских дозвола за парцеле које у постојећем стању имају излаз на површину јавне намене.

Грађевинске линије са елементима за обележавање на геодетској подлози за зоне за које није предвиђена израда плана детаљне регулације дате су на графичком прилогу Плана карта бр.3: "Урбанистичка регулација са грађевинским линијама".

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

Нивелационе коте раскрсница улица и површина јавне намене (нивелациони план) за зоне за које није предвиђена израда плана детаљне регулације дате су на графичком прилогу Плана, карта бр.2: "Саобраћајно решење са регулационим линијама улица и површина јавне намене и нивелацијом". Коте нивелета подлежу корекцији у оквиру главних саобраћајница.

2.2.3.1. План регулације и нивелације

Планом хоризонталне и вертикалне регулације дати су услови за диспозицију објеката и саобраћајница у односу на регулациону линију. План хоризонталне и вертикалне регулације урађен је на ситуационом плану Р=1:2500 са висинском представом терена, на основу плана намене површина, саобраћајног решења и конфигурације терена. Регулациона линија одређена је у односу на осовинску линију саобраћајница, које су дате својим координатама у Гаус-Кригеровом координатном систему. Планом вертикалне регулације дати су услови за постављање нивелета саобраћајница и равнање платоа осталог грађевинског земљишта.

Регулациона линија је дефинисана постојећим међама, новоодређеним међним тачкама, преломним тачкама осовина саобраћајница и аналитичким елементима (приказани на графичком прилогу).

Нивелационим решењем дате су преломне тачке осовине саобраћајнице и нагиби нивелета саобраћајница.

Нивелационим решењем дате су основене смернице којих се у фази детаљне разраде треба начелно придржавати.

2.2.4. ТРАСЕ, КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ЗА САОБРАЋАЈНУ, ЕНЕРГЕТСКУ, КОМУНАЛНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ

2.2.4.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

2.2.4.1.1. ТРАСЕ, КОРИДОРИ И РЕГУЛАЦИЈА САОБРАЋАЈНИЦА

Трасе, планиране локације саобраћајних терминала, коридори и регулација железничких, путних и уличних саобраћајница су обавезујуће из ГУП-а Ниша 2010-2025. Планиране саобраћајнице, у важећим урбанистичким плановима, уградиће се у овај План.

2.2.4.1.2. ДРУМСКЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ

2.2.4.1.2.a) ДРЖАВНИ ПУТЕВИ

Подручје Плана са северозапада ка југоистоку пресеца изграђени ДП IА реда бр. 4 (Е-80) у оквиру кога је и саобраћајна петља "Матејевац" са својим прилазним краковима, који се у потпуности задржава и потврђује овим Планом.

Са севера и североистока, планско подручје тангира нова обилазница ДП IА реда бр.4 (Е-80), дефинисана ППАП Града Ниша и ППИК Ниш - граница Бугарске, као коридор за постплански период, чија ће коначна траса бити дефинисана израдом техничке документације и Планом детаљне регулације.

2.2.4.1.2.б) ОПШТИНСКИ ПУТЕВИ

У захвату Плана су делови четири општинска пута и то:

- Л-12 (Доња Врежина - Горњи Матејевац) у дужини од око 1,0km,
- Л-12.2 (Доња Врежина - Малча) у дужини од око 4,5km,
- Л-13 (насеље Никола Тесла - Горња Врежина) у дужини од око 2,5km,
- Л-12.2 (Доња Врежина - Малча) у дужини од око 2,0km.

Ови општински путеви су двотрачни, са по једном саобраћајном траком по смеру и покривени савременим коловозним застором са задовољавајућим конструктивним елементима. Ове саобраћајнице пролазе кроз планске урбане зоне тако да ће бити планиране као улице.

2.2.4.1.2.в) УЛИЧНА МРЕЖА

На подручју Плана се планирају значајни саобраћајни системи који се углавном односе на примарну и секундарну уличну мрежу.

Планирано саобраћајно решење базира се на преиспитаним предходним планским решењима саобраћајница, постојећој углавном стихиски формираној саобраћајној матрици, као и планским решењима датим у Плану генералне регулације подручја ГО Пантелеј - прва фаза.

Планирано саобраћајно решење можемо посматрати кроз три целине и то:

- Целина у северозападном делу Плана. Примарне саобраћајнице у овој целини чине: пут Насеље Пантелеј - Каменица (некада државни пут II реда бр.274) и северна паралелна саобраћајница аутопуту Е-80 (државни пут IА реда бр.4). На ове саобраћајнице ослања се мрежа приступних саобраћајница које су углавном формиране по трасама постојећих саобраћајница и прилаза, атарским путевима.
- Целина у централном делу Плана која обухвата насеља Доња Врежина са југа и Чалије са севера. Примарне саобраћајнице у овој целини чине Улице Књажевачка, Топличка као и новопланирана саобраћајница, која насеље Доња Врежина, повезује са насељем Брзи Брод. На ове саобраћајнице ослања се мрежа приступних саобраћајница које су планиране углавном по трасама из предходно приспитаних планских решења, фактичком стању као и потребама приступа грађевинских парцела и адекватном опслуживању планираним наменама површина у блоковима.
- Целина у источном делу Плана - насеље Горња Врежина. Примарну мрежу саобраћајница чине општински путеви Л-12.2 (Доња Врежина - Малча) и Л-13 (насеље Никола Тесла - Горња Врежина) са којих се пружа мрежа приступних саобраћајница, које су планиране према потребама приступу грађевинских парцела и адекватном опслуживању планираним наменама површина у блоковима.

У оквиру јавних површина - коридора новоформианих улица, предвиђена је изградња саобраћајница, са свим потребним елементима који ће омогућити безбедно и неометано кретање свих друмских превозних средстава, уз обезбеђење одговарајућег одводњавања са свих саобраћајних површина.

Ширину коловоза код примарних - сабирних саобраћајница је минималне ширине од 5,5m, док је ширина коловоза код приступних саобраћајница минималне ширине 3,5m.

2.2.4.1.2.г) УКРШТАЈИ САОБРАЋАЈНИЦА

Сви укрштаји саобраћајница су површинске раскрснице осим укрштаја са аутопутем Е-80 који су денивелисани. Дефинисање укрштања Књажевачке са Улицом Топличком, као и са Улицом 8. конгрес, планиране су као раскрснице са кружним током саобраћаја. Предности оваквог вида решавања конфликта значајних саобраћајних токова средњих густина су очигледне:

- Повећање безбедности свих учесника у саобраћају (мањи број конфликтних тачака, мање брзине у самој раскрсници услед конфигурације саме раскрснице, блаже последице потенцијалних незгода услед смањених брзина);
- Одсуство застоја и временских губитака услед прекидања саобраћајних токова као код класичних раскрсница (мање угрожавање животне средине, мања потрошња енергије),
- Капацитет кружних раскрсница у вршним оптерећењима је 30% већи у односу на класичне сигнализане раскрснице;
- Економичност кружних раскрсница у односу на семафорисане је већа, услед одсуства одржавања система и потрошње енергије за рад светлосно - сигналног система;
- Визуелни аспект оваквих раскрсница, због могућности оплемењавања простора у оквиру централног острва, зеленилом и другим естетски прихватљивијим садржајима, даје простору укрштања естетски прихватљивији изглед.
- На делу површинских раскрсница дато је саобраћајно решење коловозних површина чији се елементи могу кориговати одговарајућом техничком документацијом унутар планираних регулационих површина, планираних раскрсница.

2.2.4.1.2.д) НЕМОТОРНИ САОБРАЋАЈ

Доградњом и реконструкцијом пешачких стаза као и изградњом и опремањем пешачких и бициклистичких стаза, омогућиће се и неометано и безбедно кретање свих учесника у саобраћају.

2.2.4.1.2.ђ) ЖЕЛЕЗНИЧКЕ ПРУГЕ

У циљу трајног решења проблема који постоји због железничког саобраћаја потврђена је траса пруге од аеродрома преко Пантелеја до Просека са два колосека. У вези са овим у захвату Плана, планирана је нова железничка станица Врежина.

2.2.4.1.2.е) ЈАВНИ ГРАДСКИ ПРЕВОЗ

У вези са друмским саобраћајем планирана је приградска аутобуска станица (ПАС) у насељу Доња Врежина, позицијом са северне стране Улице Књажевачке у зони новопланираних кружних раскрсница.

2.2.4.2. МРЕЖЕ ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

2.2.4.2.1. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА

Кроз захват Плана пролазе следећи далеководи:

- ДВ 400 kV ТС 400/220/110 kV "Ниш 2" - Крагујевац,
- ДВ 400 kV ТС 400/220/110 kV "Ниш 2" - Бор (Ђердап),
- ДВ 220 kV ТС 400/220/110 kV "Ниш 2" - Крушевац,
- ДВ 110 kV ТС 400/220/110 kV "Ниш 2" - ТС 110/35 kV "Сврљиг",
- ДВ 110 kV ТС 400/220/110 kV "Ниш 2" - ТС 110/35 kV "Ниш 13",
- ДВ 110 kV ТС 110/35/10 kV "Ниш 13" - ТС 110/10 kV "Ниш 10",
- ДВ 35 kV ТС 110/35 kV "Ниш 1" - Књажевац (Кална).

Ради обезбеђења сигурности рада преносне и дистрибутивне мреже на подручју Града Ниша планирано је да се далековод 110 kV TC 110/35/10 kV "Ниш 13"-ТС 110/10 kV "Ниш 10", реконструише и изгради као двоструки 110 kV-ни далековод.

У случају градње трафостанице 35/10 kV "Матејевац" (предвиђена ГУП-ом Ниша 2010-2025) од трафостанице 110/35/10 kV "Ниш 13" до ове трафостанице положиће се кабловски вод 35 kV (путем за Матејевац, у делу захвата Плана).

Корисници у захвату Плана снабдеваће се електричном енергијом из трафостаница виших напонских нивоа:

- ТС 110/35/10 kV "Ниш 13-Врежина" , са трансформацијом 110/35 kV снаге 2 x 31,5 MVA и трансформацијом 110/10 kV снаге 2 x 20 MVA ,
- ТС 110/10 kV "Ниш 5-Нишка Бања " , снаге 2 x 31,5 MVA (коначне снаге) - подручје Горње Врежине.

Наведене трафостанице су у електроенергетски систем Ниша повезане на следећи начин:

- ТС 110/35/10 kV "Ниш 13-Врежина" је везана двоструким водом 110 kV на ТС 400/220/110 kV "Ниш 2" ,
- ТС 110/10 kV "Ниш 5-Нишка Бања" је далеководом 110 kV на ТС 400/220/110 kV "Ниш 2".

У захвату Плана је у погону укупно 28 трафостаница 10/0,4 kV. Трафостанице 10/0,4 kV су различитих типова: у објектима, зидане, типске МБТС, КБТС, "кула". Уграђени трафои су снага од 250 kVA, 400kVA, 630 kVA а у новије време и 1000 kVA. Кроз подручје Плана пролазе и ваздушни 10 kV-ни изводи за Матејевац и Каменицу.

Мрежа 10 kV је мешовита, кабловска у западном делу подручја Плана, док је у осталим деловима у највећем проценту ваздушна.

Електроенергетска мрежа на свим напонским нивоима је добра и за нову изградњу се веома лако може обезбедити електрична енергија полагањем нових 10 kV каблова из ТС 110/35/10 kV "Ниш 13-Врежина" и ТС 110/10 kV "Ниш 5-Нишка Бања" (за југоисточни део Плана - подручје Горње Врежине), превезивањем трафостаница 10/0,4 kV по изводима и њиховим попречним повезивањем због обезбеђења сигурности у снабдевању електричном енергијом.

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 деčје установе 60-80 W/m² површине и
- остале намене 30-120 W/m² површине.

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

Услови уређења

Заштитне зоне далековода, зависно од напонског нивоа износе:

- за далековод напонског нивоа 400 (380) kV заштитна зона је ширине 42,0m (2 x 21,0m од осе далековода),
- за далековод напонског нивоа 220 kV заштитна зона је ширине 30,0m (2 x 15,0m од осе далековода).

Заштитна зона далековода напонског нивоа 110 kV износи 30,0m (2 x 15,0m од осе далековода).

Заштитна зона далековода напонског нивоа 35 kV износи: за једноструки вод заштитна зона је ширине 15,0m (2 x 7,5m од осе далековода), а за двоструки вод заштитна зона је ширине 16,0m (2 x 8,0m од осе далековода).

У коридору (заштитној зони) далековода не дозвољава се подизања објеката високоградње, као ни подизање засада виших од 3,0m. У делу вода где постоје објекти

високоградње и на прелазима саобраћајница, морају се задовољити прописана хоризонтална и вертикална одстојања, а сам вод мора имати појачану механичку и електричну сигурност.

У складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 до 400 kV ("Службени лист СФРЈ", бр.65/88 и "Сл. Лист СРЈ" бр. 18/92), изградња објеката (који нису намењени за трајни боравак људи) и друге инфраструктуре у коридору заштитног и извођачког појаса далековода је по правилу могућа. Обавеза инвеститора је да у фази планирања, пројектовања и изградње објекта или инфраструктуре прибави услове, сагласност и по потреби обезбеди надзор од стране електропривредног предузећа надлежног за изградњу/газдовање далеководом.

Дозвољава се реконструкција трафостаница 35/10 kV (промена трафоа и текуће одржавање) у постојећим границама.

Планиране трафостанице 10/0,4 kV градити грађевински за снагу 630/1000 kVA односно 2х630/1000 kVA, као слободностојећи објекат или у оквиру објекта. На просторима становања и друштвених делатности трафостанице 10/0,4 kV су слободностојећи и типски објекти. У пословним (радним) зонама трафостанице могу бити и слободностојећи објекти или у оквиру објекта.

Постојеће трафостанице 10/0,4 kV се у принципу задржавају, с тим да се могу заменити новом типском уз постојећу или њеној непосредној близини.

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 5,5х6,5m. До трафостанице 10/0,4 kV (слободностојеће и у објекту) обезбедити колски приступ изградњом приступног пута најмање ширине 3,0m 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 0,8m. 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 сукцесивног 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) већ се радови врше на основу решења којим се одобрава извођење радова, то је могуће издавање решења за објекат трафостанице и за деонице каблова који нису дати на графичком прилогу ако инвеститор обезбеди документацију предвиђену чланом 145. Закона.

2.2.4.2.2. ТЕЛЕФОНСКА МРЕЖА

Подручје захвата разраде опремљено је приступним телефонским мрежама следећих истурених комутационих степена:

- MSAN "Доња Врежина - Чардак", типа дигиталне централе E10/CSND, "indor", капацитета 1384 телефонских прикључака (са локацијом у захвату разраде),
- MSAN "Ардија", типа дигиталне централе E10/CSND, "indor", капацитета 4436 телефонских прикључака (са локацијом ван захвата разраде),

- MSAN "Пантелеј - Крфска", типа дигиталне централе E10/CSND, "indor", капацитета 4094 телефонских прикључака (са локацијом ван захвата разраде).
- MSAN "Ардија" и MSAN "Доња Врежина - Чардак" везане су на оптички кабл регионалног прстена Р- 17 Ниш- Сврљиг - Књажевац - Зајечар - Соко Бања - Алексинац - Ниш, а MSAN "Пантелеј - Крфска" на "источни оптички прстен" Града Ниша.

Телефонска мрежа у захвату Плана је дигитализована (приступне мреже изведене бакарним кабловима за пренос дигиталних сигнала великих протока).

Кабловска тт канализација изведена је Улицом Књажевачком у дужини од око 1000m и кроз исту су положени оптички каблови који повезују постојеће комутације. Конфигурација изведене кабловске тт канализације омогућава да се веома лако реализује основни услов децентрализације широкопојасних приступних мрежа да претплатничка петља буде од 0,5 до 1,0km у подручјима са великим густинама и формирају приступне мреже нових истурених комутационих степена који омогућавају обављање свих нових услуга у телекомуникацијама.

Развојем технологије и увођењем нових концепата у телекомуникациону мрежу (децентрализација мреже, MSAN платформе, IP технологије) омогућио је настанак нових сервиса (на бази преноса података, тона и слике - triple play).

Потребе за остваривањем сервиса "triple play", односно остваривањем високих битских протока (изузетно велике брзине преноса, чак до 20Mb/s), узрокује потребу за смањење претплатничке петље до 1km у градском ткиву. Ово ће бити могуће остварити дубљим уласком оптичких каблова у приступне мреже и увођењем нових приступних уређаја у приступну мрежу- мултисервисних приступних чворова (MSAN). Ово истовремено захтева изградњу нове приступне мреже и осавремењавање постојећих приступних мрежа. У наредном периоду се планира даља дигитализација и децентрализација, односно изградња нових комутација и припадајућих приступних мрежа.

Основни услов у планирању децентрализације широкопојасних приступних мрежа је да претплатничка петља буде од 0,5 до 1,0km у насељима са великим густинама и стварају услови за формирање приступних мрежа нових истурених комутационих степена који омогућавају обављање свих нових услуга у телекомуникацијама.

За одређивање потребног броја телефонских прикључака користиће се принцип:

- сваки стан 2,0 телефонска прикључка,
- за пословање и делатности на сваких 30-50m² корисне површине по један телефонски прикључак.

На основу ових интенција у организацији телефонских мрежа на подручју захвата Плана извешће се нова конфигурација комутационих центара и то увођењем нових мултисервисних приступних чворова, а самим тим извршиће се и децентрализација приступних мрежа комуникационих степена који захватају изузетно велике просторе и где се предвиђа повећање густине телефонских претплатника.

У захвату Плана ће бити инсталирани следећи истурени комутациони степени са својим приступним мрежама:

Р.бр	Назив централе	Врста уређаја	Тип уређаја (Outdoor/ indoor)	Бр. директних линија
1.	Доња Врежина - Чардак	MSAN	indoor	2.350
2.	Доња Врежина - Насеље	MSAN IP AN	outdoor	896
3.	Горња Врежина	MSAN IP AN	outdoor	448

Поред ових комутационих степена и њихових приступних мрежа подручје захвата Плана биће покривено и приступним мрежама комутационих степена који су лоцирани у налеглим просторима и то :

- MSAN "Ардија" (постојећи , типа " indoor"), и
- MSAN "Пут за Каменицу" (планирани, типа "outdoor").

У случају потреба које се јављају са редоследом градње могућа је монтажа нових истурених степена и њихових приступних мрежа у пословним зонама.

Услови уређења

Нови потребан број прикључака за нове претплатнике обезбедиће се реконструкцијом постојећих кабловских подручја и полагањем нових претплатничких каблова. Нове претплатничке каблове полагати по трасама постојећих тт каблова и по новопланираним трасама. Телекомуникационе каблове (оптичке и претплатничке-бакарне) и кабловску тт канализацију по правилу полагати-градити у просторима тротоара.

Примена принципа да величина претплатничке петље буде од 0,5 до 1,0km у просторима са већим густинама становања, и могућност надоградње мултисервисних приступних чворова (MSAN) одређеним модулским елементима не омогућује да се утврде локације истих без конкретнијих прорачуна густине телефонских претплатника на појединим подручјима. Као норматив за прорачун капацитета нових мултисервисних приступних чворова користити: два телефонска прикључка по стамбеној јединици и телефонски прикључак на 15-50m² пословног простора.

Истурене комутационе степене (**MSAN**) који се изводе као "outdoor" ормани постављати на бетонске темеље одговарајућих димензија (сагласно типу кабинета), у начелу површине око 6m². Парцела истуреног комутационог степена мора да има приступ на површину јавне намене. У оквиру темеља за смештај кабинета изградити ревизионо окно димензија 80 x 80 x 90cm, због лакшег прихвата и каблова и њиховог увођења у "outdoor" кабинет. У кабинет се смешта комутациона опрема, систем преноса, исправљач, батерије и разделник. MSAN кабинет се напаја електричном енергијом са насељске мреже 0,4 kV. Комплекс MSAN-а оградити транспарентном оградом (бетонска сокла висине 0,5m и металана ограда висине 1,2m).

Истурене комутационе степене (**MSAN**) који се изводе као "indoor" обезбедити просторију одговарајуће површине (10 - 15m² и висине 2,6 - 2,8m) у оквиру објекта (стамбеног, стамбено-пословног, пословног) до које постоји приступ за "улазак" каблова и опслуживање.

За полагање оптичких каблова у ров полагати полиетиленске цеви пречника 40mm, које ће послужити као заштита или резерва за касније "удување" оптичког кабла.

Наведени телекомуникациони објекти спадају у објекте за које се не издаје грађевинска дозвола (члан. 145. Закона) већ се радови врше на основу решења којим се одобрава извођење радова, то је могуће издавање решења за истурене комутационе степене (**MSAN**) и за деонице каблова који нису дати на графичком прилогу ако инвеститор обезбеди документацију предвиђену чланом 145. Закона.

2.2.4.2.2.1. Мобилна телефонија

Мобилне телекомуникације треба да пруже пре свега говорне интерактивне међукорисничке услуге, кратке поруке, информационе услуге, услуге преноса података, итд. у свако време и скоро у свим условима.

На територији обухваћеном Планом изграђене су базне станице сва три оператора јавне мобилне телефоније, и исто је добро покривено сигналимa ових оператора.

Даљи развој мрежа мобилне телефоније треба да се занима на побољшању покривености 3G сигналом и увођењу нових сервиса великих битских протока и угушћивањем мрежа базних станица са мањим снагама предајника сва три оператора.

Све базне радиостанице сва три оператора пројектовати и градити са примопредајницима малих снага, због смањења електромагнетног зрачења и мањег утицаја на животну средину. Ово изазива већу густину објеката базних станица, и због малих снага примопредајника и

могућности покривања одређених простора, избор оптималне локације је могућ тек после одређених мерења, те се локације истих не могу утврђивати просторним (урбанистичким) плановима. Базне радиостанице које се граде на отвореном простору обавезно оградити жичаном транспарентном оградом висине до 2,2m.

За објекте базних станица мобилне телефоније обавезна је израда урбанистичких пројеката за њихово постављање на парцелама које су неизграђене, а за остале случајеве спадају у објекте за које се не издаје грађевинска дозвола већ се извођење радова регулише члановима 144. и 145. Закон, с тим да се забрањује постављање носача антена са антенама и осталих пратећих уређаја на фасадама објеката.

2.2.4.2.2.2. Кабловско - дистрибутивни систем (КДС)

Кабловско - дистрибутивни систем (КДС) у својој основној улози врши пренос, емитовање и дистрибуцију радио и ТВ програма. КДС обезбеђује својим корисницима и следеће сервисе: интернет, телеметрију, видео на захтев, видео-надзор, говорни сервис и др.

Постојећа мрежа кабловског дистрибутивног система је изведена углавном ваздушно и без одговарајуће грађевинске дозволе.

Кабловски дистрибутивни систем изградити подземно (кабловски) у рову потребних димензија у регулационом профилу постојећих и планираних саобраћајница, а у складу са техничким условима.

За објекте кабловског дистрибутивног система обавезна је израда урбанистичких пројеката за њихово постављање на парцелама које су неизграђене а за остале случајеве спадају у објекте за које се не издаје грађевинска дозвола већ се извођење радова регулише члановима 144. и 145. Закона.

2.2.4.2.3. ТОПЛИФИКАЦИЈА И ГАСИФИКАЦИЈА

Снабдевање подручја Града Ниша природним гасом планирано је из два правца и то: из правца севера преко изграђене ГМРС "Ниш 1" и из правца истока из планиране ГМРС "Ниш 2", са формирањем основног прстена примарне градске гасоводне мреже у ужем градском ткиву и гранањем од прстена у правцу истока (ка Нишкој Бањи) и правцу запада (Радна зона "Вулкан" и Поповац).

Главни крак примарног гасовода изграђен је од ГМРС "Ниш 1" у правцу југоистока, у правцу централног градског језгра Булеваром 12. фебруар.

У захвату Плана изграђен је крак примарне мреже на Булевару Медијана, из правца реке Нишаве до раскрснице са Улицом Књажевачком испред ОШ "Мика Антић".

Изградњом примарне градске гасоводне мреже створени су услови за убрзани развој система дистрибуције природног гаса. Изградња гасоводне мреже, као и мерно-регулационих станица за широку потрошњу имаће велики значај за заокруживање система снабдевања топлотном енергијом у захвату Плана.

За планирање изградње централизованог система снабдевања топлотном енергијом један од одлучујућих фактора је концентрација корисника. С обзиром на велику инвестициону цену изградње централизованог система топлификације, развој топлификационе мреже се усмерава ка комплексима концентрисане изградње и велике густине становања (вишепородично становање, пословни и јавни објекти). Због тога се не планира изградња централизованог система топлификације у захвату Плана, осим изградње блоковских котларница у стамбеним блоковима велике густине становања уколико се за то укаже потреба. Планирано је прикључивање свих блоковских котларница на гасоводну мрежу чиме би се смањило аерозагађење у захвату Плана и повећала њихова енергетска ефикасност.

У наредном периоду интензивираће се изградња система мерно-регулационих станица у захвату Плана.

У захвату Плана, изградиће се пет мерно-регулационих станица:

22. МРС "Стеван Синђелић - Север",

- 23. МРС "Стеван Синђелић - Југ",
- 24. МРС "Виник 2",
- 28. МРС "Доња Врежина" и
- 30. МРС "Горња Врежина".

Предвиђена је и изградња мешовитих и индустријских мерно-регулационих станица, предвиђених за снабдевање индустрије и за широку потрошњу:

- М6 МРС "Стеван Синђелић - Исток" и
- ИЗ4 МРС "Горња Врежина".

Планиран је наставак изградње примарне гасоводне мреже средњег притиска. Све планиране мерно-регулационе станице ће се преко планираног гасовода средњег притиска прикључити на постојећу примарну градску гасоводну мрежу.

Планом је предвиђен неопходан број МРС, а на графичком прилогу су оквирно одређене њихове локације. Оквирне димензије мерно-регулационих станица су 10,0m x15,0m. Изградња МРС за широку потрошњу и гасификација насеља смањиће загађење животне средине у захвату Плана. Тачне локације мернорегулационих станица одредиће се даљом урбанистичком разрадом (Урбанистичким пројектима). Уколико то није могуће, локације мерно регулационих станица (МРС) и припадајућих гасовода средњег притиска одредиће се израдом Плана детаљне регулације (ПДР). У случају потребе за додатним мерно регулационим станицама, исте ће се заједно са припадајућим гасоводима одредити израдом Плана детаљне регулације.

Планира се изградња дистрибутивних гасоводних мрежа ниског притиска за снабдевање потрошача природним гасом. Гасоводне мреже ће се прикључити на одговарајуће мерно-регулационе станице у захвату Плана. Динамика развоја дистрибутивних мрежа и мерно регулационих станица условљена је развојем примарне градске гасоводне мреже у захвату плана. На графичком прилогу дати су главни правци дистрибутивне гасоводне мреже.

Како дистрибутивна гасоводна мрежа ниског притиска, уколико се налази или планира у оквиру регулације улица, спада у објекте за које се не издаје грађевинска дозвола већ се радови врше на основу решења којим се одобрава извођење радова, могуће је издавање решења и за деоницу која није дата на графичком прилогу уколико за то буде било потребе под условом да инвеститор обезбеди документацију предвиђену Законом.

Сви прикључци објеката на дистрибутивну мрежу ниског притиска спадају у објекте за које се не издаје грађевинска дозвола, и решаваће се у складу са Законом.

Заштитна зона за примарну градску гасоводну мрежу износи 3,0m са обе стране, мерено од ивице гасовода, а зона заштите за секундарну (дистрибутивну) мрежу је 1,0m са обе стране. У овим зонама је забрањена изградња објеката супраструктуре.

Кроз централни део Плана пролази траса планираног магистралног гасовода МГ-10. Траса магистралног гасовода МГ-10 утврђена је на основу постојеће документације, и то Урбанистичких услова за уређење простора и изградњу гасовода МГ-10 и оптичког кабла за ПТТ саобраћај и телеметрију на територији Града Ниша и Акта о урбанистичким условима за изградњу магистралног гасовода и телекомуникационог оптичког кабла за телеметрију на правцу Ниш - Димитровград (државна граница) на територији општина Ниш, Бела Паланка, Пирот и Димитровград, бр. 350-01-01848/2006-10 од 18.12.2006 године, издатог од стране Министарства за капиталне инвестиције Републике Србије, и усаглашена је са осталим магистралним инфраструктурним системима (аутопут, железничке пруге, оптички кабл...).

У заштитном појасу магистралног гасовода МГ-10 изградиће се главни разделни чвор (ГРЧ) "Књажевац", од кога ће се изградити магистрални гасовод МГ-12 Ниш - Прахово, преко територија Града Ниша и општине Сврљиг ка Књажевцу. Траса МГ-12 у захвату Плана планира се у највећем делу у заштитном појасу магистралног гасовода МГ-10.

У коридору трасе магистралног гасовода МГ-10 планира се траса продуктовода Ниш - Димитровград (граница Бугарске) за пренос нафте и нафтних деривата од рафинерија до складишта нафтних продуката.

Сви новопланирани објекти морају да задовољавају све прописе везане за енергетску ефикасност објеката (Правилник о енергетској ефикасности зграда - "Службени гласник РС", бр. 61/11) и Правилник о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда - "Службени гласник РС", бр. 69/12).

Обновљиви извори енергије

Подручје у захвату Плана спада у подручја са великим бројем сунчаних дана у току године и великом просечном дневном енергијом глобалног сунчевог зрачења, што представља велики потенцијал за експлоатацију сунчеве енергије.

Просечна годишња вредност дневне енергије сунчевог зрачења за територију која се налази у захвату плана износи од 4 до 4.2 kWh/m² (хоризонтална мерна површина), а вредности се крећу од 4.6 до 4.8 kWh/m² (мерна површина под углом 30° према југу) тако да подручје плана спада у подручја повољна за експлоатацију енергије сунца.

Потребно је урадити технико-економске анализе и мерења које ће показати исплативост великих инвестиција у производњу електричне енергије из енергије сунчевог зрачења на територији у захвату Плана као и за то погодне локације.

Коришћење соларних колектора за добијање санитарне топле воде у домаћинствима, пословним и индустријским објектима је један од начина једноставног и ефикасног коришћења сунчеве енергије.

У домену пољопривредне производње енергија сунца се може користити за грејање пластеника и стакленика употребом соларних колектора.

Коришћење ветра као алтернативног извора енергије условљено је пре свега снагом ветра на подручју обухваћеном границама Плана, али и локацији и економској исплативости транспорта те енергије до потрошача. Подручје захвата Плана спада у подручја са средњом годишњом снагом ветра од 100-200 W/m² (на висини од 100m), што га сврстава у подручја са осредњим капацитетима за производњу енергије коришћењем снаге ветра. Потребно је извршити детаљна мерења интензитета ветра и урадити студије које ће показати евентуалну исплативост изградње ветрогенератора, као и најповољније локације за изградњу у захвату плана. Ветропаркови се могу градити на одговарајућим локацијама у захвату Плана уколико испуњавају услове у складу са важећим прописима.

Као неопходан предуслов изградње ветроелектрана треба предвидети њихово прикључење на преносну мрежу одговарајућег капацитета.

Биомаса представља биоразградив део производа и остатака у пољопривреди (биљне и животињске супстанце), отпада и остатака у шумарству, као и биоразградиви део градског и индустријског отпада. Подразумева се да ови отпаци не садрже штетне и опасне материје у себи. Због трошкова транспорта биомасу на овом простору треба користити углавном у непосредној близини настанка ових сировина ради задовољавања енергетских потреба објеката пољопривредне производње. Поред овога, прерађена биомаса у виду брикета и пелета може се ефикасно користити у котларницама на територији Општине као замена за друге врсте енергената.

2.2.4.2.4. ВОДОВОДНА МРЕЖА

Подручје у обухвату Плана се дели на четири висинске зоне водоснабдевања, прву до 230 m н.м, другу до 280m н.м, трећу до 330m н.м. и четврту до 380m н.м. Дуж целог подручја Плана, паралелно аутопуту "Ниш - Димитровград", положен је челични цевовод главног довода са изворишта Љуберађа до резервоара прве висинске зоне "Виник I", пречника Ø1200 mm. На овом цевоводу постоје два прикључка: један за насеље Горња Врежина и други за насеље Горњи Матејевац. Око цевовода успостављен је појас заштите у ширини од 2,5m са обе стране цевовода (укупне ширине 6,2m), у коме је забрањена свака изградња објеката која може нарушити стабилност цевовода. Од места прикључка до поменутих насеља водоснабдевање се врши преко пумпних станица лоцираних на катастарским парцелама: бр.2416/2, К.О. Горња Врежина и бр.219/2, К.О. Доњи Матејевац. Резервоар за насеље Горња Врежина налази се ван

границе Плана, на катастарској парцели бр.399/11 К.О. Горња Врежина, запремине 60m³, са котом дна на 351m н.м. и котом прелива на 354m н.м. Резервоар покрива потребе постојећег насеља које се, у висинском погледу, тренутно простира до коте 330m н.м. (граница треће висинске зоне водоснабдевања). С обзиром на планирано проширење грађевинског подручја, недостаје још 244m³ резервоарског простора.

Укупна дужина изграђене водоводне мреже износи 42,7km, при чему је око 13,6km мреже, што чини 32% од укупно изграђене мреже на подручју Плана, изграђено од азбест-цементних цеви. Како се у последњих 15 година не уграђују ове цеви, може се претпоставити да је реч о старој мрежи подложној пуцању, што изазива губитке у систему. Осим тога, 12,5km (29%) постојеће мреже је изграђено са профилем мањим од Ø100 mm, који је минималан према Правилнику о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара ("Сл. лист СФРЈ", бр.30/91).

Развој водоснабдевања у планском периоду ослањаће се на рационализацију потрошње висококвалитетне воде за пиће и оријентацију на снабдевање из водотокова или подземља за потребе техничке и технолошке воде. У том смислу приликом прорачуна резервоарског простора и јавне водоводне мреже оквирно треба користити следеће норме потрошње и коефицијенте неравномерности:

Потрошачи	Коефицијент		Норма потрошње воде l/stan,dan	
	дн.нерав. к1	час.неравн. к2	2010 год.	2025 год.
Становници	1,2	1,3	150	250
Привреда			90	116
УКУПНО			240	366

Нови резервоарски простори на подручју обухваћеном границом Плана, планирани су:

- на деловима катастарских парцела бр. 664/1; 664/2; 665; 666/1 и 667 К.О. Горња Врежина, са котом дна 305m н.м, који ће покривати другу зону водоснабдевања и
- у оквиру постојећег комплекса за трећу зону, проширењем капацитета.

За резервоарске просторе обавезна је израда урбанистичких пројеката за изградњу.

Око свих резервоарских простора успоставља се зона непосредне санитарне заштите која износи минимално 10,0m од ивице објекта. Приступ је дозвољен само лицима запосленим у водоводу која су под здравственим надзором. Овај простор се ограђује и може се користити као сенокос, али без употребе ђубрива, пестицида и хербицида, чија употреба може загадити воду.

Изградња резервоара може бити фазна, зависно од реализације планиране изградње.

У циљу квалитетног снабдевања водом свих становника на подручју Плана уз поштовање рационализације потрошње висококвалитетне воде, неопходно је предузети следеће активности:

- Реконструисати постојећу мрежу од азбест-цементних цеви како би се избегли, односно смањили губици услед пуцања цеви;
- Реконструисати постојећу мрежу мањег профила од Ø100mm;
- Изградити јавну мрежу **дуж свих саобраћајница** на подручју Плана;
- Повезати мрежу тако да се формира прстенаст тип мреже где год је то могуће;
- Дуж булеварских саобраћајница водоводну мрежу полагати са обе стране булевара;
- Након изградње резервоара за другу висинску зону извршити раздвајање и превезивање мреже;
- Хидранте поставити према Правилнику о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара и

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

Забрањује се употреба санитарне воде за прање и заливање површина. Уколико претходни истражни хидрогеолошки радови покажу да се ове воде не могу обезбедити из подземља, за потребе прања асфалтних и бетонских површина као и заливања травнатих и парковских површина користити воду из аутоцистерни.

2.2.4.2.5. КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА

Употребљене воде на подручју Плана, по свом пореклу, углавном потичу од две категорије корисника: у великој мери од становништва и у мањој из технолошких процеса производње. Друга категорија корисника има скоро занемарљив утицај на порекло. Због неповољних финансијко-економских прилика, значајне индустријске производње и присутних индустријских отпадних вода нема.

Одвођење употребљених вода, на подручју Плана, регулисано је на њеном југозападном делу и то углавном као општи систем канализације, по коме се атмосферске и употребљене воде прикупљају истим колекторима и воде изван територије Плана, до реципијента, у овом случају у реку Нишаву. Канализациони систем са приказаним степеном изграђености не представља функционалну целину и није покривено целокупно подручје Плана. На осталом делу подручја корисници су оријентисани на локалне системе у виду септичких јама, што представља опасност за водоснабдевање низводних насеља због могућности неконтролисаног инфилтрирања употребљених вода из септичких јама у околину.

Сва употребљена вода са третираног подручја се канализационом мрежом одводи колекторима пречника ПЕХД Ø500mm у Улици Матејевачки пут (Сомборски колектор), АЦ Ø500mm у Књажевачкој улици и АЦ Ø500mm у Булевару Медијана даље ван територије Плана. Атмосферска канализациона мрежа је занемарљива и своди се на колекторе пречника од Ø200mm до Ø400mm, а преко колектора пречника ПВЦ Ø400mm у Улици мирисних врба повезана је на колектор пречника ПЕХД Ø700mm у Улици Матејевачки пут (који је ван граница Плана), са којим се атмосферске воде одводе даље до реке Нишаве. Са осталог дела Плана, оборинске воде отичу слободно по терену.

Свему овоме треба додати да се у канализациону мрежу испушта сва отпадна вода, односно не поштују се технички нормативи и услови за испуштање отпадних вода у градску канализацију, а касније се оне испуштају у реципијент без претходног пречишћавања, супротно прописима Закона о водама ("Сл.гласник РС" бр. 46/91,53/93 и 54/96).

Канализација отпадних вода са подручја Плана развијаће се и на даље као сепаратни канализациони систем, који је оцењен као најпогоднији у зависности од морфолошких услова евакуационог подручја и карактера реципијента.

Основни услов развоја канализационе мреже на подручју Плана је изградња канализационе мреже за употребљене воде на територији целог Плана дуж свих саобраћајница, како би се комунално опремио и сагледао апсолутно сваки корисник. Један од приоритета је изградња колектора за употребљене воде од насеља Малча према насељу Доња Врежина (Малчански колектор), као и Винички колектор са крајње западне стране Плана у Борској улици. Малчанским колектором би се одводиле употребљене воде са овог подручја у правцу града и потпуно растеретио постојећи канализациони систем на подручју Плана. Реализацију канализационе мреже ускладити са изградњом планираних саобраћајница односно реконструкцијом постојећих, а са прикључком на постојећу канализациону мрежу, као и на Малчански колектор. Канализациону мрежу за употребљене воде полагати у осовини саобраћајница.

Реализацију поменутих канализација за употребљене воде мора пратити изградња канализационе мреже за атмосферске воде на територији целог Плана, дуж свих саобраћајница. Положај планиране атмосферске канализационе мреже је у осовини коловозне траке са стране супротне положају водоводне мреже. Изградњу канализационе мреже за

атмосферске воде ускладити са изградњом планираних саобраћајница односно реконструкцијом постојећих, као и са изградњом канализационе мреже за употребљене воде. Планирана је изградња Врежинског колектора за атмосферске воде који ће се усмеравати на две стране, тј. чији ће реципијенти бити Кнезселски поток и Малчанска река. Такође се планира и изградња Виничког колектора за атмосферске воде у Борској улици. Изградња атмосферске канализационе мреже у свим саобраћајницама, је предуслов за развој канализационе мреже и одговарајући третман отпадних вода. Поред тога планирано је пречишћавање сакупљених атмосферских вода са свих паркинга и манипулативних површина као и вода употребљених за прање ових површина пре упуштања у јавну мрежу. Потребна је уградња сепаратора уља на свим бензинским станицама на подручју Плана. Положај планираних сепаратора уља дефинисаће се изградом пројектне документације. Одвођење атмосферских вода са кровних површина вршиће се приључком на планирану канализациону мрежу без претходног третмана. Профил и капацитет мреже пројектоваће се у складу са сливним површинама и утврђеним плувиметријским фактором.

2.2.4.2.6. УРЕЂЕЊЕ ВОДОТОКОВА

Регулација водотокова

Кроз подручје Плана, сем реке Нишаве, протиче Матејевачка, Бреничка и Кнезселска (Суводолска) река.

Регулација реке Нишаве урађена је по:

- "Главном пројекту регулације реке Нишаве од км 16+314 до км 20+693", који је урађен од стране ВО "Јужна Морава" ООУР "Водопривреда" Ниш, 1977. год. а изграђен је током 1978. год.
- "Главном пројекту регулације реке Нишаве код Нишке Бање од км 21+400 до км 24+750", који је урађен од стране ВО "Јужна Морава" ООУР "Водопривреда" Ниш, 1977. год.
- "Главном пројекту експропријације левообалног насипа на Нишави у Нишу од км 16+314 до км 20+693, КО. Н.М. Тита, КО. Б.Брод", који је урађен од стране ВО "Јужна Морава" ООУР "Водопривреда" Ниш, 1977. год.
- "Главном пројекту левообалног насипа на Нишави од Брзог Брода до насеља Н.Тесла, од км 20+600 до км 21+400", који је урађен од стране ВО "Јужна Морава" ООУР "Водопривреда" Ниш, 1979. год.

Подаци о изведеним водним објектима на реци Нишави:

- Левообални одбрамбени насип од ушћа Габровачке реке (км 16+240) до Просечких мостова (км 26+600).

На реци Нишави, у границама Плана, је изведен левообални одбрамбени насип који нема потребну висину за заштиту од великих вода вероватноће појаве $Q_{1\%}$, те је потребно формирати форланд правилног облика а вишак земље искористити за надвишење насипа.

Завршетак радова на уређењу обала реке Нишаве је основ за заштиту од великих вода предметног подручја.

Хидролошки параметри за реку Нишаву, према Мишљењу РХМЗ-а, бр. 92-I-1-10/2005-22 од 20.01.2005. год:

Хиљадугодишња велика вода	$Q_{0,1\%} = 1.300 \text{ m}^3/\text{sec}$
Стогодишња велика вода	$Q_{1\%} = 930 \text{ m}^3/\text{sec}$
Десетогодишња велика вода	$Q_{10\%} = 560 \text{ m}^3/\text{sec}$
Средња вода	$Q_{\text{ср}\%} = 31.78 \text{ m}^3/\text{sec}$
Хиљадугодишња мала вода	$Q_{0,1\%} = 1,68 \text{ m}^3/\text{sec}$
Стогодишња мала вода	$Q_{1\%} = 2.47 \text{ m}^3/\text{sec}$
Десетогодишња мала вода	$Q_{10\%} = 3.81 \text{ m}^3/\text{sec}$

Матејевачка река је десна притока реке Нишаве, у коју се улива у непосредној близини насеља Доња Врежина на км 18+940 речне стационаже, око 500m узводно од старог ушћа Бреничке реке. Слив Матејевачке реке је издужен, са основним правцем пружања север - југ. Непосредно низводно од села Доњи Матејевац, Матејевачка река прима Каменички поток.

Бреничка река је била десна притока реке Нишаве, у коју се уливала низводно од насеља Доња Врежина. Изградњом аутопута Ниш - Пирот природно корито Бреничке реке је пресечено. Данас су воде овог потока уведене у корито Матејевачке реке, а новоформирано корито се пружа дуж северне стране аутопута Ниш - Пирот до споја са Матејевачком реком.

На Матејевачкој реци нису изведени регулациони радови. Посебан проблем у погледу заштите од поплава представља деоница низводно од сатстава са Бреничком реком км 1 + 555 до ушћа у реку Нишаву. Наиме, на овој деоници су знатно измењени хидролошки услови, протицаји великих вода су повећани за око 75%, што неуређени и сужени протицајни профил реке кроз насеље Доња Врежина не може да прихвати.

Корито Кнезселског потока, који се као десна притока улива у реку Нишаву око 300m низводно од viseћег моста км 20 + 200, није регулисано.

Планирана траса регулације Матејевачке реке, од северне границе Плана до ушћа у реку Нишаву, са елементима за обележавање, дата је на графичком прилогу. Траса потока прати катастарско стање тамо где је већ парцелација спроведена кроз катастар за потребе регулације водотока. Река Нишава, Бренички поток и Кнезселска (Суводолски) река су предвиђени за даљу урбанистичку разраду.

Обавезно је забранити даљу изградњу на траси водотока као и редовно чистити и одржавати корито потока.

Правила уређења

Регулативним радовима би се првенствено спречавало изливање вода из корита реке Нишаве и предметних водотокова на подручју Плана при наиласку таласа великих вода. Радовима на уређењу обезбедило би се несметано и безбедно протицање малих и великих вода, правилнији пронос суспедованог и вученог наноса, консолидације корита и обала, заштита насеља од плављења и пријем атмосферских вода отеклих са подручја налеглих на речни ток.

Регулација реке Нишаве на предметном подручју треба да обезбеди одбрану насеља од поплава за усвојену велику воду $Q_{0,1\%}=1300\text{m}^3/\text{sec}$, односно $Q_{1\%}=930\text{m}^3/\text{sec}$.

Регулација Матејевачке реке на предметном подручју треба да обезбеди одбрану насеља од поплава за усвојену велику воду пре састава са Бреничким потоком $Q_{2\%}=25.3\text{m}^3/\text{sec}$, односно $Q_{1\%}=32.8\text{m}^3/\text{sec}$, са увођењем Бреничког потока $Q_{2\%}=49.7\text{m}^3/\text{sec}$, односно $Q_{1\%}=59.4\text{m}^3/\text{sec}$.

Регулација Бреничког потока на предметном подручју треба да обезбеди одбрану насеља од поплава за усвојену велику воду $Q_{2\%}=20.8\text{m}^3/\text{sec}$, односно $Q_{1\%}=25\text{m}^3/\text{sec}$.

Регулација Кнезселске реке на предметном подручју треба да обезбеди одбрану насеља од поплава за усвојену велику воду $Q_{2\%}=24\text{m}^3/\text{sec}$, односно $Q_{1\%}=30.3\text{m}^3/\text{sec}$.

Поред обезбеђења одбране од полава, регулативни радови треба да побољшају елементе природног корита чиме би се постигли повољнији услови протицања воде и наноса као и обезбеђење постојећих објеката као и да обезбеде максимално могуће уклапање корита предвиђено урбанистичким планом, што значи дати потоку одговарајући значај са тог аспекта.

2.2.5. ЗОНЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО ДОНОСИ ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Зоне за које је обавезна израда Плана детаљне регулације јесу зоне за које је због специфичности обухвата неопходна детаљнија разрада. План детаљне регулације мора бити у сагласности са Планом.

Подручја за која је обавезна израда **Плана детаљне регулације** су:

1. Пословна и радна зона дуж државног пута IA реда бр.4 - нова намена, регулација и изградња (границе планова дефинисане су регулативама државног пута IA реда бр.4 и новопланираних саобраћајница, могућа је подела подручја на више планова детаљне регулације, тако да чине заокружене просторне целине, по процени надлежне Управе за планирање и изградњу);
2. Регулација Кнезселске (Суводолске) реке;
3. Регулација Бреничке реке;
4. Магистрални гасовод МГ-10 (у захвату Плана);
5. Магистрални гасовод МГ-12 (у захвату Плана) и главни разделни чвор (ГРЧ) "Књажевац";
6. Продуктовод Ниш - Димитровград (граница Бугарске). Продуктовод планирати у траси магистралног гасовода МГ-10 Ниш - Димитровград тако да се зоне заштите у највећем делу поклапају са зонама заштите гасовода;
7. Регулација реке Нишаве;
8. За изградњу мерно регулационих станица за које се показала неопходна даља разрада Плановима детаљне регулације;
9. Објекте ветрогенератора, соларних фотонапонских постројења (соларне електране), постројења за биомасу, уколико су снаге веће од 1,0 MW, за потребе дефинисања правила уређења и грађења, диспозиције објеката за производњу енергије из обновљивих извора, место прикључка на електроенергетски систем РС, као и неопходних мера заштите животне средине.

Поред ових Планом дефинисаних простора за израду планова детаљне регулације, на иницијативу надлежне Управе могућа је израда Планова детаљне регулације и за остала подручја у захвату Плана (саобраћајнице, инфраструктурни објекти и комплекси) која нису предвиђена за даљу разраду, што се неће сматрати одступањем од Плана.

Обухват сваког појединачног плана детаљне регулације биће одређен катастарским парцелама, приликом доношења Одлуке о његовој изради.

Уколико је за подручје, на коме се налази катастарска парцела за коју је поднет захтев за издавање локацијских услова, предвиђена обавеза даље планске разраде, а такав плански документ није донет у року прописаном чланом 27. став 6. Закона, локацијски услови издају се на основу подзаконског акта којим се уређују општа правила парцелације, уређења и грађења, и на основу постојећег планског документа који садржи регулациону линију.

Локације за које је обавезна израда Плана детаљне регулације приказане су на графичком прилогу Плана карта бр.5: "*Начин спровођења плана*".

Напомена: За подручје у оквиру границе Плана генералне регулације обилазне пруге на подручју Града Ниша, важи ће решења из тог плана, након његовог доношења.

2.2.6. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО ИЗРАЂУЈЕ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ, ОДНОСНО РАСПИСУЈЕ УРБАНИСТИЧКИ ИЛИ АРХИТЕКТОНСКИ КОНКУРС

Урбанистички пројекти израђују се за потребе урбанистичко-архитектонског обликовања и разраде локације, (графички прилог Плана карта бр.5: "*Начин спровођења плана*").

Подручја за која је предвиђена даља урбанистичка разрада **Урбанистичким пројектима**:

1. Новопланирани комплекси основног образовања;
2. Новопланирани комплекси предшколског образовања;
3. Новопланирани комплекс здравствене заштите;

4. Дом културе (мултифункционални центар);
5. Спортски терени и комплекси;
6. Парковско зеленило;
7. Комплекси насељских гробаља;
8. Уређење дела приобаља Нишаве (рекреативне површине);
9. Новопланирани саобраћајни терминал (ПАС);
10. Новопланирани саобраћајни терминал (ЖС);
11. Локација резервоара водоснабдевања II висинске зоне;
12. Новопланирани комплекс зелене пијаце;
13. Новопланиране локације пословне и радне зоне (пословно-трговински комплекси);
14. Новопланиране локације пословне и радне зоне (пословно-производно-трговински комплекси);
15. Локације за изградњу мернорегулационих станица (МРС);
16. Локације угоститељства и туризма;
17. Локација сточне пијаце;
18. Кружне раскрснице (за потребе постављања споменика).

Поред локација за које је прописна израда урбанистичких пројеката, у свему према графичком прилогу Плана карта бр.5: "Начин спровођења плана", обавезна је израда Урбанистичких пројеката и за:

- стамбену изградњу средњих густина за парцеле веће од 600m²,
- за све врсте пословних објеката на парцелама већим од 1000m²,
- локације за изградњу објеката за производњу енергије из обновљивих извора (осим оних за које је дефинисана или се показала неопходна разрада плановима детаљне регулације);
- базне станице мобилне телефоније и кабловски дистрибутивни системи (на неизграђеним парцелама) и
- за све врсте објеката намењених спорту и рекреацији.

Приликом спровођења Плана, за потребе урбанистичко-архитектонског обликовања површина јавне намене и урбанистичко-архитектонског уређења локација, могућа је, код сложених и специфичних локација израда урбанистичког пројекта, иако то Планом није предвиђено. Ово се неће сматрати одступањем од Плана.

Локације за које је обавезно расписивање јавних архитектонских или урбанистичких конкурса нису одређене на подручју Плана.

Могуће је расписивање јавних урбанистичких или архитектонских конкурса за:

- ОБЈЕКТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ (сви објекти високоградње на површинама јавне намене) и
- СПОРТСКО-РЕКРЕАТИВНЕ ПОВРШИНЕ.

Локације за које је обавезна израда Урбанистичких пројеката приказане су на графичком прилогу Плана карта бр.5: "Начин спровођења плана".

2.2.7.ПРЕДВИЂЕНИ РОКОВИ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СА ОБАВЕЗНО ПРОПИСАНОМ ЗАБРАНОМ ГРАДЊЕ НОВИХ ОБЈЕКТА (ИЗГРАДЊА ОБЈЕКТА КОЈИМА СЕ МЕЊА СТАЊЕ У ПРОСТОРУ), ДО УСВАЈАЊА ПЛАНА

Плановима детаљне регулације, у складу са планском концепцијом, разрадиће се део планираних комуналних и инфраструктурних коридора, регулација одређених водотокова, али и део простора урбанистичке зоне "Г", за који је због специфичности обухвата, неопходна детаљна разрада.

Рокови за израду предвиђених планова детаљне регулације прецизирају хоризонт од 4 (четири) године за њихову реализацију, након чијег истека ће град извршити преиспитивање оправданости израде нереализованих планова, у зависности од реалних потреба и прилива наменских инвестиција.

Све започете активности (уређење простора и изградња), које су у супротности са планским условима, обуставиће се до усаглашавања са одредницама Плана или ће се од њих потпуно одустати.

Све започете активности на уређењу простора, изградњи и реконструкцији, делова планског подручја на којима је предвиђена даља разрада плановима детаљне регулације, обуставиће се до усаглашавања са одредницама Плана или ће се од њих потпуно одустати. Одлуком о изради плана детаљне регулације може се утврдити период забране изградње у обухвату тог планског документа, а најдуже 12 месеци од дана доношења те одлуке. Ако у прописаном року план детаљне регулације не буде усвојен, локацијски услови издаће се у складу са чланом 57. став 5. Закона.

У деловима планског подручја, где је предвиђена реализација нове регулације са циљем остваривања површина јавне намене за планирану изградњу у виду комплекса јавних установа, комуналних објеката или нових саобраћајних траса, *забрањује се изградња у оквиру дефинисане регулације те нове површине јавне намене.*

У оквиру дефинисане регулације нове површине јавне намене, *дозвољено је само текуће одржавање објеката* (поступци у смислу побољшања услова коришћења).

2.2.8.ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА, ПРАВИЛА И УСЛОВИ УСМЕРАВАЈУЋЕГ КАРАКТЕРА И ОСТАЛИ УСЛОВИ УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА ЗА ДАЉУ ПЛАНСКУ РАЗРАДУ

Приликом даље планске разраде предвиђених локација, важно је поштовати принцип очувања насељског идентитета, традиције и културног наслеђа, навика демографско-социјалног хабитуса, али и микролокацијских одлика сагледаног простора са становишта сагледавања морфолошких, историјско-амбијенталних и обликовних карактеристика.

Приступ при планирању заснивати на унапређењу, уређењу и заштити архитектуре, уз јасно дефинисање идентитета грађевина кроз модерну интерпретацију градње и акцентом на остваривање енергетске ефикасности и еколошке свести.

У циљу очувања идентитета планског подручја у даљој планској разради важно је нагласити значај одређених простора (потези, зоне, осовине, чворишта и сл.), као просторног репера, чиме би се допринело препознатљивости и атрактивности локација за будуће инвестиције и градњу. Забранити сваки облик градње који није у функцији репрезентативности простора.

Приликом израде Планова детаљне регулације, неопходно је прибављање услова надлежних организација и јавних предузећа у чијој је надлежности њихово издавање.

Нова радна зона/пословно-производно-трговински комплекс (убанистичка зона "Г")

Нова радна зона/пословно-производно-трговински комплекс налази се на северну регулацију саобраћајнице паралелне ДП IА реда бр.4. Простор зоне испресецан је далеководима, али и трасом планираног гасовода МГ-10, која се поклапа са трасом продуктовода Ниш-Димитровград, што у многеме, условљава и ограничава организовање садржаја и функција.

Комплекс издвојити заштитним зеленилом у контактном појасу са налеглим насељским садржајима, како би се ублажио њихов утицај на животну средину и повећао естетски квалитет простора. Уколико контактна зона грађевинске парцеле/комплекса није зона зелених површина или пољопривредно земљиште, формирати појас линеарног зеленила ширине најмање 6,0m

Извршити валоризацију изграђених објеката и предвидети санацију свих оних објеката који не задовољавају стандарде у домену заштите животне средине или се у естетском или функционалном погледу не уклапају у непосредно окружење.

При планирању мреже улица задржати принцип ортогоналне мреже, уз поштовање изохипси терена.

Све приступне путеве, окретнице и платое планирати у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара ("Сл.лист СРЈ", бр. 8/95).

За објекте у оквиру радне зоне мора се обезбедити противпожарни пут који не може бити ужи од 3,5m за једносмерну комуникацију, односно 6,0m за двосмерно кретање возила.

Сервисне саобраћајнице, као и сабирне саобраћајнице пројектовати са свим елементима који омогућују несметано одвијање саобраћаја и ширином коловоза (мин 5,5m) 7,0m.

Приступне саобраћајнице пројектовати са свим елементима који омогућују несметано одвијање саобраћаја и ширином коловоза минимум 3,5m за једносмерне и 5,5m за двосмерне саобраћајнице.

Коловозну конструкцију за саобраћајнице у оквиру регулационих појасева, димензионисати за средње тежак саобраћај.

Обезбедити квалитетно одводњавање са коловозних површина једностраним попречним нагибима и уздужним нагибом нивелете, до одговарајућих рецепијената (канала).

Паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле/комплекса; број паркинг места - 1 паркинг место на 70m² корисне површине простора, а за складиштење 1 п.м. на 200m² складишног простора.

Комуналну инфраструктуру планирати уз сарадњу са јавним комуналним предузећима, тако да се обезбеди рационалност у пројектовању и изградњи и ефикасност у коришћењу и функционисању.

Све инфраструктурне мреже налазиће се у регулационом појасу саобраћајница. 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 земљиште осталих намена због услова прикључења објеката, а уз сагласност власника (корисника) земљишта о праву службености пролаза.

Смернице за изградњу **нових објеката**:

- Нове објекте ускладити са карактером амбијента и вредностима урбаног и архитектонског наслеђа у погледу димензија, диспозиције, пропорција, типа градње и обликовања;
- Очување визура условљених географским положајем;
- Очување постојеће парцелације уз могућност повезивања;
- Најмања ширина грађевинске парцеле за нову изградњу износи 16,0m;
- Максимална висина објекта износи 18,0m;
- Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле/комплекса износи: за производне комплексе до 60%, за пословно-трговинске комплексе до 70%;
- Индекс изграђености грађевинске парцеле: за производне комплексе до 1,2; за пословно-трговинске комплексе до 2,1;
- Заступљеност зеленила у оквиру пословно-производних зона треба да је 10-25%. Веће вредности је могуће достићи у зависности од решења стационарног саобраћаја, положаја објекта на парцели и др.;
- На улазним и прилазним просторима применити различите видове декоративне вегетације (партерно зеленило, озелењене жардињере, вертикално озелењавање и сл.);
- У зони производних објеката зеленило треба да омогући изолацију административних објеката, пешачких праваца и да одвоји платое за одмор;
- Избор биљних врста одређује се према карактеристикама производње, карактеру и концепцији штетних материја.. Засади треба да се карактеришу високом отпорношћу на гасове, дим и прашину.

2.2.9. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ГРАЂЕВИНСКИХ ЗОНА ИЛИ КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ЦЕЛИНА ОДРЕЂЕНИХ ПЛАНОМ ПРЕМА МОРФОЛОШКИМ, ПЛАНСКИМ, ИСТОРИЈСКО - АМБИЈЕНТАЛНИМ, ОБЛИКОВНИМ И ДРУГИМ КАРАКТЕРИСТИКАМА

Подела на урбанистичке целине и зоне извршена је према морфолошким карактеристикама терена и постојећој урбаној матрици, као и на основу планираних интервенција у простору, обухватајући делове изграђеног и неизграђеног грађевинског земљишта.

Урбанистичке зоне, као специфични делови грађевинског подручја са истом врстом интервенција у простору или уједначеним условима планиране изградње, протежу се на више блокова и потеза.

У урбанистичкој зони "А" (формирано насеље Доња Врежина), претежна заступљена намена је становање (умерених и средњих густина), уз значајну заступљеност објеката јавних служби (објекти основног образовања, дечије заштите-вртића, здравствене заштите, управе и државних органа), спорта и рекреације, али и пословања у значајном проценту уз ДП IА реда бр.4 (Е-80), као и у форми пратеће делатности становању.

На истоку обухвата зоне, као компатибилна намена основној претежној намени, егзистира насељско православно гробље и верски објекат-православна црква Успења Пресвете Богородице.

У урбанистичкој зони "Б", простор зоне се претежно намењује за нову изградњу-новопланирани простор радно-производне зоне, угоститељство и туризам, али и значајне површине јавног, заштитног зеленила, као део приобаља Нишаве.

У урбанистичкој зони "В", најзаступљеније претежне намене подразумевају становање градског и приградског типа (становање умерених густина и викенд становање).

У урбанистичкој зони "Г", најзаступљеније претежне намене су: радно-производна зона, становање ниских густина приградског типа (викенд становање) и појас заштитног зеленила уз ДП IА реда бр.4 (Е-80).

У урбанистичкој зони "Д", претежна заступљена намена је становање ниских и умерених густина (формирано насеље Горња Врежина и новопланирана стамбена насеља) уз значајну заступљеност објеката у функцији јавних служби (објекти основног образовања и дечије заштите-вртића), али и пословно-радне зоне, уз ДП IА реда бр.4 (Е-80).

2.2.10. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И МРЕЖА САОБРАЋАЈНЕ И ДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ, КАО И УСЛОВИ ЗА ЊИХОВО ПРИКЉУЧЕЊЕ

Дефинисање и диференцијација грађевинског земљишта јавне намене, подразумева проглашавање постојећег земљишта јавне намене и додавање реализованог (према Плану) земљишта јавне намене, са циљем да се за јавни интерес и јавни сектор обезбеди до 30% грађевинског земљишта.

За планско подручје, грађевинским земљиштем јавне намене (постојеће и планско) са режимом успостављања заједничког интереса и експлоатације за јавне потребе, обухваћени су:

а) *површине, објекти и комплекси од јавног интереса*: комплекси у функцији предшколског и основног образовања; здравства (здравствене станице и амбуланте); културе (мултифункционални центар), јавне управе (Месне заједнице), гробља, зелена пијаца, верски објекти (графички прилог Плана, карта бр.2.2: "Саобраћајно решење са регулационим линијама улица и површине јавне намене и аналитичко-геодетским елементима");

б) *јавно зеленило*: паркови-површине уређеног зеленила, приобаље Нишаве, Кнезселске (Суводолске), Бреничке и Матејевачке реке - заштитно зеленило; (графички прилог Плана, карта бр.2.2: "Саобраћајно решење са регулационим линијама улица и површине јавне намене и аналитичко-геодетским елементима");

в) *саобраћајне површине и објекти*: саобраћајнице, јавни паркинзи, приградска аутобуска станица, железничка станица, терминали - (графички прилог Плана, карта бр.2.2: "Саобраћајно

решење са регулационим линијама улица и површине јавне намене и аналитичко-геодетским елементима");

г) *инфраструктурни коридори, мреже, површине и објекти*: трафостанице, резервоар воде/пумпна станица (резервоар за II висинску зону водоснабдевања), графички прилог Плана, карта бр.4: "Мреже и објекти инфраструктуре");

д) *водотокови*: регулациони појас Нишаве, Бреничке и Матејевачке, као и Кнезселе (Суводолске) реке - (графички прилог Плана карта бр.2.2: "Саобраћајно решење са регулационим линијама улица и површине јавне намене и аналитичко-геодетским елементима" и карта бр.3 "Урбанистичка регулација са грађевинским линијама") и

ђ) *социјално становање*, као категорија субвенционисаног становања, заступљено у зони А (графички прилог Плана карта бр.2.2: "Саобраћајно решење са регулационим линијама улица и површине јавне намене и аналитичко-геодетским елементима").

Границе овако дефинисаног грађевинског земљишта јавне намене и елементи за њихово обележавање саставни су део графичког прилог Плана карта бр. 2.1: "Саобраћајно решење са регулационим, нивелационим и аналитичко-геодетским елементима" и бр.2.2: "Саобраћајно решење са регулационим линијама улица и површине јавне намене и аналитичко-геодетским елементима").

У случају потреба за повећањем површина са функцијом грађевинског земљишта јавне намене или престанка потребе за делом планиране или реализоване јавне намене, допуштена је промена уз планско и правно регулисање.

2.2.10.1. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Парцеле свих саобраћајница одређене су регулационим линијама.

Регулационе линије које одвајају површине јавне намене од површина друге јавне и остале намене приказане су на графичком прилогу Плана карта бр.2.2: "Саобраћајно решење са регулационим линијама улица и површине јавне намене и аналитичко-геодетским елементима").

За предшколске установе, радијус гравитације износи 600-1000m од места становања, величина локације одређује се на основу норматива од 30,0m² по једном детету, рачунајући са максималним бројем деце у групама (оптимални капацитет је 120-240 деце у комплексу на јединственој локацији).

За основне школе, радијус гравитације износи 1500m од места становања, величина локације одређује се на основу норматива од 25,0m² по ученику у једној смени, с тим да иста не може бити мања од 1ha за потпуне основне школе, и не мања од 0,50ha за истурена одељења и самосталне и непотпуне основне школе (оптимални капацитет за осморазредне школе је 960 ученика у 32 одељења за рад у једној смени).

Уколико у близини основне школе постоји школски спортски центар, површина комплекса се може умањити за 1/5 површине.

За здравствене станице и амбуланте на 5-10.000 становника са радијусом опслуживања 600-1200m. Величина комплекса одређује се према нормативу 0,05-0,1m²/st. БГП износи 0,03 до 0,05m²/st.

За објекте културе (универзална/мултифункционална сала), капацитет сале износи 10 седишта на 1.000 становника, а површина објекта је мин. 0,003m² БГП по становнику.

Просторе намањене **спорту и рекреацији** планирати на основу следећих норматива: површина парцеле (комплекса) - мин. 10,0m² слободних отворених површина по становнику, а површина објекта-мин. 0,25m² БГП по становнику. Пешачка дистанца за рекреативне просторе од локалног значаја је 250m, од значаја на нивоу насеља 500m, и од градског значаја 1000m.

За уређење насељских гробаља, важе следеће правила:

- Величина појединачних гробних места је 1,20x2,45m, са бочним стазама 0,40m и чеоним стазама 0,50m;
- Двојна (спојена) гробна места су димензија 2,0x2,45m са бочним стазама 0,40m и чеоним стазама 0,50m;

- Породичне гробнице су димензија 2,80x2,45m и 3,6x2,45m са бочним стазама 0,40m и чеоним стазама 0,50m;
- Гробно место се може обележити бетонским зидићем димензија 0,20x0,20m;
- Свако гробље у функцији мора бити минимално опремљено 1 јавном чесмом на 200 гробних места;
- Ширина зоне заштитног зеленила не сме бити мања од 6,0m;
- Споменици и друга обележја са подацима о сахрањеним лицима постављају се у складу са верским правилима, до висине од око 60cm од нивоа ограде гробног места или покривне плоче.

За све што није наведено, применити одредбе Закона о сахрањивању и гробљима ("Сл. Гласник СРС", бр. 20/77,24/85 и 6/89 и "Сл. Гласник РС, бр.53/93,67/93,48/94, 101/05-др.закон и 120/12-УС").

Резервоар за II висинску зону водоснабдевања, у оквиру комплекса планира се: објект резервоара са најмање две коморе, са котом дна резервоара на 305mm и котом прелива на 310mm и објект затварачнице. Коморе морају бити укопане. Прилаз резервоарском простору мора се обезбедити са површине јавне намене. Грађевинска линија мора бити удаљена минимално 10,0m од регулационе линије. Надземни део објекта архитектонски треба уклопити у околни амбијент. Објект резервоара треба да обезбеди снабдевање санитарном и противпожарном водом, корисника друге висинске зоне која обухвата подручје површине од око 421ha између изохипсе 230mm и изохипсе 280mm. Запримину резервоара рачунати са нормом потрошње од 366L/stan,dan и коефицијентима: 1,2 за дневну и 1,3 за часовну неравномерност. Резервоарски простор може бити вишекоморни, тако да се омогућава и фазна изградња зависно од потреба. Слободне површине засађују се декоративним зеленилом, које нема дубоки корен. Косине насипа око резервоара потребно је затравити у циљу одржавања стабилности. За одвођење преливних и испусних вода из резервоара планирати канализацију која ће ове воде одвести до најближег уличног атмосферског колектора или водотока.

Потребно је обезбедити потребан број телефонских прикључака за праћење рада система за водоснабдевање.

2.2.10.2. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ОЗЕЛЕЊЕНИХ ПОВРШИНА

Општи услови

У циљу озелењавања простора насеља неопходно је:

- Спроводити просторне диспозиције свих категорија зеленила дефинисаног овим Планом;
- Поштовати проценат заступљености разних категорија зеленила у комплексима појединих намена;
- Разрађивати генералне поставке озелењавања путем израде планова детаљне регулације или урбанистичких пројеката за поједине делове насеља;
- Израдити и спроводити план озелењавања и уређења по етапама. Потребно је израдити главне пројекте озелењавања за одређене категорије зеленила, који ће одредити прецизан избор, количину дендролошког материјала, просторни распоред, технику садње, мере заштите, оградавања, физичко обезбеђење и сл;
- При формирању заштитног и линијског зеленила уз саобраћајнице руководити се одредбама важећег Закона о путевима, а уз водотоке, Закона о водама;
- При одређивању потребног процента зеленила на парцели, не узимати у прорачун бетонске растер плоче.

Концепција озелењавања заснива се на јавним зеленим површинама, које са осталим категоријама зелених површина, треба да чине повезани систем зеленила на обухваћеном подручју и у мрежи зеленила насеља и града.

Паркови

Паркови имају највећи ефекат остварења функција побољшања микроклимата и организације одмора и рекреације становништва. Зелене површине чине целину у којој мрежа

парковских путева и стаза повезује остале елементе: пољане, платое за одмор, игру деце и забаву, рекреацију. Функцију парковског зеленила имаће зеленило просторне целине "Југ", у зони "А" и зони "Б", уз реку Нишаву, Бреничку реку, Матејевачку реку и Кнезселски поток, као и у просторној целини "Север" зона "Д".

Препоручене врсте дрвећа за паркове су: целтис (*Celtis occidentalis*, *Celtis australis*), липа (*Tilia sp.*), (*Tilia cordata*) ситнолисна липа, (*Tilia grandifolia*) крупнолисна липа, дивљи кестен (*Hippocastanum*, *aesculus sp.*), јавор (*Acer camestре*, *Acer platanoides*, *Acer globosum*, *Acer saccharinum*, *Acer tataricum*), софора (*Sophora japonica*), пауловнија (*Paulownia tomentosa*), каталпа (*Catalpa bignonioides* Walt), јудино дрво (*Cercis siliquastrum*), златна киша (*Laburnum anagyroides*), јапанска украсна трешња (*Carasus serrulata*), дрво тулипановац (*Liriodendron tulipifera*), бреза (*Betula sp.*), магнолија (*Magnolia sp.*), гинко (*Gingko biloba* L.), као и разне врсте украсних жбунова: форзиција (*Forsythia sp.*, *Forsythia x intermedia*), јоргован (*Syringa vulgaris*), јапанска украсна дуња (*Chemomeles japonica*), божиковина (*Ilex aquifolium*), удика (*Viburnum rhytidophyllum*, *Viburnum opulus*, *V.lantana*), снежна лопта (*Viburnum opulus roseum*), будлеја (*Buddleia davidii*), хибискус (*Hibiscus syriacus*), јапански украсни дрен (*Cornus kousa*), камелија, суручице (*Spiraea sp.*, *Spiraea thunbergii*, *Spiraea x vanhouttei*, *Spiraea japonica*), јасмин (*Jasminum nudiflorum*, *Jasminum officinale*), ватрени грм (*Pyracantha coccinea*), ...

Све планиране парковске површине потребно је обликовати на принципима пејзажног уређења, због чега је потребно израдити урбанистичке пројекте. Поред декоративне парковске вегетације, парковског мобилијара и елемената партене архитектуре (стазе, одморишта, фонтане и сл.), паркови треба да у ограниченом обиму садрже терене за игру деце и пратеће услужне објекте.

Зонирањем се могу издвојити следеће функционалне зоне:

- миран одмор и шетња,
- деčја игралишта за предшколски узраст.

У оквиру парковских површина не могу се градити објекти чија је функција супротна основној функцији парка.

У укупном билансу парка, алеје, путеви и стазе треба да заузму до 20% површине. Најмање 80% површине парка треба да буде под зеленилом.

Скверови

Скверови се могу планирати у оквиру површина јавне намене, као и намене становања и пословања, са ограниченим приступом. Основне елементе сквера треба да чине платои, стазе и различите категорије засада. Стазе и платои треба да чине 30% територије сквера, зелене површине 60% (од тога цветњаци 2-4%) , а објекти до 10% од укупне површине.

Озелењени скверови и површине, треба да се уређују претежно декоративним елементима. Од околних саобраћајница заштиту треба да обезбеде низови шибља. Површине удаљене од фреквентног саобраћаја треба обавезно да садрже терене за игру деце.

Значајни елементи сквера су и урбани мобилијар, елементи спољног осветљења и сл., у зависности од оптерећености простора.

Улично зеленило

Основна функција уличних зелених површина је да изолују пешачке токове и ободне зграде од колског саобраћаја, створе повољне микроклиматске услове и повећају естетске квалитете пејзажа. Од укупне површине под саобраћајницама, око 30% треба да је под зеленилом.

Улично зеленило треба формирати у складу са попречним профилима саобраћајница. У зависности од ширине и садржаја, планирани су двострани и једнострани дрвореди, низови шибља и травне траке. Поставка линеарног зеленила - дрвореда огледа се у повезивању планираног на подручју овог плана са зеленилом суседних подручја, да би чинило мрежу зеленила на нивоу града. Пуна функционалност овог зеленила биће уколико се пружа у континуитету заступљености дуж саобраћајница, пешачких комуникација и паркиралишта. У

складу са попречним профилима улица постављају се дрвореди са обе стране коловозне траке или само на сунчаној страни улице. У улицама узаних профила које не садрже дрворед обавезна је поставка високог дрвећа уз ограде предбашти породичних кућа.

Задржати постојеће улично зеленило где је то могуће и формирати једностране и двостране дрвореде или засаде од шибља у свим улицама у којима дрвореди нису формиран и у којима постоји довољна ширина уличног профила.

У ширим уличним профилима могуће је формирати групе садница лишћара и четинара са спратом шибља. Ширина зеленог појаса између коловоза и тротоара треба да буде минимум 2,5m. Ради безбедности саобраћаја дрвеће садити 2,0m од ивице коловоза, а шибље 2,0m од ивице зелене траке. Растојање стабала од објеката не би требало да буде мање од 5,0–7,0m, што зависи од избора врста. Растојање између дрворедних садница је најмање 5,0m, а у зависности од врсте креће се од 5,0–15,0m. Принципи озелењавања улица треба да стварају максималне погодности за кретање возила и пешака, као и заштиту станова од буке и атмосферских гасова. Неопходно је створити услове за сагледавање пејзажа у току кретања.

За сваку улицу у којој не постоји дрворед потребно је изабрати по једну врсту дрвећа: бођош (*Celtis occidentalis*, *Celtis australis*), липа (*Tilia sp.*), (*Tilia cordata*) ситнолисна липа, (*Tilia grandifolia*) крупнолисна липа, дивљи кестен (*Hippocastanum*, *aesculus sp.*), јавор (*Acer camestrum*, *Acer platanoides*, *Acer globosum*, *Acer saccharinum*, *Acer tataricum*), софора (*Sophora japonica*), пауловнија (*Paulownia tomentosa*), каталпа (*Catalpa bignonioides* Walt), јудино дрво (*Cercis siliquastrum*), златна киша (*Laburnum anagyroides*), јапанска украсна трешња (*Carasus serrulata*), дрво тулипановац (*Liriodendron tulipifera*), бреза (*Betula sp.*), магнолија (*Magnolia sp.*), гинко (*Gingo biloba l.*) и тиме обезбедити индивидуалност улице. При томе, треба водити рачуна о карактеру улице и правцу доминантног ветра.

Цветњаке треба лоцирати на појединим деловима: у близини станица јавног саобраћаја, код пешачких прелаза и на раскрсницама. При избору врста за улично зеленило треба водити рачуна да сем декоративних својстава саднице буду прилагођене условима раста у уличним профилима и инфраструктурним коридорима.

Поред бициклистичких стаза потребно је формирати линијско зеленило у складу са ширином зелене траке.

Зелене површине спортско-рекреативних комплекса

Планиране су спортско-рекреативне површине у зонама "А" и "Б" на нижим деловима терена просторне целине "Југ", где депресије имају функцију сакупљања атмосферских вода ка реци Нишави. Проблеми плављења ових терена у време великих киша и високих подземних вода намећу потребу да се виши делови земљишта покрију травњаком и дрвећем које подноси високе подземне воде и делимична плављења. Нижи делови би се оставили као слободна површина ради одржавања самог система одвођења воде, док се не изгради планирани затворени систем, када ће се благим засипањем квалитетно уредити, уз обавезну поставку пешачких веза са околним стамбеним простором.

Зеленило спортско-рекреативних површина треба да чини мин. 20% од укупне површине комплекса. Спортско-рекреативне површине треба да буду заштићене од ветра и добро повезане са осталим деловима насеља, где се то нарочито подразумева за комплекс Врежинског базена (отвореног типа), новопланирани рекреативни комплекс уз Нишаву (урбанистичка зона "Б"), као и за терен фудбалског клуба "Синђелић".

Зеленило спортских површина треба да буде распоређено тако да створи сенку на јужним оријентацијама. Његова функција је заштитна и санитарно-хигијенска.

Постојеће спортско-рекреативне површине у оквиру комплекса школа озеленити у складу са просторним могућностима.

Зелене површине комплекса школа и предшколских установа

Комплекси школа и дечијих установа уређују се формирањем ободног заштитног зеленила. Отпорна висока вегетација има улогу заштите од ветрова, смањења сунчеве инсолације и осталих урбаних и микроклиматских екстрема.

За уређење комплекса основних школа (постојеће истурено одељење ОШ "Чегар" у Горњој Врежини и новопланирани комплекси основног образовања у зони "Д") и предшколских установа, треба испоштовати нормативе у циљу задовољења основних потреба ученика (поплочати плато за одмор, уредити спортске терене и неопходне зелене површине у односу 50% једних и других). Норматив је 25,0m² школског дворишта по ученику, узимајући у обзир једну смену.

При решавању слободних простора школског комплекса, треба задовољити две основне функције: санитарно-хигијенску и фискултурно-рекреативну. Величина школског дворишта треба да буде од 25-35m²/ученику. У централној зони зелене површине по ученику могу да буду 10-15m², али не мање од 6m²/ученику.

Облик у решавању уређења школског дворишта је комбинација геометријског и пејзажног стила. Основне површине које школско двориште треба да обухвата су: отворене површине за физичку културу, економско двориште, школски врт и слободне зелене површине.

Зелене површине треба да чине мин. 40% школског комплекса ободно, у циљу изолације самог комплекса од околних саобраћајница. Овај зелени појас треба да буде довољно густ и широк, састављен од четинарског и листопадног дрвећа и шибља, да би обезбедио повољне микроклиматске услове, смањио буку и задржао издувне гасове и прашину с околних саобраћајница. Зелене површине испред саме зграде школе треба да су потчињене архитектури и декоративно обрађене са више цветног материјала, декоративног шибља и дрвећа. У избору биљних врста водити рачуна да нису отровне, да немају бодље и што је веома важно, да одговарају условима станишта. Избор врста треба да буде довољно разноврстан да би ученике упознао са биљним богатством.

Школски врт треба формирати од повртњака, цветњака, воћњака, по могућности и тераријума.

Постојећи школски комплекс уредити у складу са просторним могућностима.

Предшколске установе треба да пружи услове за безбедан боравак деце и да задовоље здравствено-хигијенске услове. Потребно је предвидети величину слободног простора од најмање 15,0m²/детету. У оквиру ових површина потребно је предвидети терен за игре, простор у који се постављају справе са пешчаником и башту за гајење цвећа и поврћа.

Зелене површине треба да буду уређене на исти начин као и зелене површине школа. Предшколске установе уредити у складу са просторним могућностима.

Зелене површине пословно-производно-трговинских комплекса

Површине намењене пословању, као и производно-трговински комплекси, који су заступљени уз доминантне саобраћајнице, треба обавезно да садрже зелени заштитни појас, а на улазним и прилазним просторима да се примене различити видови декоративне вегетације (партерно зеленило, озелењене жардињере, вертикално озелењавање и сл.).

Заступљеност зеленила у оквиру пословно-производних зона треба да је 10-25%.

Заступљеност зеленила у оквиру пословних комплекса треба да је 10-20% од укупних слободних површина, ободом комплекса. Зеленило пословних комплекса је саставни део насељског система зеленила, у циљу стварања повољног микроклимата, заштите од прашине и гасова, стварања слободних површина за краћи одмор радника.

Веће вредности је могуће достићи у зависности од решења стационарног саобраћаја, положаја објекта на парцели и др.

Избор биљних врста одређује се према карактеристикама производње, карактеру и концепцији штетних материја, а такође њиховим еколошким, функционалним и декоративним својствима. Засади треба да се карактеришу високом отпорношћу на гасове, дим и прашину.

У зони производних објеката зеленило треба да омогући изолацију административних објеката, пешачких праваца и да одвоји платое за одмор.

Зелене површине у оквиру становања

Слободне зелене површине у склопу стамбених блокова или платои у оквиру општеградских центара и комплекса разноврсних јавних служби, поред декоративне листопадне и четинарске вегетације, неопходно је да садрже пешачке комуникације, као и остале елементе партерне архитектуре. Неке од ових површина потребно је допунити опремом за дечија игралишта. Заступљеност зеленила у оквиру становања средњих густина треба да је 15-30%. Веће вредности је могуће достићи у зависности од решења стационарног саобраћаја, положаја објекта на парцели и др.

Зеленило становања умерених и ниских густина је просторно најзаступљенија категорија зеленила, мада се нормативно не исказује. Обликује се у виду предбашти, кућних вртова и мањих повртњака. Пожељне су и воћне саднице, као и жива ограда, нарочито на уличном потезу.

Ова категорија зеленила је значајна са саниратно-хигијенског становишта, а пружа и интимније повезивање човека са околином. Врт око куће обезбеђује хигијенске услове становања без буке и прашине, ствара повољне услове одмора.

У врту могу да постоје следеће функционалне зоне: предврт, простор намењен мирном одмору или игри деце, повртњак, воћњак и економски део.

Композицију врста треба да чине различите категорије биљних врста, грађевински и вртно-архитектонски елементи и мобилијар. Основу сваког врта треба да чини добро урађен и негован травњак.

Проценат озелењавања индивидуалних парцела у оквиру зона викенд становања треба да буде мин. 30% од укупне слободне површине.

У оквиру стамбених блокова са мешовитим становањем неопходно обезбедити мин.30% зелених површина од укупне слободне површине, у оквиру којих треба обезбедити просторе за одмор (овде спадају и паркинг простори уколико су озелењени). Ове зелене површине треба повезивати са осталим категоријама зеленила у јединствен систем.

Травне површине у оквиру блока потребно је реконструисати и прилагодити одмору, игри и рекреацији.

Зелене површине специјалне намене:

1/ Зелене површине гробља

Гробља спадају у категорију зеленила специјалне намене, наслањајући се на комплекс око цркве Успења Пресвете Богородице у урбанистичкој зони "А", као и локација православне цркве у урбанистичкој зони "Д". Постојећа гробља, у Доњој и Горњој Врежини, допунити зеленилом које треба да је уређено у парковском стилу, а ободом комплекса формирати заштитно зеленило (ширине од 10-15,0m).

Функционалну поделу површина конципирати по следећим односима:

- 60% наменити гробним местима,
- 20% заштитном зеленилу и парковски обликованом простору,
- 16% површине за саобраћајнице,
- 3% тргу за испраћај и
- 1% остали садржаји.

Избор садног материјала треба да је такав да се избегава претерано засенчење, околина треба да буде достојанствена, мирна са превагом зелене боје разних нијанси. У појасу зеленила формирају се места за одмор, пре свега у близини улаза и прилаза гробљу, треба тежити постизању јединственог обележавања гробља.

2/ Заштитно зеленило

Заштитно зеленило испод далековода има специфичне захтеве. Осим досадашњег пољопривредног и вртског коришћења, на овим парцелама могу се формирати ниски воћњаци и специјализовани расадници.

Линеарно заштитно зеленило треба да буде заступљено у неколико видова. Појас уз примарни одбрамбени насип, нарочито уз реку Нишаву, уређује се партерно (захтеви заштите насипа у појасу 10,0m од ножице), и планира се са елементима рекреације (пешачке, бициклическе, цолинг - стазе и др.).

Линеарно заштитно зеленило уз Кнезселски поток и секундарни одбрамбени насип, уз Бреничку и Матејевачку реку, представља сегмент система зеленила кроз насеље, а повезује "Пантелеј" са приобаљем реке Нишаве. С обзиром да тренутни водопривредни услови заштите околине насипа и канала не пружају елементе за рационално уређење простора на додирним површинама плана насеља, за ово подручје је обавезна израда Плана детаљне регулације којим ће се утврдити профили, нивелете и заштита насипа река и потока, па обезбедити услове за саобраћајни приступ, инфраструктурну опрему, озелењавање, уређење пешачких и бициклических стаза, те одморишта и другог урбаног мобилијара.

Главна функција ових зелених површина је смањење неповољних услова у циљу ублажавања доминантних ветрова, смањење индустријског загађења, негативног дејства саобраћаја и везивање земљишта и заштита од ерозије.

Заштитно зеленило формирати уз путне правце према Доњој Врежини, Горњој Врежини, Каменици, Доњем Матејевцу, Горњем Матејевцу, Малчи и Брзом Броду, у оквиру колског, бициклическог и пешачког коридора, као и петља "Матејевац", водећи рачуна о одредбама Закона о путевима. Ово зеленило, пре свега, треба да изолује становање од саобраћаја и спречи негативне утицаје издувних гасова, буке и вибрације на околне садржаје.

Зону заштитног зеленог појаса формирати око Бреничке и Матејевачке реке (где је планиран простор "ПЕТ" - пункт за сакупљање чврстог отпада) и Кнезселског потока (Суводолске реке), као и на површинама предвиђеним за санацију, а то све у оквиру целине "Север", у зонама "Б", "Г" и "Д". У урбанистичким зонама "Б", "Г" и "Д" заступљено је викенд становање.

Избор врста за заштитно зеленило је одређен биљно географским, фитоценолошким и станишним условима. Потребно је изабрати дендролошки материјал отпоран на природне и новостворене услове.

У зелене површине специјалне намене спада и могући расадник у оквиру Матејевачког атара. Производњу садног материјала могуће је вршити у складу са условима датим Законом о семену и садном материјалу.

Предлог врста:

Високи, средњевисоки, нижи лишћари:

- *Acer pseudoplatanus* (јавор)
- *Fraxinus excelsior* (јасен)
- *Betula alba* (бреза)
- *Ulmus pumila* (брест) итд.

Високи и средњевисоки четинари:

- *Picea abies*, *P. pungens* (смрче)
- *Abies alba* (јела)
- *Pinus nigra* (црни бор)
- *Cedrus atlantica*, *C. deodora* (кедар) итд.

У зони заштитног зеленила могућа је и изградња комуналних објеката, са разрадом кроз урбанистички план, или пројекат.

У зони заштитног зеленила могућа је изградња свих врста спортско рекреативних површина, уз обавезно постављање урбаног мобилијара (канте за смеће, јавне чесме, канделабри и сл.).

2.2.11. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ПО ЦЕЛИНАМА ИЛИ ЗОНАМА ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА КОЈИ ЈЕ ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ

Грађевинско земљиште треба бити комунално опремљено 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. У изузетним случајевима, као што је становање ниских густина, доградња канализационе мреже може се заменити изградњом септичке јаме, а изградња бунара са пијаћом водом доградњу водоводне мреже.

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.

2.2.12. ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНОГ И КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА

На простору обухваћеном Планом, налазе се следећа културна добра која уживају претходну заштиту:

1. Археолошко налазиште "Тумул-Конвалук", у Горњој Врежини (у поступку проглашења непокретним културним добром),
2. Археолошки локалитет "Римска чесма" у Доњој Врежини (античко насеље),
3. Археолошки локалитет "Чардак" у Доњој Врежини (античко насеље),
4. Археолошки локалитет "Заноба" (праисторијско насеље са некрополом).

На предметном подручју није извршена системска проспекција непокретног културног наслеђа. У случају да буду откривена нова непокретна културна добра поступити у складу са Законом о културним добрима ("Сл. Гласник РС", бр.71/94, 52/11 и 99/11).

2.2.12.1. Општи услови заштите непокретних културних добара, добара која уживају претходну заштиту и евидентираних културних добара

Када је у питању заштита непокретних културних добара, културна добра под претходном заштитом и евидентирана културна добра, **Планом** предвидети израду **Студије** којом би биле обухваћене следеће активности:

- Истраживање података, прикупљање документације и валоризација споменичких вредности непокретних културних добара;
- Дефинисањем граница заштите и заштићене околине;
- Утврђивање посебних услова заштите за сваки појединачни објекат или комплекс са дефинисањем граница заштите и заштићене околине.

До израде посебних услова за појединачне објекте важе даљи општи услови заштите за сва евидентирана добра, с тим што ће многа бити у статусу заштићених непокретних културних добара (претходна заштита), у периоду примене Плана (обзиром да ће се у међувремену радити на окончању процедура за утврђивања):

1. Планским мерама не сме бити угрожен интегритет, нити споменичка својства културних добара, односно добара која уживају претходну заштиту.
2. Пласним мерама треба створити оптималне услове за чување и трајну заштиту и презентацију добара под заштитом.
3. На археолошким локалитетима није дозвољено планирање никакве градње, осим ако се то изричито одобри посебним условима.

4. На заштићених добрима и њиховој заштићеној околини не смеју се изводити никакви радови, који могу променити њихов садржај, природу или изглед, без претходно прибављених услова и сагласности надлежног Завода за заштиту споменика културе.
5. Непокретна културна добра и добра која уживају претходну заштиту могу се користити у својој изворној или одговарајућој намени, на начин који неће ни у чему угрозити њихова основна споменичка својства.
6. Непокретна културна добра и добра под претходном заштитом не смеју се користити у сврхе које нису у складу са њиховом природом, наменом и значајем, или на начин који може довести до њиховог оштећења.
7. Власник, корисник или други субјект који по било ком основу располаже непокретних културним добром, или добром под претходном заштитом дужан је да га чува и одржава с пажњом тако да не дође до оштећења или уништења његових споменичких својстава. Није дозвољено да се руши, раскопава, преправља, презиђује, или да се изводе било какви други радови који могу променити изглед и вредност културног добра без претходно прибављених посебних услова и сагласности надлежног Завода.
8. Завод за заштиту споменика културе посебним правним актом утврђује конкретне услове чувања, коришћења и одржавања, као и услове за предузимање конкретних мера заштите за свако појединачно непокретно културно добро или добро под претходном заштитом. АКТ О МЕРАМА ТЕХНИЧКЕ ЗАШТИТЕ, који прописује надлежни Завод, прибавља се пре израде локацијске дозволе. Пројектна документација (ИДЕЈНИ И ГЛАВНИ ПРОЈЕКАТ) доставља се надлежном Заводу на сагласност.
9. Планом треба предвидети интервенције у простору, које неће угрозити заштићена непокретна културна добра и добра под претходном заштитом, већ допринети њиховој трајној заштити и пуној афирмацији њихових споменичких вредности.
10. Све интервенције предвиђене Планом, које се ма на који начин односе на заштићена непокретна културна добра и добра под претходном заштитом, могу се предузимати само под посебним конкретних условима које утврђује надлежни Завод за заштиту споменика културе.

2.2.12.2. Опште мере заштите добара која уживају претходну заштиту

Планом треба утврдити и мере заштите непокретних културних добара, односно добара под претходном заштитом и евидентираних културних добара, које ће се примењивати и реализовати као део активности на спровођењу Плана.

1. Предвидети Законом регулисану обавезу:
 - Уколико се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и обавести надлежни завод за заштиту споменика културе и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен;
 - Инвеститор објекта дужан је да обезбеди средства за истраживање, заштиту, чување, публикавање и излагање добра које ужива претходну заштиту које се открије приликом изградње инвестиционог објекта - до предаје добра на чување овлашћеној установи заштите;
2. Остварити заштиту кроз документацију, као обавезни, примарни вид заштите, израдом потпуне детаљне стручне и техничке документације свих утврђених н.к.д. и евидентираних добара под претходном заштитом;
3. Предвидети решења која ће у највећој могућој мери истицати вредности заштићених непокретних културних добара и добара под претходном заштитом (осим добара која имају само документарни значај и неће се трајно чувати);
4. Предвидети и створити услове за потпуну и трајну заштиту непокретних културних добара ревитализацијом и презентацијом, конзерваторско-рестаураторским радовима и другим одговарајућим методама, а пре свега укључивањем у даље развојне токове;

5. Предвидети обавезу сопственика, корисника и других субјеката који располажу непокретним културним добрима, да сваком заштићеном објекту посвећују пуну пажњу прибављајући и спроводећи посебне услове и мере заштите од надлежног Завода за заштиту споменика културе Ниш, при ма каквим интервенцијама у складу са Законом;
6. Обезбедити предуслове за корекцију свих негативних појава у односу према непокретним културним добрима и добрима која уживају предходну заштиту. То се пре свега односи на елиминисање планираних и реализованих интервенција у простору које директно или индиректно угрожавају споменичке вредности, али и на све реализоване или планиране неадекватне и непожељне интервенције на појединим заштићеним објектима.

2.2.12.3. Смернице за примену и спровођење услова и мера заштите културног наслеђа

1. Услове и мере заштите треба оперативно користити и применити у процесу обраде Плана, а нарочито при решавању саобраћаја, изградње, намене површина и сл.;
2. Акт о условима и мерама заштите, поред некта садрже и графичке прилоге које илуструју изложене податке и ставове;
3. Акт о условима и мерама заштите, поред непосредне примене у обради Плана, обавезно чини и саставни део документационе основе Плана.

2.2.12.4. Посебни плански услови и мере заштите културног наслеђа у складу са одрживим економским развојем

На основу Закона, Смерница за примену и спровођење услова и мера заштите (стр 4. Акта..., услови Завода за заштиту споменика културе Ниш од 04/06/12) и Просторног плана административног подручја Града Ниша 2021 ("Сл. Лист Града Ниша", бр.45/11), Стратегије развоја Града Ниша, Програма развоја Града Ниша за 2012 и 2013-ту год. ("Сл. Лист Града Ниша", бр.80/11), Стратегије развоја туризма Републике Србије ("Сл. Гласник РС", бр. 91/06), овим Планом се утврђују посебни плански услови и мере заштите културног наслеђа, у складу са одрживим економским развојем.

2.2.12.5. Стазе културе

Поред наведеног, на подручју Плана се налазе и антички археолошки локалитети Утврђење (Градац) и "Црквиште" у Горњој Врежини.

У близини захвата налазе се следећа непокретна културна добра:

1. Латинска црква код Горњег Матејевца,
2. Црква посвећена Св. Арханђелу Михаилу у Доњем Метејевцу,
3. Манастир Св. Јована Крститеља код Горњег Матејевца,
4. Црква Св. Петке код Доњег Матејевца,
5. Црква Св. Николе у Каменици,
6. Чегар - место из Првог српског устанка,
7. Праисторијски археолошки локалитети "Мело", "Доње Браниште", "Над новосел", "Радачје" у Малчи, "Двориште ћумуран" и "Доњи Матејевац-насеље" у Доњем Матејевцу.
8. Антички локалитети "Гробница-тровалиште", "Бојинци", "Новосел", "Надновосел-Надмело" и "Горњи Кладенац" у Малчи, "Виник I" и "Виник II", "Манастириште", "Девојачко ждрело", "антички гробови-Виник" и "Пекска падина" у Каменици, "Трап" и "Грчка црква" у Кнез Селу.

Велики број наведених културних добара припада средњовековним сакралним грађевинама изузев локалитета "Чегар", који има меморијални карактер и потиче из XIX века. Наведени локалитети (1-6) су тематски сродни, тачније у историјском смислу, представљају трагове хришћанства и српског народа на тој територији. Остали локалитети (под тачкама 7 и 8), су део праисторијских култура и античких остатака који су присутни на ширем подручју града.

Имајући у виду важност приступачности за културни туризам, односно могућност повезивања више непокретних културних добара стазама културе, значај културног наслеђа у

захвату и у окружењу је шире сагледан. У том смислу, овим Планом се предвиђају планске мере уређења сабраћајница које имају карактер стаза културе:

- Истицање путоказа и ознака назива;
- Гентрификација која обухвата уређење партера, јавне расвете и декоративног уличног зеленила.

Ове мере важе за саобраћајнице које формирају прстен од Врежинских базена ул. Ратка Павловића до Књажевачке ул., и њен наставак до Малче, саобраћајницу од Малче ка Кнез Селу и Горњем и Доњем Матејевцу, Чегру и назад Матејевачким путем. У захвату Плана налази се део наведеног пута који обухвата: део Књажевачке ул., Матејевачки пут, Ул. Ратка Павловића, општински пут у наставку Књажевачке ул. ка Малчи, сабраћајницу која повезује наставак Књажевачке са насељем Никола Тесла (дуж источне границе Плана).

2.2.13. ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ

У складу са Законом о заштити животне средине ("Сл. гласник РС", бр. 135/04, 36/09 и 72/09), у циљу заштите природе и животне средине, планским решењима Плана обезбеђују се:

Заштита земљишта, вода и ваздуха:

- Планским третманом комуналних отпадних вода - ширењем канализационе мреже (канализације за употребљене и атмосферске воде);
- Пречишћавањем отпадних вода са штетним материјама пре њиховог упуштања у водотокове;
- Планским озелењавањем јавних површина изградњом нових паркова и спортско-рекреативних терена, дечијих игралишта и нових дрвореда;
- Конверзијом котларница које користе мазут и лож-уље и њиховим повезивањем на дистрибутивну гасоводну мрежу;
- Преласком на гас, обезбедити смањење емисије из индивидуалних ложишта;
- Повећањем енергетске ефикасности у секторима зградарства и индустрије смањити потребну количину топлоте за загревање објеката, а тиме и аерозагађење;
- Уградњом уређаја за смањење емисија на индустријским погонима, котларницама;
- Заштитни зелени појас уз саобраћајнице, индустријске зоне, зоне водозахвата, обданишта, школе;
- Улични дрвореди код саобраћајница вишег ранга; обавеза формирања зелених површина око индивидуалних објеката;
- Заобилазнице око насеља, адекватна пропусност свих саобраћајница и адекватни капацитети јавних паркинга; обавеза обезбеђења паркинг места за власнике - кориснике индивидуалних парцела, друге инвеститоре и власнике објеката;
- Очување и уређење обала и простора око реке Нишаве (приобаља) уз слободан приступ реци и пешачких комуникација дуж водотока;
- Очување и уређење Приобаља Нишаве, као обала око Бреничке и Матејевачке реке и Кнезселског потока уз слободан приступ воденим површинама;
- Уређење водотокова и обала "натуралним" материјалима (камен, земљани затрављени насипи - где год је могуће) и заштита појасевима високе вегетације;
- За сакупљање отпада са подручја Плана неопходно је поставити судове, контејнере, у визуелно ограђеним просторима (зеленилом или зидом висине до 1,20m).

Заштита од буке и вибрација:

- Планским озелењавањем јавних површина и хортикуларним уређењем појаса дуж саобраћајница уз комбинацију са другим видовима заштите;
- Изградњом вертикалних заштитних зидова-баријера (грађевинске конструкције од разног материјала: армирани бетон, бетон, опека, камен, дрво, алуминијум, стакло, пластика и др,

које се налазе се у профилу саобраћајница) посебно на државним путевима вишег реда и коридору железничке пруге.

Заштита од пожара

Урбанистичке мере заштите од пожара обезбеђују се размештајем радних зона и ободних појасева заштитног зеленила, величином стамбених парцела (тј. растојањем стамбених објеката), профилом саобраћајница повољним за противпожарне интервенције и одговарајућом водоводном и хидрантном мрежом, као и обезбеђивањем простора за функционисање противпожарне полиције. Обавезна је и директна примена Закона о заштити од пожара ("Сл. гласник РС", бр. 37/88, 48/94 и "Сл.гласник РС", бр.111/09);

Заштита од пожара у редовним условима вршиће се путем противпожарних преградака, а интервенције ће се реализовати коришћењем водохидраната из водоводне мреже, као и из водозахвата, а у производним и радним срединама путем система Ц6 и Ц9.

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

- Објекти морају бити реализовани у складу са Законом о заштити од пожара ("Сл. гласник РС", бр. 37/88, 48/94 и "Сл.гласник РС", бр.111/09);
- Објекти морају бити изведени у складу са Законом о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима ("Сл. гласник РС", бр. 44/77, 45/85 и 18/89 и "Сл. гласник РС", бр.53/93, 67/93, 48/94 и 101/05);
- Применити одредбе Правилника о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара ("Сл. лист СФРЈ", бр. 7/84);
- Објектима мора бити обезбеђен приступ за ватрогасна возила у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређење платоа за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара ("Сл. лист СРЈ", бр. 8/95);
- Предвидети хидрантску мрежу према Правилнику о техничким нормативима за хидрантску мрежу ("Сл. лист СФРЈ", бр. 30/91);
- Реализовати објекте у складу са Одлуком о плану заштите од пожара општине Ниш ("Међуопштински сл. лист", бр .18/83);
- Објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона ("Сл. лист СФРЈ", бр.53, 54/88 и "Сл. лист СРЈ", 28/95) и Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења ("Службени лист СРЈ", бр. 11/96);
- Уколико се планира изградња електроенергетских објеката и постројења, исти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту електроенергетских постројења и уређаја од пожара ("Сл. лист СФРЈ", бр.74/90), Правилником о техничким нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница ("Сл. лист СФРЈ", бр. 13/78) и Правилником о изменама и допунама техничких норматива за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница ("Сл. лист СФРЈ", бр. 37/95);
- Објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о безбедности лифтова ("Сл. гласник РС", бр. 101/10);
- За системе вентилације и климатизације предвидети у складу са Правилником о техничким нормативима за системе вентилације или климатизације ("Сл. лист СФРЈ", бр.38/89);
- Објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за системе за одвођење дима и топлоте насталих у пожару ("Сл. лист СФРЈ", бр.43/85);
- Обезбедити потребну отпорност на пожар конструкције објекта (зидова, међуспратне таванице, челичних елемената...), сходно ЈУС У.Ј1 240;
- Предвидети поделу објеката у пожарне сегменте и секторе, поједине просторије посебно пожарно издвојити (технички блок, вентилационе коморе, електроенергетски блок, машинске просторије лифта, посебне специфичне просторије, просторије са стабилним инсталацијама за гашење пожара, магацине, администрацију и сл.);

- Реализовати објекте у складу са техничким препорукама ЈУС ТП 21:2003;
- Предвидети употребу материјала и опреме за коју се могу обезбедити извештаји и атестна документација домаћих акредитованих лабораторија и овлашћених институција за издавање атеста;
- Применити одредбе Правилника о техничким нормативима за пројектовање и извођење завршних радова у грађевинарству ("Сл. лист СФРЈ", бр. 21/90);
- Обезбедити сигурну евакуацију употребом негоривих материјала (ЈУС У.Ј1.050) у обради ентеријера и конструкцијом одговарајуће отпорности на пожар, постављањем врата са одговарајућим смером и начином отварања;
- Гараже реализовати у складу са Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозије ("Сл. лист СЦГ", бр. 31/05);
- Уколико се предвиђа гасификација комплекса, реализовати објекте у складу са Правилником о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница ("Сл. лист СФРЈ", бр. 10/90), уз предходно прибављање одобрења локације за трасу гасовода и место мерно регулационе станице од стране Управе за заштиту и спасавање, сходно члану 28. и 29. Закона о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима ("Сл. гласник СРС", бр. 44/77, 45/84 и 18/89), Правилником о техничким нормативима за пројектовање и полагање дистрибутивног гасовода од полиетиленских цеви за радни притисак до 4 бара ("Сл. лист СРЈ", бр. 20/92) и Правилником о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације ("Сл. лист СРЈ", бр. 20/92 и 33/92).

2.2.13.1. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ СКЛОНИШТА

Законом о изменама и допунама закона о ванредним ситуацијама ("Сл. гласник РС", бр. 93/12), укинута је обавеза изградње склоништа.

Инвеститор је дужан да приликом изградње нових комуналних и других објеката, те објекте прилагоди за склањање људи.

Приликом изградње стамбених објеката са подрумом, над подрумским просторијама гради се ојачана плоча која може да издржи урушавање објекта.

2.2.13.2. СТРАТЕШКА ПРОЦЕНА УТИЦАЈА ПЛАНА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ

План се израђује у оквиру ГУП-а Ниша 2010-2025, који представља стратешки развојни плана за Град Ниш са општим елементима просторног развоја, те израда стратешке процене утицаја Плана на животну средину није потребна. Смернице Елабората "Извештај о стратешкој процени Генералног урбанистичког плана Ниша 2010 - 2025 на животну средину" односиће се и на планска решења.

2.2.14. ПОСЕБНИ УСЛОВИ КОЈИМА СЕ ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ И ОБЈЕКТИ ЗА ЈАВНО КОРИШЋЕЊЕ ЧИНЕ ПРИСТУПАЧНИМ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ, У СКАДУ 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 приступачности ("Сл.гласник РС", бр.46/13) јесу: банке, болнице, домови здравља, домови за старе, објекти културе, објекти за потребе државних органа и локалне самоуправе, школе, дечије установе, рехабилитациони центри, спортско-рекреативни објекти, поште, хотели, хостели, угоститељски објекти, пословни објекти, поште, саобраћајни терминали, и др.

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

2.2.14.1. 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.

2.2.14.2. 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%.

2.2.14.3. МЕСТА ЗА ПАРКИРАЊЕ

Места за паркирање возила која користе лица са посебним потребама предвидети у близини улаза у стамбене зграде, објекта за јавно коришћење и других објекта 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 15cm.

Број паркинг места износи:

- За јавне гараже, јавна паркиралишта, као и паркиралишта уз објекте за јавно коришћење и стамбене зграде, најмање 5% места од укупног броја места за паркирање;
- На паркиралиштима са мање од 20 места која се налазе уз амбуланту, апотеку, продавницу прехрамбених производа, пошту, ресторан и дечји вртић, најмање једно место за паркирање;
- На паркиралиштима уз станице за снабдевање горивом, ресторане и мотеле поред магистралних и регионалних путева, 5% места од укупног броја места за паркирање, али не мање од једног места за паркирање;
- На паркиралиштима уз домове здравља, болнице, домове старих и друге веће здравствене и социјалне установе, као и друге објекте који претежно служе лицима са посебним потребама у простору, најмање 10% места од укупног броја места за паркирање.

2.2.14.4. ПРИЛАЗИ ДО ОБЈЕКТА

Савладавање висинске разлике између пешачке површине и прилаза до објекта врши се: рампама за пешаке и инвалидска колица, за висинску разлику до 0,76m, односно спољним степеницама, степеништем и подизним платформама, за висинску разлику већу од 0,76m.

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 до висине од 0,90m у случају када не постоји могућност савладавања ове разлике рампама, степеницама и степеништем врши се подизним платформама.

2.3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

На планском подручју, изградња се регулише општим и правилима грађења датих за сваку намену посебно. За грађевинске елементе који овде нису експлицитно дати, у конкретним ситуацијама ће се приликом спровођења Плана примењивати важећи правилници везани за изградњу простора.

Правила грађења важе за подручја на којима се План спроводи директно, као и за подручја која се разрађују урбанистичким пројектом.

За подручја која се разрађују планом детаљне регулације, правила грађења биће утврђена тим планом, уз смернице из општих правила грађења овог Плана.

2.3.1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Општа правила грађења важе за све намене, или за поједине намене уколико је то прецизирано.

Постојећи објекти, чији су параметри (индекс изграђености и заузетости парцеле, спратност, итд) већи од утврђених вредности, задржавају постојеће параметре без могућности доградње.

За постојеће објекте чији су параметри (индекс изграђености и заузетости парцеле, спратност, итд.) мањи од утврђених вредности, могућа је доградња до испуњења задатих параметара, према Правилима грађења за конкретну намену.

За постојеће објекте чија су међусобна и растојања од граница парцеле мања од вредности утврђених Правилима грађења, у случају реконструкције, на суседним странама није дозвољено постављати отворе стамбених просторија.

У случају замене објекта новим, поштују се урбанистички параметри дефинисани овим Планом.

Компатибилни садржаји и врсте објеката по планираним претежним наменама одређени су у склопу допунских намена за сваку намену.

2.3.1.1. Врста и намена објеката који се могу градити под условима утврђеним планом, односно врста и намена објеката чија је изградња забрањена

На планском подручју могућа ја изградња објеката у складу са Планом предвиђеном наменом, према правилима грађења за поједине намене (зоне).

Забрањена је изградња објеката који угрожавају и негативно утичу на квалитет животне средине.

2.3.1.2. Услови за формирање грађевинске парцеле, парцелацију, препарцелацију и исправку граница суседних парцела

Услови за формирање грађевинске парцеле

Грађевинска парцела по правилу има облик правоугаоника или трапеза и површину која омогућава изградњу објеката а предвиђену Планом.

Уколико катастарска парцела нема приступ на површину јавне намене није грађевинска парцела. Задржавају се постојеће парцеле на којима се може градити у складу са правилима парцелације и овим Планом.

Приступ на површину јавне намене може се обезбедити пројектом препарцелације.

Пројекат парцелације и препарцелације ради се на овереном катастарско топографском плану.

Величина грађевинске парцеле/комплекса дефинисана је регулационим линијама према површинама друге јавне намене и границама катастарских парцела. Усаглашава се са технолошким условима и потребама конкретне намене, у складу са прописима и одговарајућим техничким нормативима.

За намену становања, појединачним правилима грађења прописана је величина грађевинске парцеле.

Код постојећих парцела чија је површина до 5% мања од минималне дозвољене површине, а чије проширење није могуће из разлога постојеће изграђености у простору, дозвољава се изградња објеката на тим парцелама, према условима грађења за одређену намену.

Нове грађевинске парцеле формирају се применом правила парцелације, препарцелације и исправке граница суседних парцела, у складу са Законом.

Табела 7.Т 2.3.1.3.

Најмања нова грађевинска парцела за изградњу објекта

врста објекта	мин. површина парцеле	мин. ширина парцеле
слободностојећи	300m ²	10,0m
у непрекинутом низу	150m ²	5,0m
полуетријумски објекат	130m ²	5,0m
у прекинутом низу	200m ²	8,0m
слободностојећи	600m ²	16,0m
у прекинутом низу	600m ²	14,0m
у непрекинутом низу	600m ²	12,0m

□ објекти намењени становању умерених густина (у градском и приградском подручју)
 □ објекти намењени становању ниских густина у приградском подручју (викенд становање)

■ објекти намењени становању средњих густина у градском подручју

Основна правила парцелације и препарцелације

На једној катастарској парцели може се образовати већи број грађевинских парцела, пројектом парцелације. Подела постојеће катастарске парцеле на две или више мањих парцела врши се у оквиру граница парцеле. Поделом се не могу образовати парцеле које не испуњавају услове за формирање грађевинске парцеле у погледу величине, начина градње у односу на непосредно окружење, тј. планирани вид изградње.

На већем броју катастарских парцела може се образовати једна или више грађевинских парцела на основу пројекта парцелације, на начин и под условима утврђеним овим Планом, а уколико плански документ није донет, образоваће се на основу подзаконског акта којим се утврђују општа правила парцелације, регулације и изградње

Исправка граница суседних парцела

У циљу формирања грађевинске парцеле, у смислу обезбеђивања приступа и одређивања граница површина јавне намене, врши се исправка граница суседних парцела, а на захтев власника, односно закупца постојеће катастарске парцеле и уз сагласност власника суседне катастарске парцеле.

Исправка граница суседних парцела се врши на основу елабората геодетских радова.

Власник парцеле, након израде елабората геодетских радова, подноси захтев за исправку граница парцеле органу надлежном за послове државног премера и катастра уз доказ о решеним имовинско правним односима.

Уколико је суседна катастарска парцела у јавној својини, сагласност за исправку границе даје надлежни правобранилац.

Приликом утврђивања услова за исправку граница суседне парцеле, мора се поштовати правило да катастарска парцела која се придодаје суседној парцели не испуњава услове за посебну грађевинску парцелу, као и да је мање површине од парцеле којој се припаја.

2.3.1.3. Услови и начин обезбеђивања приступа грађевинској парцели и простору за паркирање

Све грађевинске парцеле морају имати обезбеђен колски приступ на пут или другу јавну површину намењену за саобраћај, директно или прилазом најмање ширине 2,5m, у дужини не већој од 25,0m. Објекти у радним зонама морају обезбедити противпожарни пут око објекта, који не може бити ужи од 3,5m, за једносмерну комуникацију, односно 6,0m за двосмерно кретање.

Објект се поставља на парцели тако да остварује одговарајућу везу са приступним саобраћајницама и омогућује функционалан саобраћај унутар грађевинске парцеле/комплекса, са приступом простору за паркирање.

Простор за паркирање у оквиру грађевинске парцеле одређује се на основу норматива за паркирање, који је дат у правилима грађења за поједине намене, и може се користити само у функцији објекта за који је намењен, у оквиру исте грађевинске парцеле.

2.3.1.4. Положај објекта у односу на регулацију и грађевинске линије

Положај објекта, односно грађевинске линије у односу на регулациону, дефинисан је на графичком прилог Плана карта бр. 3: "Урбанистичка регулација са грађевинским линијама". Грађевинска линија приказана на овом графичком прилогу је линија до које је максимално дозвољено грађење на и изнад површине земље. Подземне етаже могу се градити унутар и до грађевинске, односно регулационе линије, осим ако другачије није дефинисано у појединачним правилима грађења.

Грађевинска линија се првенствено односи на планирану изградњу, уз поштовање катастарског стања изграђености објекта. У том смислу, у ситуацијама где грађевинска линија прелази преко постојећег објекта, не подразумева се рушење тог објекта, већ његово задржавање у постојећим габаритима, као и могућност хоризонталне и вертикалне надградње, уз поштовање нове грађевинске линије и осталих услова изградње датих овим Планом.

Грађевинска линија важи за све објекте.

Објект се може градити и на одређеној удаљености од грађевинске линије (ка унутрашњости грађевинске парцеле).

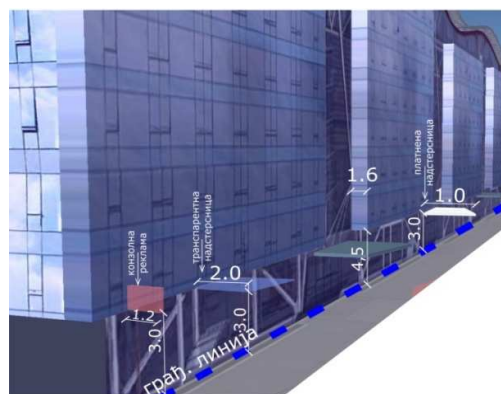
Испади на објекту могу прелазити грађевинску линију на најмањој висини 4,50m од коте терена и највише 1,60m (рачунајући одстојање од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада). У случају да се грађевинска и регулациона линија поклапају, испади могу прећи и регулациону линију највише 1,20m, на делу тротоара који је ширине најмање 2,0m.

У случају да је планирано поклапање регулационе и грађевинске линије а при том је ширина тротоара мања од 2,0m, није могућа изградња грађевинских елемената (еркера, доксата, балкона, улазних надстрешница са или без стубова, надстрешница и сл.) на нивоу првог спрата.

За објекте који се граде на површинама јавне намене испади на објекту не смеју да пређу регулациону линију.

За постојеће објекте, израда термоизолације у дебљини која је прописана важећим Правилником о енергетској ефикасности зграда, неће се сматрати променом грађевинске линије.

Сви постојећи атарски путеви представљају "површину јавне намене", а грађевинска линија утврђује се на 10,0m од ивице парцеле атарског пута, у циљу стварања могућности издавања грађевинских дозвола за парцеле, које у постојећем стању имају излаз на површину јавне намене.



2.3.1.5. Положај објекта у односу на границе грађевинске парцеле

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

За изградњу и доградњу објекта на међи потребна је сагласност суседа, осим у случају већ изграђеног објекта на међи, са стране суседа.

За надзиђивање, реконструкцију, санацију и адаптацију објекта на међи (задржавање постојећег габарита), није потребна сагласност суседа.

Доградња двојних и полуатријумских објеката, могућа је без сагласности власника суседне парцеле, само у случају ако је доградња удаљена од заједничке међе, уз поштовање Планом прописаних одстојања од границе парцеле и суседних објеката.

Минимално одстојање објекта од границе грађевинске парцеле коју не додирује износи 3,50m, уколико другачије није дефинисано појединачним правилима градње.

Уколико објекат има испаде на задњој и бочним странама, прописано минимално одстојање од граница грађевинске парцеле важи за испаде на објектима у бочном и задњем делу грађевинске парцеле, односно, рачуна се удаљеност најистуреније тачке објекта у односу на границе грађевинске парцеле.

За постојеће објекте чије је растојање од границе парцеле мање од 3,50m, не могу се на суседним странама предвиђати отвори за дневно осветљење (осим отвора за помоћне просторије-кухиње, купатила, оставе, ходници и сл.).

Подземне етаже могу се градити унутар и до граница грађевинске парцеле, осим ако другачије није дефинисано у појединачним правилима грађења.

2.3.1.6. Минимална међусобна удаљеност објеката

Међусобна удаљеност нових и околних објеката на странама које се не додирују (околним објектима се не сматрају помоћни објекти), износи половину висине вишег објекта, односно четвртину висине вишег објекта, уколико објекти не садрже отворе за осветљење стамбених просторија, али не може бити мања од 4,0m.

За постојеће објекте који су међусобно удаљени мање од 4,0m не могу се на суседним странама отварати наспрамни отвори за осветљење стамбених просторија.

Слободностојећи објекат не сме заклањати директно осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања. Ова одредба не односи се на бочне стране објекта.

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

2.3.1.7. 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 објекат (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду и сл.). Може се градити под условом да не нарушава постојећу функцију, не угрожава животну средину и не нарушава јавни интерес (нарочито у погледу прегледности визура и безбедности саобраћаја). Такође, помоћни објекат се не може користити за становање, нити се у њему може обављати привредна делатност.

Помоћни објекат се може градити као анекс уз главни објекат, или слободно на грађевинској парцели, уз поштовање грађевинске линије.

Минимална удаљеност најистуреније тачке помоћног објекта до границе грађевинске парцеле износи 0,5m.

Помоћни објекат се може поставити на границу грађевинске парцеле уз сагласност суседа.

Помоћни објекти се граде као приземни, максималне висине 5,0m, с тим да висина венца не може прећи 3,0m од нулте коте терена (нулта кота представља пресек вертикалне осе објекта

и тла на месту градње помоћног објекта). Могу имати раван или кос кров, нагиба кровних равни 15%, ка унутрашњости парцеле.

2.3.1.8. 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.

2.3.1.9. Поткровна етажа

Поткровна етажа дефинише се као последња етажа објекта са назидком максималне висине 1,60m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, који може бити директно покривен кровном конструкцијом, односно, изнад којег може бити смештен тавански простор.

Поткровна етажа користи се за намену која је у складу са овим Планом.

Најмања светла висина поткровне етаже износи 2,60m на минимално 2/3 подне површине. У случајевима да се ради о поткровљу типа мансардног крова са осветљењем посредством необједињених баца (максимално 50% од дужине фасаде) или косих кровних равни са кровним прозорима, мора бити задовољен претходни услов.

Дефинисан простор поткровља може бити увучен у односу на фасаду објекта.

Тавански простор је простор покривен кровном конструкцијом без надзидка и није га могуће користити у сврху становања. Може се користити као помоћни простор (вешернице, сушаре, оставе).

За тавански простор, уколико је пројектом за изградњу објекта предвиђен лучни или делимично лучни кров исти је могуће извести тако да су замишљене кровне равни максималног нагиба од 30° тангенте лучног крова. Кровна конструкција мора бити лучна по краћој ширини објекта у попречном пресеку.

Одреднице овог поглавља се односе се на нову изградњу, доградњу, надградњу или реконструкцију објекта.

2.3.1.10. Кота приземља

Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута.

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

Кота приземља може бити највише 1,20m 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 1,20m савладала унутар објекта.

За објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити највише 1,20m нижа од коте нивелете јавног пута.

За објекте на стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице кота приземља објекта одређује се применом одговарајућих, претходно наведених тачака.

2.3.1.11. Ограђивање парцела

Ограђивање се врши унутар грађевинске парцеле и унутар регулације.

Ограде се постављају до регулационе линије а врата и капије на огради према регулационој линији отварају се према унутрашњости грађевинске парцеле.

Ограде суседних грађевинских парцела могу се постављати по осовини грађевинске парцеле уз сагласност суседа.

Тип, висина и остали елементи ограђивања прописани су појединачним правилима грађења.

2.3.1.12. 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 0,90m улазе у габарит објекта а самим тим морају се поставити тако да поштују Планом предвиђену грађевинску линију.

2.3.1.13. Одводњавање површинске воде

Одводњавање површинских вода утврђује се нивелационим решењем у Плану, односно, 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 смеју се усмеравати према другој парцели.

Код косих кровова, нагиби кровних равни морају бити усмерени ка саобраћајници и ка унутрашњем дворишту, ради спречавања отицања површинске воде ка суседној парцели.

2.3.1.14. Урбанистичко и архитектонско обликовање, обнова и реконструкција

Улична фасада, облик крова, материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом, а у складу са наменом објекта.

Обнова и реконструкција објекта се врши у складу са наведеним условима за нове објекте, Могуће је вршити радове на реконструкцији, адаптацији, санацији и текућем/инвестиционом одржавању постојећих објекта уз задржавање постојећих урбанистичких параметара и карактеристика.

Спољни изглед објекта у урбанистичкој целини посебних културних вредности усклађује се са конзерваторским условима.

Основни типови изградње су:

- 1) слободностојећи тип - објекат не додирује ни једну границу грађевинске парцеле
- 2) прекинути низ - објекат додирује само једну бочну границу грађевинске парцеле;
- 3) непрекинути низ - објекат додирује обе бочне границе грађевинске парцеле и
- 4) полуатријумски тип - објекат додирује три границе грађевинске парцеле.

Међусобно усклађивање типова изградње (само у случају становања умерених густина у градском и приградском подручју и викенд зона) врши се на следећи начин:

- на парцели, у случају да је на обе суседне парцеле у постојећем стању, заступљен непрекинути низ, на тој парцели не може се градити слободностојећи тип и
- на парцели, у случају да је на обе суседне парцеле у постојећем стању, заступљен слободностојећи тип, на тој парцели не може се, ни уз сагласност суседа, градити објекат типа непрекинутог низа.

2.3.1.15. Услови заштите животне средине, хигијенски услови, заштита о пожара, безбедносни услови, заштита суседних објеката

Мере и услови заштите утврђују се према нормативима и прописима за конкретну намену.

У фази пројектовања потребно је урадити геолошка истраживања, која ће дефинисати дубину и начин фундаирања објеката, као и заштиту суседних објеката и постојеће инфраструктуре.

У току извођења радова и при коришћењу објекта, водити рачуна о техничким и еколошким условима на суседним парцелама, као и о безбедности објеката изграђених на њима (при ископу темеља, одводњавању површинске воде, гаражирању возила, изношењу шута, смећа и др).

2.3.1.16. Мере енергетске ефикасности изградње

Сви новопланирани објекти морају да задовољавају прописе везане за енергетску ефикасност објеката (Правилник о енергетској ефикасности зграда - "Службени 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 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, не прелази дозвољене максималне вредности по m² садржане у Правилнику.

При пројектовању термотехничких система потребно је предвидети елементе система грејања, климатизације и вентилације са високим степеном корисности, у складу са

Правилником. Системе централног грејања потребно је пројектовати и изводити тако да буде омогућена централна и локална регулација и мерење потрошње енергије за грејање.

Мере енергетске ефикасности градње за планиране објекте

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. Предвидети систем природне вентилације (вентилациони канали, прозори, врата, други грађевински отвори) тако да губици топлоте у зимском периоду и топлотно оптерећење у летњем периоду буде што мање.

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 топлотне изолације целокупног термичког омотача (у складу са постојећим стандардима и прописима). Највеће допуштене вредности коефицијената пролаза топлоте U_{max} [$W/(m^2 \times K)$], елемената термичког омотача зграде, односно елемената између две суседне термичке зоне, садржане су у Табели 3.4.1.3 Правилника.

Структуру и омотач објекта предвидети тако да се омогући максимално коришћење пасивних и активних соларних система. У случају коришћења падавина, подземне и отпадне воде за потребе заливања, спољне употребе, грејања и хлађења зграде, техничке просторије (резервоар и пумпно постројење) које се користе, уколико су укопане не урачунавају се у индекс заузетости парцеле.

Мере за постизање енергетске ефикасности постојећих зграда:

Приликом реконструкције објеката, чији је циљ постизање енергетске ефикасности, 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 суседа.

Дозвољено је накнадно формирање стакленика (уколико за то постоје техничке могућности) ако се елаборатом докаже побољшање енергетске ефикасности зграде.

Приликом енергетске санације постојећих зграда, еркери и други истурени делови као што су двоструке фасаде, стакленици, застакљене терасе и лође - стакленици, чија се грађевинска линија поклапа са регулационом линијом, могу прелазити регулациону линију у складу са правилником и важећим прописима.

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 ("Службени 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 издаје се по извршеном енергетском прегледу зграде, за целу зграду или за њен део, 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.

2.3.1.17. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА САОБРАЋАЈНЕ И ИНФРАСТРУКТУРНИХ МРЕЖА

Општи услови изградње 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, а 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 земљиште осталих намена због услова прикључења објеката, а уз сагласност власника (корисника) земљишта о праву службености пролаза.

2.3.1.17.1. Правила за реконструкцију и изградњу мреже и објеката саобраћајне инфраструктуре на грађевинском земљишту јавне намене

Попречни профил магистралних и градских саобраћајница је са коловозом, тротоарима, разделном траком и банкама. У изграђеном делу обавезни садржај попречног профила чине коловоз, тротоари и заштитна трака између коловоза и тротоара, где то дозвољавају просторне могућности. На неизграђеном и планираном простору за изградњу обавезна је заштитна трака. На графичком прилогу Плана карта бр.2.1.а)-г): "Саобраћајно решење са регулационим, нивелационим и аналитичко-геодетским елементима", дати су карактеристични попречни профили са регулационим котама.

Унутар регулационе ширине саобраћајница, уз коловоз, на местима где конфигурација терена то захтева, неопходно је урадити потпорне зидове и шкарпе.

Регулација саобраћаја на раскрсницама магистралних и градских саобраћајница предвиђа се хоризонталном, вертикалном и светлосном сигнализацијом. Тип и врсту раскрсница планирати након извршених претходних студија и истраживања.

Укрштаји градских саобраћајница са аутопутевима су денивелисани. Међусобни укрштаји градских саобраћајница и њихов укрштај са саобраћајницама нижег реда су у истој равни.

Укрштаји планираних друмских саобраћајница са железником пругом планирани су у два нивоа. Решење о положају укрштања доносиће се плановима нижег реда уз услов да је удаљеност два суседна укрштања на отвореној прузи што већа.

Све приступне путеве, окретнице и платое планирати у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара ("Службени лист СРЈ", бр. 8/95).

У заштитном појасу железничке пруге (25,0m од осовине крајњег колосека) и заштитном појасу ДП IА реда бр.4 (40,0m од границе путног земљишта), предвидети објекте за заштиту од буке према важећим прописима.

При пројектовању саобраћајних капацитета у оквиру коридора површина јавне намене и објеката треба обезбедити следеће просторно полазне основе и то:

- Општинске путеве у постојећем коридору, реконструисати на потребну ширину коловоза од 6,0m уз обезбеђење свих осталих елемената за одвијање како локалног тако и изворно-цилног саобраћаја;
- Сервисне саобраћајнице, као и сабирне саобраћајнице пројектовати са свим елементима који омогућују несметано одвијање саобраћаја и ширином коловоза (мин 5,5m) 7,0m;
- Приступне саобраћајнице пројектовати са свим елементима који омогућују несметано одвијање саобраћаја и ширином коловоза минимум 3,5m за једносмерне и 5,5m за двосмерне саобраћајнице;
- Коловозну конструкцију за саобраћајнице у оквиру дефинисаних коридора, димензионисати за средње тежак саобраћај на основу података добијених гео-механичким испитивањима.

Обезбедити квалитетно одводњавање са коловозних површина једностраним попречним нагибима и уздужним нагибом нивелете, до одговарајућих рецепијената (канала).

Забрањује се пренамена гаража и паркинг простора у друге намене.

Аутобуска стајалишта планирати саобраћајно безбедно у складу са саобраћајно безбедоносним карактеристикама и просторним потребама, у складу са чл.70. и чл.79. Закона о јавним путевима ("Сл. Гласник РС", бр. 101/05, 123/07, 101/11 и 93/12), и уз поштовање следећих услова:

- Почетак, односно крај аутобуских стајалишта мора бити удаљен минимално 20,0m;
- Дужина прегледности на деоници предметног пута на којој се пројектује и гради аутобуско стајалиште мора бити најмање 1,5m дужине зауставног пута возила у најнеповољнијим временским условима (снег на путу) за рачунску брзину кретања возила од 50,0km/h;
- Насправна (упарена) аутобуска стајалишта поред јавног пута пројектују се и граде тако да се гледајући у смеру вожње, прво наилази на стајалиште са леве стране пута и тада подужно растојање два насправна аутобуска стајалишта (од краја левог до почетка десног) мора износити минимално 30,0m;
- Изузетно, аутобуска стајалишта се могу пројектовати и градити тако да се прво аутобуско стајалиште поставља у смеру вожње са десне стране пута и тада међусобни размак крајњих тачака аутобуских стајалишта (од краја десног до почетка левог) не сме бити од 50,0m;
- Ширина коловоза аутобуских стајалишта поред предметног пута мора износити 3,5m;
- Дужина укључне траке са предметног пута на аутобуска стајалишта мора износити 30,5m;
- Дужина укључне траке са аутобуских стајалишта на предметни пут мора износити 24,8m;
- Дужина ниша аутобуских стајалишта мора износити 13,0m за један аутобус, односно 26,0m за два или зглобни аутобус;
- Попречни пад коловоза аутобуских стајалишта мора бити минимум 2% од ивице коловоза пута;
- Коловозна конструкција аутобуских стајалишта мора бити једнаке носивости као и коловозна конструкција предметног пута;
- На стајалиштима јавног превоза, предвидети плато (перон) за пешаке ширине најмање 2,0m а на стајалиштима у близини школских објеката ширине најмање 3,0m.

Зеленило у профилу саобраћајнице подразумева појасеве линеарног зеленила дуж саобраћајница и зеленило на кружним раскрсницама, у оквиру кога се не дозвољава никаква изградња сем постављања споменика на кружним раскрсницама.

2.3.1.17.2. Правила за реконструкцију и изградњу мреже и објеката комуналне инфраструктуре на грађевинском земљишту јавне намене

2.3.1.17.2.1. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА

Трасе електроенергетских каблова одређене су регулацијом саобраћајница и налазе се у простору тротоара.

Ширина рова за полагање каблова износи од 0,6 - 0,8m, а дубина од 0,8 - 1,0m.

На прелазима саобраћајница постављати минимално 4 ПВ цеви пречника 100mm, дужине зависно од регулационе ширине саобраћајнице.

При укрштању или паралелном вођењу кабла са инфраструктурним инсталацијама предвидети одстојања и заштиту истих од кабла и обрнуто у дужини према важећим прописима, односно према условима власника инсталација:

- При паралелном вођењу хоризонтално растојање енергетског кабла од цевовода водовода и канализације треба да износи најмање 0,3m;
- При укрштању енергетског кабла са водоводном и канализационом мрежом кабл може бити испод или изнад цеви водовода или канализације са минималним растојањем 0,3m, а у случају да не може да се испуни овај услов кабл увући у заштитну цев;
- При паралелном вођењу са тт кабловима минимално растојање треба да износи 0,5m,
- Укрштање енергетских и тт каблова врши се нарастојању од 0,5m. Угао укрштања треба да буде што ближи правом углу, али не мањи од 45°. Енергетски кабл се по правилу поставља испод тт кабла;
- Укрштање гасовода са електроенергетским подземним високонапонским кабловима извешће се тако да се гасовод полаже испод електроенергетског кабла са минималним растојањем од 0,5m од електроенергетског кабла до врха цеви гасовода;
- При паралелном вођењу гасовода и високонапонских или нисконапонских каблова одстојање треба да износи 0,5m.

Прелазак електроенергетских каблова преко асфалтираних улица вршити бушењем трупа улица, са постављањем ПЕ цеви пречника 110mm на дубини од 1,20m од коте коловоза.

2.3.1.17.2.2. ТЕЛЕФОНСКА МРЕЖА

Трасе каблова претплатничке тт мреже одређене сурегулацијом саобраћајница и налазе се у простору тротоара на 1,0m од ивичњака или регулационе линије зависно од постојећих инфраструктурних мрежа у саобраћајници.

На деловима где није извршена регулација саобраћајница по урбанистичкој документацији полагање каблова вршиће се у регулационој ширини саобраћајница и то на растојању 0,5m од ограда дворишта, тј. од регулационе линије саобраћајнице, са обавезом да се исти заштите или изместа о трошку инвеститора код реализације саобраћајница по урбанистичкој документацији.

Дубина полагања каблова претплатнике тт мреже је 0,8 - 1,0m од коте постојећег терена.

Кабловску тт канализацију са минимално 4 (четири) отвора градити под следећим условима:

- Дубину рова одредити према профилу канализације, с тим да заштитни слој земље у тротоару над блоковима буде најмање 0,6m, док заштитни слој земље над блоковима у коловозу буде најмање 0,8m;
- За израду кабловске тт канализације употребити ПВ цеви спољњег пречника 110mm, преко песка до 0,1m. ПВ цеви постављати на ПВ држачима;
- Нивелета горње бетонске плоче и поклопца кабловског окна биће једнака нивелети површине на којој је изграђен (тротоар и коловоз);
- Кабловска окна изградити од опека унутрашњих димензија 2,0 x 1,5 x 1,8m.

Оптички кабл се може полагати у исти ров са претплатничким кабловима. Димензије рова за полагање оптичког кабла износе 0,4 x 0,8m.

Капацитет претплатничке телефонске мреже, тј. претплатничких каблова срачунати тако да задовољи постојеће и планиране потребе насеља, и за задовољавање наведених потреба инсталираће се део капацитета претплатничке мреже као "живе" парице у постојећем делу насеља, а у резерви ће остати одређен број парица ради задовољења будућих потреба.

Ширина рова за полагање каблова је димензија 0,4 x 0,8m.

На местима преласка каблова преко саобраћајница поставити полиетиленске цеви пречника 110mm, а дужине - ширина коловоза плус 0,60m, кроз које ће се положити кабл. Дубина полагања полиетиленских цеви износи 1,20m од коте терена.

Изводе градити самостојећим изводно-разводним орманима и унутрашњим изводима у објектима.

Самостојећи ормани су на бетонском постољу габарита на већег од 50 x 40cm и дубине до 0,6m постављене на граници тротоара и стамбених парцела (на граници регулационе линије), тако да се не омета прилаз објектима.

Код пројектовања и изградње приступне (претплатничке) телефонске мреже морају се поштовати следећи услови :

- При паралелном вођењу телефонских и енергетских каблова минимално растојање је 0,3m за водове 1kV, односно 0,5m за водове 10 и 35kV. Код укрштања, електроенергетски кабл се полаже испод телефонског кабласа минималним растојањем од 0,5m. Најмањи угао укрштања телефонског и електроенергетског кабла износи 45°;
- При паралелном полагању телефонских каблова са водоводном и канализационом мрежом минимално хоризонтално растојање је 1,0m. Код укрштања телефонских каблова са водоводном и канализационом мрежом, телефонски кабл се полаже изнад водоводне и канализационе мреже минималним растојањем од 0,2m од темена водоводне или канализационе цеви, с тим што се телефонски кабл полаже у заштитну цев постављену управно на трасу водовода или канализације у дужини најмање од по 1,0m лево и десно од цеви и
- Прелазак телефонских каблова преко асфалтираних улица вршити бушењем трупа улица, са постављањем ПЕ цеви пречника 110mm на дубини од 1,2m од коте коловоза.

2.3.1.17.2.3. ГАСИФИКАЦИЈА

2.3.1.17.2.3.1) Магистрални гасовод

Објекат гасовода је цевовод опремљен потребним деловима и уређајима који служе за сигуран транспорт природног гаса, а као пратећи објекат планира се телекомуникациони оптички кабл за потребе даљинског надзора и управљања постројењима гасовода, са полагањем у коридору гасовода.

Код изградње магистралних гасовода (притиска од 16 до 50 бара) обезбеђују се две зоне заштите и то:

1. Ужа зона заштите (заштитни појас насељених зграда), чија ширина износи 60,0m, односно по 30,0m са сваке стране гасовода (продуктовода). У овој зони је забрањена градња објеката за становање или боравак људи.
2. Шира зона заштите (заштитни појас) гасовода је подручје у ком други објекти утичу на сигурност гасовода. Граница шире зоне гасовода износи по 200,0m са сваке стране гасовода, рачунајући од осе цевовода.

У експлоатационом појасу гасовода могу се градити само објекти који су у функцији гасовода. У експлоатационом појасу гасовода (ширине у зависности од пречника гасовода) не смеју се изводити радови и друге активности (постављање трансформаторских станица, пумпних станица, подземних и надземних резервоара, сталних камп места, возила за камповање, контејнера, складиштења силиране хране и тешко-транспортнујућих материјала, као и постављање оgrade са темељом и сл.) изузев пољопривредних радова дубине до 0,5m без

писменог одобрења оператора транспортног система. У експлоатационом појасу гасовода забрањено је садити дрвеће и друго растиње чији корени досежу дубину већу од 1,0m, односно, за које је потребно да се земљиште обрађује дубље од 0,5m. Енергетски субјект који обавља делатност транспорта, односно дистрибуције цевоводима издаје одобрење са условима за извођење радова у заштитном појасу цевовода, уколико утврди да у заштитном појасу цевовода постоје техничке могућности за извођење радова и других активности.

У појасу ширине 30,0m лево и десно од осе гасовода забрањено је градити зграде намењене за становање или боравак људи без обзира на степен сигурности којим је гасовод изграђен и без обзира у који је појас цевовода сврстан.

Ако гасовод пролази близу других објеката или је паралелан са тим објектима, одстојање у зависности од пречника гасовода износи (растојања су дата у метрима):

	DN ≤150	150 < DN ≤ 500	500 < DN ≤1000	DN > 1000
Некатегорисани путеви (рачунајући од спољне ивице земљишног појаса)	1	2	3	5
Општински путеви (рачунајући од спољне ивице земљишног појаса)	5			
Државни путеви II реда (рачунајући од спољне ивице земљишног појаса)	5	5	7	10
Државни путеви I реда, осим аутопутева (рачунајући од спољне ивице земљишног појаса)	10	10	15	15
Државни путеви I реда - аутопутеви (рачунајући од спољне ивице земљишног појаса)	20	20	25	25
Железнички колосеци (рачунајући од спољне ивице пружног појаса)	15			
Подземни линијски инфраструктурни објекти (рачунајући од спољне ивице објекта)	0,5	1	3	5
Нерегулисан водоток (рачунајући од уреза Q100god воде мерено у хоризонталној пројекцији)	5	10	10	15
Регулисан водоток или канал (рачунајући од брањене ножице насипа мерено у хоризонталној пројекцији)	10			

Ова растојања се могу изузетно смањити уз примену додатних мера као што су смањење пројектног фактора, повећање дубине укопавања или примена механичке заштите при ископавању. Минимално потребно растојање при укрштању гасовода са подземним линијским инфраструктурним објектима је 0,5m.

Минимална растојања подземних гасовода од надземне електро мреже и стубова далековода су:

	паралелно вођење (m)	при укрштању (m)
$\leq 20 \text{ kV}$	10	5
$20 \text{ kV} < U \leq 35 \text{ kV}$	15	5
$35 \text{ kV} < U \leq 110 \text{ kV}$	20	10
$110 \text{ kV} < U \leq 220 \text{ kV}$	25	10
$220 \text{ kV} < U \leq 440 \text{ kV}$	30	15

Минимално растојање из става 1. овог члана се рачуна од темеља стуба далековода и уземљивача. Стубови далековода не могу се постављати у експлоатационом појасу гасовода.

Сва растојања гасоводног система од других објеката и објеката инфраструктуре неопходно је ускладити са Правилником о условима за несметан и безбедан транспорт природног гаса гасоводима притиска већег од 16 bar, "(Сл.гласник РС", бр. 37/13) и другим важећим законима и прописима.

Приликом изградње или заштите већ изграђених магистралних гасовода поступати у складу са Законом о цевоводном транспорту гасовитих и течних угљоводоника и дистрибуцији гасовитих угљоводоника (Сл.гласник РС, бр. 104/09), Правилником о условима за несметан и безбедан транспорт природног гаса гасоводима притиска већег од 16 bar, "(Сл.гласник РС", бр. 37/13) и другим важећим законима и прописима.

2.3.1.17.2.3.2) Мернорегулационе станице

Приликом изградње мерно-регулационих станица, потребно је обезбедити зоне опасности, и то:

1. Зона опасности 1 - зона у којој се при нормалном раду могу појавити запаљиве или експлозивне смеше ваздуха и гаса - полупречника 1,0m од елемената гасних инсталација МРС и
2. Зона опасности 2 - зона у којој се могу појавити запаљиве или експлозивне смеше ваздуха и гаса у ненормалним условима - полупречника 3,0m од елемената гасних инсталација МРС.

Минимално растојање грађевинске линије објекта мерно регулационе станице од регулације саобраћајница износи 6,0m, а тачна локација објекта одредиће се у складу са важећим Правилником о условима за несметан и безбедан транспорт природног гаса гасоводима притиска већег од 16 bar, "(Сл.гласник РС", бр. 37/13) и другим важећим законима и прописима.

Приликом изградње МРС неопходно је обезбедити растојања до суседних објеката, инфраструктуре и инфраструктурних објеката у складу са важећим Правилником.

2.3.1.17.2.3.3) Гасоводна мрежа средњег притиска

За трасу гасовода првенствено користити зелени појас у тротоару. У случају да то није могуће користи се слободни коридор у коловозној површини. Дубина укопавања гасовода је минимум 0,8m, мерено од горње ивице цеви до површине тла, а на кратким деоницама може бити и до 0,6m.

Минимална дозвољено растојање гасовода до ивице темеља, за гасовод средњег притиска (6-12 bar) износи 3,0m (мерено од ближе ивице цеви гасовода).

Минимално дозвољено растојање при укрштању и паралелном вођењу гасовода са другим гасоводом, техничким инфраструктурама дато је у следећој табели:

Објекат	Минимално дозвољено растојање (m)	
	Укрштање	Паралелно вођење
Гасоводи међусобно	0.2	0.6
Од гасовода до даљинских магистралних топловода, водовода и канализације	0.2	0.3
Од гасовода до проходних канала магистралних топловода	0.5	1.0
Од гасовода до нисконапонских и високонапонских електро каблова	0.3	0.6
Од гасовода до телефонских каблова	0.3	0.5
Од гасовода до водова хемијске инд. и технолошких флуида	0.2	0.6
Од гасовода до бензинских пумпи	-	5.0
Од гасовода до шахтова и канала	0.2	0.3
Од гасовода до високог зеленила	-	1.5

Вертикална растојања између гасовода и других цевовода и електричних водова при њиховом мимоилажењу морају бити:

- До цевовода - при пречнику до DN300 не мање од пречника гасовода, али не мање од 100mm; при пречнику гасовода изнад DN300 не мање од 300mm;
- До ваздушних линија електричних водова при највећем угибу: до 1кV- не мање од 1,0m, 1 - 35кV - не мање од 3,0m, 35-110кV - не мање од 4,0m, до 380кV - не мање од 6,0m.

Прелази гасовода преко река, канала и других водених препрка могу бити подводни и надводни, према условима надлежне водопривредне организације. Гасоводи се могу полагати на мостовима армирано-бетонске, металне и камене конструкције. На обалама се морају поставити запорни органи. Дубина полагања гасовода испод пловних река мора бити најмање 1,0m, а код не пловних водених препрека најмање 0,5m, рачунајући од горње ивице цеви до стабилног дна или према условима које одреди надлежна водопривредна организација.

Када се гасовод поставља испод јавних путева, када се укршта са јавним путем и железничким пругама или када се полаже у регулационом појасу јавних путева, исти мора бити заштићен (заштитна цев, бетонски канал, и сл.) или друга одговарајућа и боља заштита.

При укрштању гасовода са железничким пругама и јавним путевима, гасовод се води по правилу под углом од 90° у односу на осу колосека. Само изузетно се тај угао може смањити до угла од 75° (евентуално и 60°), уз документовано образложење. При укрштању гасовода са железничком пругом и јавним путевима, потребна је сагласност одговарајућих надлежних организација.

Минимална дубина укопавања гасовода при укрштању са железничком пругом износи 1,5m рачунајући од горње ивице заштитне цеви до горње ивице прага, а при укрштању гасовода са железничким пругама индустријских колосека, износи 1,0m, уколико техничким условима надлежне организације није другачије прописано.

При укрштању гасовода са железничким или трамвајским пругама, крајеви заштитне цеви морају бити изведени ван објекта најмање 5,0m од ближе шине, уколико техничким условима надлежне организације није другачије прописано. Код насипа, крајеви заштитне цеви морају бити изведени 1,0m од спољне ивице одводног канала.

Није дозвољено укрштање гасовода са железничком пругом испод скретнице и раскрснице. Минимална раздаљина укрштања од наведеног места износи 10,0m.

Минимална дубина укопавања гасовода при укрштању са јавним путевима или изузетно при вођењу испод коловозне површине, мора се одредити према дебљини коловозне конструкције и саобраћајном оптерећењу, и дубина између горње површине коловоза и горње површине заштитне цеви не сме бити мања од 1,0m. Минималне дубине на укрштању са градским аутопутевима одредиће се посебно за сваки случај у условима надлежне радне организације.

При укрштању гасовода са јавним путевима, крајеви заштитне цеви морају бити ван подручја или зоне објекта за најмање 1,0m са сваке стране.

2.3.1.17.2.3.4) Дистрибутивна гасоводна мрежа ниског притиска

Дистрибутивни гасовод не полаже се испод зграде и других објеката високоградње.

При паралелном вођењу или укрштању са цевоводима који служе за транспорт топлих флуида, дистрибутивни гасовод поставља се на растојању којим се обезбеђује да температура полиетиленске цеви не буде већа од 20°C. При паралелном вођењу дистрибутивног гасовода са подземним водовима, минимално светло растојање износи 40cm, а у изузетним случајевима може бити најмање 20cm. При укрштању дистрибутивног гасовода са подземним водовима минимално светло растојање износи 20cm, а при вођењу гасовода поред темеља 1,0m.

У подручјима у којима може да дође до померања тла које би угрозило безбедност дистрибутивног гасовода, примењују се одговарајуће мере заштите.

Дистрибутивни гасовод полаже се у канал, под условом да се канал природно проветрава или да се простор око полиетиленске цеви потпуно испуни песком, односно да се дистрибутивни гасовод постави у заштитну цев која мора да буде одзрачена.

Дубина укопавања дистрибутивног гасовода износи од 0,6m до 1,0m (у зависности од услова терена). Изузетно дубина укопавања може бити и 0,5m, мерено од горње ивице цеви до коте терена, под условом да се предузму додатне техничке мере заштите.

Минимална дубина укопавања (уколико не постоје други услови) при укрштању дистрибутивног гасовода са железничким пругама износи 1,5m рачунајући од горње ивице заштитне цеви до доње ивице прага, трамвајским пругама и индустријским колосецима износи 1,0m, путевима и улицама износи 1,0m. Изузетно дубина укопавања дистрибутивног гасовода може да буде и већа од 2,0m, при чему морају да се предузму додатне техничке мере заштите.

Укрштање гасовода са саобраћајницама врши се полагањем гасовода у заштитну цев, односно канал. Изузетно укрштање се врши и без заштитне цеви, тј. канала, уколико се претходним прорачунском провером утврди да је то могуће. Заштитна цев на пролазу испод пута мора бити дужа за минимум 1,0m са једне и са друге стране крајњих тачака попречног профила пута. Дистрибутивни гасовод испод железничке пруге поставља се у заштитној цеви уз претходно бушење испод пруге. Заштитна цев на пролазу гасовода испод железничке пруге мора бити дужа за минимум 5,0m са једне и са друге стране пруге, мерено од осе задњег колосека, односно за минимум 1,0m мерено од ножице насипа.

Траса гасовода се видљиво обележава ознакама са таблама опоменацама. Гасовод је у рову на дубини од 30 - 40cm у односу на коту терена обележен упозоравајућом траком жуте боје са натписом "ГАС".

Све радове изводити у складу са Правилником о техничким нормативима за пројектовање и полагање дистрибутивног гасовода од полиетиленских цеви за радни притисак до 4 бара (Сл. Лист СРЈ бр. 20/92) и другим важећим законима и прописима.

Заштитна зона за секундарну (дистрибутивну) мрежу ниског притиска (до 4 бара) је 1,0m са обе стране, мерено од ивице гасовода. У овим зонама је забрањена изградња објеката супраструктуре.

2.3.1.17.2.3.5) Обновљиви извори енергије

Постојећи законски оквир који се непосредно односи на припрему документације и изградњу ОИЕ чине прописи из подручја енергетике, водопривреде, пољопривреде, уређења простора и изградње објеката, заштите животне средине, имовинско-правних односа.

За све пројекте везане за изградњу обновљивих извора енергије неопходно је, у складу са "Листом пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину" ("Сл. гласник РС", бр.114/08) и другим законима везаним за заштиту животне средине, утврдити да ли постоји потреба за израду Студије о процени утицаја на животну средину.

Приликом одређивања локација за изградњу ветропаркова нарочито посветити пажњу ризику по животну средину (бука, утицај на животињски свет) и процени прихватљивости тог ризика са становишта домаћих прописа у области заштите природе и животне средине.

Ветропаркови се могу градити на свим за то погодним локацијама у захвату Плана, уколико се након мерења и анализа утврди да су погодне за изградњу, и испуњавају све услове из области заштите природне средине.

Локације соларних електрана ће се одредити накнадно, након даљих истраживања, испитивања и утврђивања економске исплативости. Дозвољена је изградња соларних електрана на свим локацијама у захвату Плана, које испуњавају услове у складу са законом, осим у зонама заштите простора.

Локације за објекте предвиђене за коришћење биомасе у захвату Плана утврдиће се на основу техноекономских анализа, и могуће их је градити на свим локацијама које испуњавају услове за то, у складу са законом и важећим прописима.

Критеријуме енергетске ефикасности треба уважити код пројектовања и избора опреме постројења, а касније и приликом коришћења и одржавања свих објеката обновљивих извора енергије.

2.3.1.17.2.4. ВОДОВОДНА МРЕЖА

Прикључне везе за објекте треба да задовоље потребне количине за санитарном и противпожарном водом. Од шахта за водомер, који треба поставити на 1,5m од регулационе линије ка објекту, независно пројектовати мреже за: санитарну воду стамбеног дела, санитарну воду пословног дела и противпожарну воду. Инсталације за санитарну воду пројектовати тако да свака тржишна целина има сопствени водомер, смештен тако да у сваком тренутку буде доступан стручној служби предузећа за дистрибуцију воде, у циљу читавања потрошње.

Врста и класа цевног материјала за водоводну мрежу, 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. Избор грађевинског материјала од кога су начињене цеви, пад цевовода и остале техничке карактеристике, препуштају се пројектанту на основу хидрауличног прорачуна али не могу бити мањег пресека од Ø100mm за јавну мрежу. Изградњу и реконструкцију јавне водоводне мреже ускладити са изградњом планираних саобраћајница односно реконструкцијом постојећих. Положај мреже приказан је на графичком прилогу Плана карта бр.4.4.: "*Мреже и објекти инфраструктуре - водоводна мрежа*" и обично је у коловозу на хоризонталном одстојању од 0,5÷1,0m у односу на ивицу коловоза, осим у булеварским саобраћајницама у којима је пожељно да буде у тротоару, уколико је довољне ширине. Уколико постојећа мрежа излази из регулационе ширине саобраћајнице, односно мења правац у оквиру постојеће, односно планиране регулације, потребно је приликом реконструкције мреже или коловоза положити нови цевовод у складу са овим правилима а постојећи укинути. Минимална дебљина надслоја земље изнад горње ивице цеви не сме бити мања од 1,0m. Планирану водоводну мрежу у зони постојеће и планиране регулације водотокова изводити у мостовској конструкцији са адекватном заштитом.

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. Шахте за смештај арматуре и фазонских комада урадити на за то потребним местима од бетона МВ 30, на основу статичког прорачуна.

Број и распоред противпожарних хидраната одредити на основу Закона о заштити од пожара и Правилника о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара.

Приликом паралелног вођења цевовода или његовог укрштања са постојећим објектима инфраструктурних мрежа треба поштовати међусобна хоризонтална и вертикална одстојања.

Пре израде пројектне документације за појединачне објекте неопходно је прибавити услове ЈКП за водовод и канализацију "Наиссус" Ниш.

2.3.1.17.2.5. РЕГУЛАЦИЈА ВОДОТОВОКА

За изградњу објеката на водном земљишту неопходни су претходни водни услови.

Уређење водотокова ван насеља, вршити применом натуралне регулације. Сва укрштања саобраћајница са водотоковима, спровести тако да зазор од коте велике воде, вероватноће појаве Q1%, до доње ивице конструкције буде минимално $h=1,0m$. Код подземних укрштања појединих инфраструктурних објеката са водотоцима и јаругама, горња ивица цеви мора бити мин. 1,0m испод постојећег дна корита.

Изградња малих хидроелектрана могућа је под условом да не угрожава изворишта, еколошке функције водотока, захтеве у погледу обезбеђивања минимално одрживих протока низводно од захвата и др. Забрањено је измештање водотока ради изградње МХЕ.

2.3.1.17.2.6. КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА

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

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.

Приликом паралелног вођења цевовода или његовог укрштања са постојећим објектима инфраструктурне мреже треба поштовати међусобна хоризонтална и вертикална одстојања.

Забрањено је упуштање употребљених вода у канализацију за атмосферске воде.

Пре израде пројектне документације за појединачне објекте неопходно је прибавити услове ЈКП за водовод и канализацију "Наиссус" Ниш којима ће се дефинисати тачно место прикључка на јавну мрежу.

На простору инфраструктурног коридора Малчанског колектора забрањена је изградња свих врста објеката супраструктуре као и садња свих врста биља, растиња или дрвећа. Заштитни коридор је укупне ширине 7,0m тј по 3,5m са сваке стране планираног колектора рачунајући осу колекторског цевовода.

2.3.2. ПОЈЕДИНАЧНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Правила грађења дата су по наменама грађевинског земљишта у обухвату Плана. Дефинисана су за појединачне грађевинске парцеле и основ су за издавање локацијске и грађевинске дозволе за грађевинско земљиште обухваћено Планом.

У случају да општим и појединачним правилима грађења нису дефинисани сви елементи потребни за издавање локацијске и грађевинске дозволе, као и информације о локацији, меродавна је примена Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл.гласник РС", бр. 50/11).

2.3.2.1. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПГ-01

А/1.1. ЈАВНЕ СЛУЖБЕ/Образовање

А/1.1.1. ОСНОВНО ОБРАЗОВАЊЕ

Бр.	Правила грађења	Табела ПГ-01.
1.0.	<u>УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ</u>	
1.1.	намена - доминантна	Основно образовање
1.2.	намена - допунска, могућа	Култура, здравство, спорт и рекреација, дечја и социјална заштита, администрација, становање у функцији основне делатности (домар)
1.3.	намена - забрањена	Становање, производне делатности, инфраструктурни објекти
1.4.	индекс заузетости грађевинске парцеле	до 60%
1.5.	највећа дозвољена спратност објекта	П+2
2.0.	<u>ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ</u>	
2.1.	услови за изградњу других објекта на истој грађевинској парцели	На грађевинској парцели намењеној за основно и средње образовање, могу се градити други и пратећи објекти (фискултурне сале, отворени спортски терени, отворени и затворени базени, у функцији спорта и рекреације ученика, са потребним пратећим садржајима - свлачионице, санитариије, клубске просторије и сл), али не и помоћни објекти
2.2.	постављање ограде	Грађевинске парцеле ограђују се прозачном металном оградом висине до 1,40m
2.3.	паркирање и гаражирање	Паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле: 1 паркинг место на 70m ² корисне површине простора
2.4.	зелене и слободне површине	За зеленило и слободне површине предвидети најмање 40% површине грађевинске парцеле (мин. зеленило 20%). Гранични појас са другом наменом представља зелени појас најмање ширине 3m. Бетонске растер плоче не представљају зелену површину.
2.5.	остало	Индекс изграђености грађевинске парцеле до 2,2. Висина објекта до 18m. Објекти се планирају као слободностојећи.

2.3.2.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПГ-02.**A/1.2. ЈАВНЕ СЛУЖБЕ/Социјална и дечија заштита:****A/1.2.1. ПРЕДШКОЛСКО ОБРАЗОВАЊЕ**

Бр.	Правила грађења	Табела ПГ-02.
1.0.	<u>УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ</u>	
1.1.	намена - доминантна	Дечија заштита (предшколско образовање)
1.2.	намена - допунска, могућа	Здравство, административне услуге, становање у функцији основне делатности (домар), инфраструктурни објекти
1.3.	намена - забрањена	Становање, производне делатности
1.4.	индекс заузетости грађевинске парцеле	до 50%
1.5.	највећа дозвољена спратност објекта	П+2
2.0.	<u>ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ</u>	
2.1.	услови за изградњу других објекта на истој грађевинској парцели	На истој грађевинској парцели могу се градити други/пратећи објекти, али не помоћни објекти
2.2.	постављање оgrade	Грађевинске парцеле оградају се живом зеленом оградом или транспарентном оградом висине до 1,40m
2.3.	паркирање и гаражирање	Паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места - 1 паркинг место на 70m ² корисне површине простора
2.4.	зелене и слободне површине	За зеленило и слободне површине предвидети најмање 40% површине грађевинске парцеле. Гранични појас са другом наменом представља зелена површина најмање ширине 3,0m. Бетонске растер плоче не представљају зелену површину.
2.5.	остало	Индекс изграђености грађевинске парцеле до 1,6. Висина објекта до 15,0m. Просторије за дневни боравак и дечја игралишта оријентисати ка југу и истоку. Обезбедити економски колски улаз-излаз, који се не поклапа са главним.

2.3.2.3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПГ-03.**A/1.3. ЈАВНЕ СЛУЖБЕ/Здравствена заштита:****A/1.3.1. ОСНОВНА ЗДРАВСТВЕНА ЗАШТИТА**

Бр.	Правила грађења	Табела ПГ-03.
1.0.	<u>УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ</u>	
1.1.	намена - доминантна	Основна здравствена заштита - здравствене станице, амбуланте
1.2.	намена - допунска, могућа	Комерцијалне, административне и угоститељске делатности, апотека, спорт и рекреација, становање у функцији основне делатности (домар), инфраструктурни објекти
1.3.	намена - забрањена	Становање, производне делатности

1.4.	индекс заузетости грађевинске парцеле	до 70%
1.5.	највећа дозвољена спратност објеката	до П+4
2.0.	<u>ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ</u>	
2.1.	услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	На истој грађевинској парцели могу се градити други/пратећи објекти, али не помоћни објекти
2.2.	постављање оgrade	Грађевинске парцеле могу се оградити живом зеленом оградом или транспарентном оградом до висине од 1,40m
2.3.	паркирање и гаражирање	Паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле/комплекса; број паркинг места - 1 паркинг место на 70m ² корисне површине простора
2.4.	зелене и слободне површине	За зеленило и слободне површине предвидети најмање 20% површине грађевинске парцеле. Гранични појас са другом наменом представља зелена површина најмање ширине 3,0m. Бетонске растер плоче не представљају зелену површину.
2.5.	остало	Индекс изграђености грађевинске парцеле до 2,4. Висина објекта до 20,0m. Објекти се планирају као слободностојећи.

2.3.2.4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПГ-04.

A/1.4. ЈАВНЕ СЛУЖБЕ/Управа и државни органи:

A/1.4.1. ЈАВНА УПРАВА

Бр.	Правила грађења	Табела ПГ-04.
1.0.	<u>УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ</u>	
1.1.	намена - доминантна	Управа, државни органи, пошта, комунална администрација, здравство
1.2.	намена - допунска, могућа	Комерцијалне и административне услуге, инфраструктурни објекти
1.3.	намена - забрањена	Становање, производне делатности
1.4.	индекс заузетости грађевинске парцеле	до 70%
1.5.	највећа дозвољена спратност објеката	П+3, могућа изградња подземних етажа
2.0.	<u>ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ</u>	
2.1.	услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	На истој грађевинској парцели могу се градити други/пратећи објекти, али не помоћни објекти
2.2.	постављање оgrade	Грађевинске парцеле могу се оградити живом зеленом оградом или транспарентном оградом до висине од 1,40m
2.3.	паркирање и гаражирање	Паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места - 1 паркинг место на 70m ² корисне површине простора
2.4.	зелене и слободне површине	За зеленило и слободне површине предвидети најмање 10% површине грађевинске парцеле. Бетонске растер плоче не представљају зелену површину.
2.5.	остало	Индекс изграђености грађевинске парцеле до 2,1. висина објекта до 18,0m.

2.3.2.5. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПГ-05.**A/1.5. ЈАВНЕ СЛУЖБЕ/Култура и информисање:****A/1.5.1. ДОМ КУЛТУРЕ (Мултифункционални центар)**

Бр.	Правила грађења	Табела ПГ-05.
1.0.	<u>УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ</u>	
1.1.	намена - доминантна	Култура, информисање
1.2.	намена - допунска, могућа	Трговина, угоститељство, комерцијалне делатности, администрација, седишта спортских и културно-уметничких друштава, инфраструктурни објекти
1.3.	намена - забрањена	Становање, производне делатности
1.4.	индекс заузетости грађевинске парцеле	до 80%
1.5.	највећа дозвољена спратност објеката	до П+3
2.0.	<u>ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ</u>	
2.1.	услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	На истој грађевинској парцели могу се градити други/пратећи објекти, али не помоћни објекти
2.2.	постављање оgrade	Грађевинске парцеле могу се оградити живом зеленом оградом или транспарентном оградом до висине од 1,40m
2.3.	паркирање и гаражирање	Паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места - 1 паркинг место на 5 седишта и 1 паркинг место на 70m ² корисне површине пословног простора
2.4.	зелене и слободне површине	За зеленило и слободне површине предвидети најмање 10% површине грађевинске парцеле. Бетонске растер плоче не представљају зелену површину.
2.5.	остало	Индекс изграђености грађевинске парцеле 3,2. Висина објекта до 20,0m.

2.3.2.6. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПГ-06.**Б/1. СПОРТ И ФИЗИЧКА КУЛТУРА****Б/1.1. СПОРТСКО - РЕКРЕАТИВНИ ЦЕНТАР****Б/1.2. СПОРТСКИ ТЕРЕН**

Бр.	Правила грађења	Табела ПГ-06.
1.0.	<u>УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ</u>	
1.1.	намена - доминантна	Спорт и рекреација
1.2.	намена - допунска, могућа	Трговина, угоститељство, комерцијалне и услужне делатности, администрација, здравство, инфраструктурни објекти
1.3.	намена - забрањена	Становање, производне делатности
1.4.	индекс заузетости грађевинске парцеле	- до 80% за спортске терене - до 30% за остале објекте
1.5.	највећа дозвољена спратност објеката	П+3, за трибине спратност није ограничена

2.0.	<u>ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ</u>	
2.1.	услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	На истој грађевинској парцели могу се градити други/пратећи објекти, као и помоћни објекти
2.2.	постављање оgrade	Грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом или транспарентном оградом до висине од 3,0m
2.3.	паркирање и гаражирање	Паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места - 1 паркинг место на 40 гледалаца
2.4.	зелене и слободне површине	За зеленило и слободне површине предвидети најмање 20% површине грађевинске парцеле. Бетонске растер плоче не представљају зелену површину.
2.5.	остало	Индекс изграђености грађевинске парцеле до 2,1. Висина објекта до 25,0m.

2.3.2.7. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПГ-07.

В/1. Комуналне делатности:

В/1.1 ГРОБЉЕ

Бр.	Правила грађења	Табела ПГ-07.
1.0.	<u>УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ</u>	
1.1.	намена - доминантна	Сахрањивање
1.2.	намена - допунска, могућа	Наменска трговина, наменска администрација, верски објекти, наменско угоститељство, инфраструктурни објекти
1.3.	намена - забрањена	Све остале намене
1.4.	индекс заузетости грађевинске парцеле	до 10% (односи се на објекте високоградње-капела, трговина итд.)
1.5.	највећа дозвољена спратност објеката	II
2.0.	<u>ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ</u>	
2.1.	услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	У оквиру комплекса могу се градити други/пратећи објекти, али не помоћни објекти Сви објекти се постављају фронтално у односу на интерну саобраћајницу
2.2.	постављање оgrade	Грађевинске парцеле/комплекси могу се ограђивати живом зеленом оградом или транспарентном оградом висине до 2,10m
2.3.	паркирање и гаражирање	Паркинг простор предвидети у оквиру комплекса; број паркинг места - 1 паркинг место на 200m ² површине комплекса
2.4.	зелене и слободне површине	За зеленило и слободне површине предвидети најмање 10% површине комплекса (површине за сахрањивање не третирати зеленилом док је гробље у функцији). Бетонске растер плоче не представљају зелену површину

		Гранични појас са другом наменом представља зелена површина најмање ширине 3,0m.
2.5.	остало	Индекс изграђености грађевинске парцеле до 0,1. Висина објекта до 5,0m (осим за верски објекат-капелу). Обавезно је опремање гробља јавном чесмом. Дозвољено је сахрањивање у три нивоа.

2.3.2.8. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПГ-08.

В/1. Комуналне делатности:

В/1.2. ЗЕЛЕНА ПИЈАЦА

Бр.	Правила грађења	Табела ПГ-08.
1.0.	<u>УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ</u>	
1.1.	намена - доминантна	Пијаца
1.2.	намена - допунска, могућа	Трговина, угоститељство, комерцијалне услуге, занатске услуге, административне услуге, инфраструктурни објекти
1.3.	намена - забрањена	Становање, производне делатности
1.4.	индекс заузетости грађевинске парцеле	до 70%
1.5.	највећа дозвољена спратност објекта	до П+1, могућа изградња подземних етажа
2.0.	<u>ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ</u>	
2.1.	услови за изградњу других објекта на истој грађевинској парцели	У оквиру комплекса могу се градити други/пратећи објекти, али не помоћни објекти
2.2.	постављање оgrade	Грађевинске парцеле/комплекси могу се оградити живом зеленом оградом или транспарентном оградом висине до 1,40m
2.3.	паркирање и гаражирање	Паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места - 1 паркинг место на 70m ²
2.4.	зелене и слободне површине	За зеленило и слободне површине предвидети најмање 10% површине грађевинске парцеле
2.5.	остало	Индекс изграђености грађевинске парцеле до 2,1. Висина објекта до 9,0m.

2.3.2.8. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПГ-08.**В/1. Комуналне делатности:****В/1.3. СТОЧНА ПИЈАЦА**

Бр.	Правила грађења	Табела ПГ-08.
1.0.	<u>УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ</u>	
1.1.	намена - доминантна	Сточна пијаца
1.2.	намена - допунска, могућа	Трговина, угоститељство, комерцијалне услуге, занатске услуге, административне услуге, инфраструктурни објекти
1.3.	намена - забрањена	Становање, производне делатности
1.4.	индекс заузетости грађевинске парцеле	до 70%
1.5.	највећа дозвољена спратност објекта	до П+1, могућа изградња подземних етажа
2.0.	<u>ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ</u>	
2.1.	услови за изградњу других објекта на истој грађевинској парцели	У оквиру комплекса могу се градити други/пратећи објекти, али не помоћни објекти
2.2.	постављање оgrade	Грађевинске парцеле/комплекси могу се оградити живом зеленом оградом или транспарентном оградом висине до 1,40m
2.3.	паркирање и гаражирање	Паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места - 1 паркинг место на 70m ²
2.4.	зелене и слободне површине	За зеленило и слободне површине предвидети најмање 10% површине грађевинске парцеле
2.5.	остало	Индекс изграђености грађевинске парцеле до 2,1. Висина објекта до 9,0m.

2.3.2.9. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПГ-09.**Г/1.1-1.4. Саобраћајне површине и терминали:**

Бр.	Правила грађења	Табела ПГ-09.
1.0.	<u>УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ</u>	
1.1.	намена - доминантна	Терминали, стајалишта, одморишта
1.2.	намена - допунска, могућа	Трговина, угоститељство, здравство, комерцијалне услуге, занатске услуге, административне услуге, инфраструктурни објекти
1.3.	намена - забрањена	Становање, производне делатности
1.4.	индекс заузетости грађевинске парцеле	до 70%
1.5.	највећа дозвољена спратност објекта	до П+1
2.0.	<u>ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ</u>	
2.1.	услови за изградњу других објекта на истој грађевинској парцели	У оквиру комплекса могу се градити други/пратећи објекти, али не помоћни објекти
2.2.	постављање оgrade	Грађевинске парцеле могу се оградити живом зеленом оградом или транспарентном оградом до висине од 1,40m

2.3.	паркирање и гаражирање	Паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места - 1 паркинг место на 70m ²
2.4.	зелене и слободне површине	За зеленило и слободне површине предвидети најмање 10% површине грађевинске парцеле
2.5.	остало	Индекс изграђености грађевинске парцеле до 2,1. Висина објекта до 14,0m.

2.3.2.10. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПГ-10.

Д/1. Зелене и слободне површине:

Д/1.1 ПАРКОВСКО ЗЕЛЕНИЛО

Д/1.2. РЕКРЕАТИВНЕ ПОВРШИНЕ

Д/1.3. ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО

Бр.	Правила грађења	Табела ПГ-10.
1.0.	<u>УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ</u>	
1.1.	намена - доминантна	Парковско и заштитно зеленило, рекреација
1.2.	намена - допунска, могућа	Трговина, угоститељство, инфраструктурни објекти
1.3.	намена - забрањена	Све остале намене
1.4.	индекс заузетости грађевинске парцеле	до 5% (површина под објектом максимално 50m ²)
1.5.	највећа дозвољена спратност објекта	П
2.0.	<u>ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ</u>	
2.1.	услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	У оквиру парцеле/комплекса могу се градити други/пратећи објекти, али не помоћни објекти Сваки објекат мора да има одговарајућу везу са приступним саобраћајницама и функционалан приступ простору за паркирање
2.2.	постављање оgrade	Грађевинске парцеле могу се оградити живом зеленом оградом или транспарентном оградом до висине од 1,40m
2.3.	паркирање и гаражирање	Паркинг простор предвидети у оквиру комплекса; број паркинг места - 1 паркинг место на 200m ² површине комплекса и 1 паркинг место за објекте у функцији рекреације, трговине и угоститељства. Уколико, у оквиру заштитног зеленила, нема објеката у функцији трговине и угоститељства, на парцели се не предвиђа паркирање
2.4.	зелене и слободне површине	За зеленило и слободне површине предвидети најмање 80% површине грађевинске парцеле
2.5.	остало	Индекс изграђености грађевинске парцеле до 0,05. Висина објекта до 5,0m. Комплекс мора да има добро организован интерни пешачки/бициклически саобраћај.

2.3.2.11. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПГ-11.**Б/1. Становање:****Б/1.1. СТАНОВАЊЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА У ГРАДСКОМ ПОДРУЧЈУ****Б/1.5. СОЦИЈАЛНО СТАНОВАЊЕ**

Бр.	Правила грађења	Табела ПГ-11.
1.0.	<u>УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ</u>	
1.1.	намена - доминантна	Становање, пословање, социјално становање
1.2.	намена - допунска, могућа	Комерцијалне услуге, занатске услуге, трговина, административне услуге, угоститељство, сервисне услуге, здравство, образовање, култура, социјалне установе, верски објекти, инфраструктурни објекти
1.3.	намена - забрањена	Производни објекти, складишта
1.4.	услови за формирање грађевинске парцеле	Минимална величина грађевинске парцеле износи 600m ² (за социјално становање 500 m ²) Најмања ширина грађевинске парцеле је: 16,0m за слободностојећи објекат, 14,0m за објекат у прекинутом низу и 12,0m за објекат у непрекинутом низу За парцеле мање од 600m ² важе правила грађења 2.3.2.12. ПГ-12, <i>Становање умерених густина у градском подручју</i>
1.5.	индекс заузетости грађевинске парцеле	до 60% (70% за социјално становање)
1.6.	највећа дозвољена спратност објеката	П+4 Уколико је спратност постојећих објеката већа, као таква се задржава За парцеле мање од 600m ² важе правила грађења 2.3.2.12. ПГ-12, <i>Становање умерених густина у градском подручју</i>
2.0.	<u>ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ</u>	
2.1.	услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	На истој грађевинској парцели могу се градити пратећи објекти становања и пословања - гараже, паркиралишта, дечја игралишта, спортски терени, надстрешнице и инфраструктурни објекти (котларнице, трафостанице и сл)
2.2.	постављање оgrade	Грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом
2.3.	паркирање и гаражирање	Паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места - 1 паркинг место за сваки стан и 1 паркинг место на 70m ² корисне површине пословног простора, (за социјално становање 1 паркинг место на 2 стана)
2.4.	зелене и слободне површине	За зеленило и слободне површине предвидети најмање 15% површине грађевинске парцеле. Бетонске растер плоче не представљају зелену површину

2.5.	остало	Индекс изграђености грађевинске парцеле до 3,2% Максимална висина објекта износи 21,0m. За објекте у низу висину венца новог објекта ускладити са висином венца (једног) суседног објекта. За објекте у непрекинутом низу предвидети пасаж најмање ширине 4,0m и висине прилагођене противпожарним условима, за приступање задњем делу дворишта.
------	--------	---

2.3.2.12. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПГ-12.

Б/1. Становање:

Б/1.2. СТАНОВАЊЕ УМЕРЕНИХ ГУСТИНА У ГРАДСКОМ ПОДРУЧЈУ

Бр.	Правила грађења	Табела ПГ-12.
1.0.	<u>УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ</u>	
1.1.	намена - доминантна	Становање (са макс. 3 стамбене јединице), пословање
1.2.	намена - допунска, могућа	Комерцијалне услуге, занатске услуге, трговина, административне услуге, угоститељство, сервисне услуге, здравство, образовање, култура, социјалне установе, верски објекти, инфраструктурни објекти
1.3.	намена - забрањена	Производни објекти, складишта
1.4.	услови за формирање грађевинске парцеле	Минимална величина грађевинске парцеле износи: 300m² за слободностојећи објекат, 200m² за објекат у прекинутом низу, 150m² за објекат у непрекинутом низу, 130m² за полуатријумски објекат. Најмања ширина грађевинске парцеле је: 10,0m за слободностојећи објекат, 8,0m за објекат у прекинутом низу и 5,0m за објекат у непрекинутом низу.
1.5.	индекс заузетости грађевинске парцеле	до 60%
1.6.	највећа дозвољена спратност објеката	П+2+Пк, могућа изградња подземних етажа
2.0.	<u>ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ</u>	
2.1.	положај објекта у односу на границе грађевинске парцеле	- за слободностојеће објекте на делу дворишта северне оријентације 1,50m - за слободностојеће објекте на делу дворишта јужне оријентације 2,50m - за слободностојеће објекте на делу дворишта источне и западне оријентације 2,0m - за објекте у прекинутом низу 4,0m - за први и последњи објекат у непрекинутом низу 1,50m. За изграђене објекте чије је растојање од границе грађевинске парцеле различито од претходно прописаних вредности, нови објекти се могу постављати на растојањима: - слободностојеће објекте на делу бочног

		дворишта северне оријентације 1,0m, - слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације 3,0m. За изграђене објекте чије је растојање од границе парцеле мање од претходно прописаних не могу се на суседним странама предвиђати отвори за дневно осветљење (осим отвора за помоћне просторије-кухиње, купатила, оставе, ходници и сл.).
2.2.	услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	На истој грађевинској парцели могу се градити и помоћни објекти (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду, летње кухиње и сл.). Удаљеност помоћног објекта од другог стамбеног или пословног објекта може бити најмање 2,50m, односно 4,0m уколико је његов зид наспраман отвору за дневно осветљење стамбеног или пословног објекта.
2.3.	постављање оgrade	Грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом висине до 1,40m или зиданом оградом висине највише 0,90m од коте тротоара. Ограде се постављају унутар граница грађевинске парцеле која се ограђује, са отварањем капија и врата ка унутрашњости парцеле. Ка бочној и задњој граници парцеле може се подићи зидана непрозирна ограда висине до 1,40m уз сагласност суседа.
2.4.	паркирање и гаражирање	Паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места - за сваки стан 1 паркинг место и једно паркинг место на 70m² корисне површине пословног простора.
2.5.	зелене и слободне површине	За зеленило и слободне површине предвидети најмање 15% површине грађевинске парцеле. Бетонске растер плоче не представљају зелену површину
2.6.	остало	Индекс изграђености грађевинске парцеле до 1,6 за парцеле површине до 400m² и до 1,2 за парцеле површине преко 400m². Максимална висина објекта износи 14,0m. Уколико зона обухвата споменике културе, за њих се претходни нормативи задржавају на затеченим вредностима.

2.3.2.13. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПГ-13.**Б/1. Становање:****Б/1.3. СТАНОВАЊЕ УМЕРЕНИХ ГУСТИНА У ПРИГРАДСКОМ ПОДРУЧЈУ**

Бр.	Правила грађења	Табела ПГ-13.
1.0.	<u>УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ</u>	
1.1.	намена - доминантна	Становање (са макс. 3 стамбене јединице), пословање, социјално становање
1.2.	намена - допунска, могућа	Комерцијалне услуге, занатске услуге, трговина, административне услуге, угоститељство, сервисне услуге, здравство, школство, култура, социјалне установе, верски објекти, инфраструктурни објекти
1.3.	намена - забрањена	Производни објекти, складишта
1.4.	услови за формирање грађевинске парцеле	Минимална величина грађевинске парцеле износи: 300m ² за слободностојећи објекат, 200m ² за објекат у прекинутом низу, 150m ² за објекат у непрекинутом низу, 130m ² за полуатријумски објекат. Најмања ширина грађевинске парцеле је: 10,0m за слободностојећи објекат, 8,0m за објекат у прекинутом низу и 5,0m за објекат у непрекинутом низу.
1.5.	индекс заузетости грађевинске парцеле	до 50%
1.6.	највећа дозвољена спратност објеката	П+2+Пк, могућа изградња подземних етажа
2.0.	<u>ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ</u>	
2.1.	положај објекта у односу на границе грађевинске парцеле	- за слободностојеће објекте на делу дворишта северне оријентације 1,50m - за слободностојеће објекте на делу дворишта јужне оријентације 2,50m - за слободностојеће објекте на делу дворишта источне и западне оријентације 2,0m - за објекте у прекинутом низу 4,0m - за први и последњи објекат у непрекинутом низу 1,50m.
2.2.	услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	На истој грађевинској парцели могу се градити и помоћни објекти (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду, летње кухиње и сл). Удаљеност помоћног објекта од другог стамбеног или пословног објекта може бити најмање 2,50m, односно 4,0m уколико је његов зид наспраман отвору за дневно осветљење стамбеног или пословног објекта.
2.3.	постављање оgrade	Грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом висине до 1,40m или зиданом оградом висине највише 0,90m од коте тротоара. Ограде се постављају унутар граница грађевинске парцеле која се ограђује, са отварањем капија и врата ка унутрашњости парцеле. Ка бочној и задњој граници парцеле може се подићи зидана непрозирна ограда висине до 1,40m уз

		сагласност суседа.
2.4.	паркирање и гаражирање	Паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места - за сваки стан 1 паркинг место и једно паркинг место на 70m ² корисне површине пословног простора.
2.5.	зелене и слободне површине	За зеленило и слободне површине предвидети најмање 20% површине грађевинске парцеле.
2.6.	остало	Индекс изграђености грађевинске парцеле до 1,0. Максимална висина објекта износи 14,0m.

2.3.2.14. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПГ-14.

Ђ/1. Становање:

**Ђ/1.4. СТАНОВАЊЕ НИСКИХ ГУСТИНА У ПРИГРАДСКОМ ПОДРУЧЈУ
- ВИКЕНД ЗОНЕ -**

Бр.	Правила грађења	Табела ПГ-14.
1.0.	<u>УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ</u>	
1.1.	намена - доминантна	Становање (са макс. 2 стамбене јединице)
1.2.	намена - допунска, могућа	Комерцијалне услуге, занатске услуге, трговина, угоститељство, сервисне услуге, здравство, образовање, култура, социјална заштита, инфраструктурни објекти
1.3.	намена - забрањена	Производни објекти који неповољно утичу на животну средину
1.4.	услови за формирање грађевинске парцеле	Минимална величина грађевинске парцеле износи: 300m ² за слободностојећи објекат, 200m ² за објекат у прекинутом низу, 150m ² за објекат у непрекинутом низу, 130m ² за полуатријумски објекат. Најмања ширина грађевинске парцеле је: 10,0m за слободностојећи објекат, 8,0m за објекат у прекинутом низу и 5,0m за објекат у непрекинутом низу.
1.5.	индекс заузетости грађевинске парцеле	до 40%
1.6.	највећа дозвољена спратност објеката	П+1+Пк, могућа изградња подземних етажа
2.0.	<u>ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ</u>	
2.1.	положај објекта у односу на границе грађевинске парцеле	- за слободностојеће објекте на делу дворишта северне оријентације 1,50m - за слободностојеће објекте на делу дворишта јужне оријентације 2,50m - за слободностојеће објекте на делу дворишта источне и западне оријентације 2,0m - за објекте у прекинутом низу 4,0m - за први и последњи објекат у непрекинутом низу 1,50m.
2.2.	услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	На истој грађевинској парцели могу се градити и помоћни објекти (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду, летње кухиње и сл). Удаљеност помоћног објекта од другог стамбеног

		или пословног објекта може бити најмање 2,50m, односно 4,0m уколико је његов зид наспраман отвору за дневно осветљење стамбеног или пословног објекта.
2.3.	постављање оgrade	Грађевинске парцеле могу се оградити живом зеленом оградом, транспарентном оградом висине до 1,40m или зиданом оградом висине највише 0,90m од коте тротоара. Ограде се постављају унутар граница грађевинске парцеле која се ограджује, са отварањем капија и врата ка унутрашњости парцеле. Ка бочној и задњој граници парцеле може се подићи зидана непрозирна ограда висине до 1,40m уз сагласност суседа.
2.4.	паркирање и гаражирање	Паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места - за сваки стан 1 паркинг место
2.5.	зелене и слободне површине	За зеленило и слободне површине предвидети најмање 30% површине грађевинске парцеле
2.6.	остало	Индекс изграђености грађевинске парцеле до 0,8. Максимална висина објекта износи 10,0m.

2.3.2.15. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПГ-15.

Е/1. Пословне и радне зоне:

Е/1.1. ПОСЛОВНО - ТРГОВИНСКИ КОМПЛЕКС

Е/1.3. ПОСЛОВНИ ЦЕНТАР УЗ СПОРТСКИ ОБЈЕКАТ

Бр.	Правила грађења	Табела ПГ-15.
1.0.	<u>УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ</u>	
1.1.	намена - доминантна	Пословање и сајамски објекти
1.2.	намена - допунска, могућа	Трговина, простор за изложбено - сајамске манифестације, угоститељство, здравство, школство, дечије установе, култура и социјалне установе, административне услуге, комерцијалне услуге, занатство, сервисне услуге, рекреација, инфраструктурни објекти
1.3.	намена - забрањена	Становање, јавне функције
1.4.	индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле/комплекса	до 70%
1.5.	највећа дозвољена спратност објеката	П+3
2.0.	<u>ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ</u>	
2.1.	услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	На истој грађевинској парцели/комплексу могу се градити други објекти, али не помоћни објекти. Распоред објеката у комплексу мора да задовољи услов обезбеђивања интерног противпожарног пута, ширине 3,50m односно 6m за двосмеран саобраћај.
2.2.	постављање оgrade	Грађевинске парцеле/комплекси могу се оградити живом зеленом оградом или транспарентном оградом висине до 3,0m

2.3.	паркирање и гаражирање	Паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле/комплекса; број паркинг места - 1 паркинг место на 70m ² корисне површине простора
2.4.	зелене и слободне површине	За зеленило и слободне површине предвидети најмање 10% површине парцеле/комплекса. По ободу комплекса ослободити простор најмање ширине 3,50m за противпожарне интервенције. Уколико контактна зона грађевинске парцеле/комплекса није зона зелених површина или пољопривредно земљиште, формирати линеарно зеленило у појасу ширине најмање 3,0m.
2.5.	остало	Индекс изграђености грађевинске парцел до 2,1. Максимална висина објекта износи 18,0m. Габарит објекта може бити различитог облика (разуђен, угаони, атријумски и др.) и различите спратности, до прописаних параметара, с тим да се по ободу комплекса кроз све појединачне локације простор од 3,5-6m планира се за противпожарне интервенције и на том простору се не дозвољава било каква изградња или складирање материјала.

2.3.2.16. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПГ-16.

Е/1. Пословне и радне зоне:

Е/1.2. ПОСЛОВНО - ПРОИЗВОДНО - ТРГОВИНСКИ КОМПЛЕКС

Бр.	Правила грађења	Табела ПГ-16.
1.0.	<u>УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ</u>	
1.1.	намена - доминантна	Пословање, производња, складиштење, трговина
1.2.	намена - допунска, могућа	Пијаца, полигон за обуку возача, простор за изложбено-сајамске манифестације, магацински простор, административне услуге, комерцијалне услуге, занатство, угоститељство, здравство, школство, дечије установе, култура и социјалне установе, сервиси, продаја половне робе, станица за снабдевање гасом и горивом, инфраструктурни објекти
1.3.	намена - забрањена	Становање, јавне службе
1.4.	услови за формирање грађевинске парцеле	Најмања ширина грађевинске парцеле за нову изградњу износи 16,0m
1.5.	индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле/комплекса	За производне комплексе до 60% За пословно-трговинске комплексе до 70%
1.6.	највећа дозвољена спратност објеката	П+3
2.0.	<u>ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ</u>	
2.1.	услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	На истој грађевинској парцели/комплексу могу се градити други објекти, као и помоћни објекти. Распоред објеката у комплексу мора да задовољи услов обезбеђивања интерног противпожарног пута, ширине 3,50m односно 6m за двосмеран саобраћај.

2.2.	постављање ограде	Грађевинске парцеле/комплекси могу се ограђивати зиданом оградом висине до 2,20m - транспарентном са парпетом до 0,60m или пуном
2.3.	паркирање и гаражирање	Паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле/комплекса; број паркинг места - 1 паркинг место на 70m ² корисне површине простора, а за складиштење 1 п.м. на 200m ² складишног простора
2.4.	зелене и слободне површине	За зеленило и слободне површине предвидети најмање 10% површине парцеле/комплекса. По ободу комплекса ослободити простор најмање ширине 3,50m за противпожарне интервенције. Уколико контактна зона грађевинске парцеле/комплекса није зона зелених површина или пољопривредно земљиште, формирати линеарно зеленило у појасу ширине најмање 6,0m.
2.5.	остало	Индекс изграђености грађевинске парцеле: - за производне комплексе до 1,2, - за пословно-трговинске комплексе до 2,1. Максимална висина објекта износи 18,0m, осим за технолошке објекте (силоси и сл.) где се може утврдити и већа висина према технолошким потребама. Уколико су посебни објекти виши од 30,0m неопходно је прибавити мишљење и сагласност институција надлежних за безбедност ваздушног саобраћаја.

2.3.2.17. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПГ-17.

Е/1. Пословне и радне зоне:

Е/1.4. УГОСТИТЕЉСТВО И ТУРИЗАМ

Бр.	Правила грађења	Табела ПГ-17.
1.0.	<u>УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ</u>	
1.1.	намена - доминантна	Угоститељство, туризам
1.2.	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, инфраструктурни објекти
1.3.	намена - забрањена	Производни објекти, складишта
1.4.	индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле/комплекса	до 70%
1.5.	најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката	Међусобна удаљеност нових и околних објеката (околним објектима се не сматрају помоћни, привремени објекти и сл.) износи најмање половину висине вишег објекта, односно четвртину висине вишег објекта уколико објекат на наспрамним странама не садржи отворе за осветљење стамбених просторија (осим отвора за помоћне просторије). Ова одредница се не односи на удаљења од помоћних и сличних објеката. Удаљеност од другог објекта било које врсте

		изградње не може бити мања од 4,0m.
1.6.	највећа дозвољена спратност објеката	П+4, могућа изградња подземних етажа; уколико је постојећа спратност објекта већа, таква се и задржава
2.0.	<u>ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ</u>	
2.1.	услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	На истој грађевинској парцели/комплексу не могу се градити други објекти
2.2.	постављање оградe	Грађевинске парцеле/комплекси могу се ограђивати живом зеленом оградом или транспарентном оградом до висине од 1,40m
2.3.	паркирање и гаражирање	Паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле/комплекса; број паркинг места - једно паркинг место на 10 кревета и једно паркинг место на 8 места за седење; за сваки стан 1 паркинг место (становане у функцији делатности објекта)
2.4.	зелене и слободне површине	За зеленило и слободне површине предвидети најмање 20% грађевинске парцеле/комплекса
2.5.	остало	Индекс изграђености грађевинске парцеле до 2,1. Максимална висина објекта износи 20,0m. Уколико зона обухвата споменике културе, за њих се претходни нормативи умањују на затечене вредности.

2.3.2.18. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПГ-18.

Ц/1. Градски центри:

Ц/1.1. ЦЕНТАР ПРИГРАДСКОГ НАСЕЉА

Бр.	Правила грађења	Табела ПГ-18.
1.0.	<u>УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ</u>	
1.1.	намена - доминантна	Становање, пословање
1.2.	намена - допунска, могућа	Култура, комерцијалне услуге, занатске услуге, трговина, административне услуге, угоститељство, сервисне услуге, становање, здравство, рекреација, парковска површина, образовање, дечије установе, социјалне установе, инфраструктурни објекти
1.3.	намена - забрањена	Производни објекти, складишта
1.4.	индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле/комплекса	Важе параметри појединих намена у зони центра
1.5.	највећа дозвољена спратност објеката	П+4, уколико је постојећа спратност објеката већа, таква се и задржава.
2.0.	<u>ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ</u>	
2.1.	услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	На истој грађевинској парцели могу се градити други објекти, али не и помоћни објекти.
2.2.	постављање оградe	Грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом или транспарентном оградом до висине од 1,40m.
2.3.	паркирање и гаражирање	Јавну гаражу/паркинг простор предвидети у оквиру зоне центра на за ту намену предвиђеној површини

		јавне намене; број гаражних/паркинг места - најмање 20 паркинг места
2.4.	зелене и слободне површине	За зеленило и слободне површине предвидети најмање 10% грађевинске парцеле. Бетонске растер плоче не представљају зелену површину.
2.5.	остало	Важе индекси изграђености појединих намена у зони центра. Максимална висина објекта износи 21,0m. За објекте у непрекинутом низу предвидети пасаж најмање ширине 4,0m и висине прилагођене противпожарним условима, за приступање задњем делу дворишта.

2.3.2.19. П2.3.2.20. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПГ-19.

Ц/1. Градски центри:

Ц/1.2. СПЕЦИЈАЛИЗОВАНИ ЦЕНТАР

Бр.	Правила грађења	Табела ПГ-18.
1.0.	<u>УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ</u>	
1.1.	намена - доминантна	Пословање, производни објекти
1.2.	намена - допунска, могућа	Култура, комерцијалне услуге, занатске услуге, трговина, административне услуге, угоститељство, сервисне услуге, здравство, рекреација, дечије установе, инфраструктурни објекти
1.3.	намена - забрањена	Становање
1.4.	индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле/комплекса	Важе параметри појединих намена у зони центра
1.5.	највећа дозвољена спратност објеката	П+4, уколико је постојећа спратност објеката већа, таква се и задржава
2.0.	<u>ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ</u>	
2.1.	услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	На истој грађевинској парцели могу се градити други објекти, али не и помоћни објекти
2.2.	постављање оградe	Важи начин оградања за поједине намене у зони центра
2.3.	паркирање и гаражирање	Јавну гаражу/паркинг простор предвидети у оквиру зоне центра, на за ту намену, предвиђеној површини јавне намене; број гаражних/паркинг места - најмање 20 паркинг места
2.4.	зелене и слободне површине	За зеленило и слободне површине предвидети најмање 10% грађевинске парцеле. Бетонске растер плоче не представљају зелену површину.
2.5.	остало	Важе индекси изграђености појединих намена у зони центра. Максимална висина објекта износи 21,0m. Рекламни тотеми - стубови до 45,0m.

2.3.2.20. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПГ-20.**Ж/1. Верски објекти:****Ж/1.1. ЦРКВА**

Бр.	Правила грађења	Табела ПГ-20.
1.0.	<u>УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ</u>	
1.1.	намена - доминантна	Верски објекти
1.2.	намена - допунска, могућа	Култура, туризам, комерцијалне услуге, угоститељство, рекреација, инфраструктурни објекти
1.3.	намена - забрањена	Производни објекти, складишта, становање
1.4.	индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле/комплекса	до 70%
1.5.	највећа дозвољена спратност објеката	П, могућа изградња подземних етажа
2.0.	<u>ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ</u>	
2.1.	услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	На истој грађевинској парцели/комплексу могу се градити други/пратећи објекти, али не помоћни
2.2.	положај објекта у односу на границе грађевинске парцеле/комплекса	Најмање дозвољено растојање од најистуреније тачке новог објекта слободностојећег типа изградње и линије суседне грађевинске парцеле/комплекса је 2,50m.
2.3.	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 4,0m.
2.4.	постављање оградe	Грађевинске парцеле/комплекси могу се ограђивати живом зеленом оградом или транспарентном оградом висине до 1,40m; зидана непрозирна ограда подиже се до висине 2,10m уз сагласност суседа
2.5.	паркирање и гаражирање	Паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле/комплекса; број паркинг места – једно паркинг места на 20m ² површине простора
2.6.	зелене и слободне површине	За зеленило и слободне површине предвидети најмање 20% површине грађевинске парцеле/комплекса.
2.7.	остало	Индекс изграђености грађевинске парцел до 0,7. Максимална висина објекта зависи од концепције унутрашњег простора и конструкције.

2.3.2.21. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПГ-21.**3/1.1. ПОСЕБНА НАМЕНЕ**

Услови који се односе на уређење простора и изградњу објеката, у оквиру намене, дефинисани су важећим прописима надлежне службе Министарства одбране.

2.3.2.22. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПГ-22.

J/1.1. ВОДНО ЗЕМЉИШТЕ

Бр.	Правила грађења	Табела ПГ-22.
1.0.	<u>УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ</u>	
1.1.	намена - доминантна	Воде
1.2.	намена - допунска, могућа	Рекреација; саобраћајнице (извана мајор корита) и пешачко-бициклическе стазе (унутар мајор корита)
1.3.	намена - забрањена	Све намене, сем наведених могућих
1.4.	услови за формирање грађевинске парцеле	Мајор корито, појас приобалног земљишта до спољашње линије ножице насипа
1.5.	остало	У регулационом појасу реке није дозвољена никаква изградња, осим оне која је у функцији водотока

2.3.3. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

У коридору железничке пруге (25,0m од осовина крајњих колосека) није дозвољена изградња објеката високоградње.

У коридору заштитне зоне двоструког вода напонског нивоа 110 kV, ширине 25,0m (2 x 12,5m од осе далековода), није дозвољена изградња објеката високоградње.

У коридору заштитне зоне једноструког вода напонског нивоа 35 kV, ширине 15,0m (2 x 7,5m од осе далековода), није дозвољена изградња објеката високоградње.

У коридору заштитне зоне за примарну градску гасоводну мрежу, ширине 3,0m са обе стране, мерено од ивице гасовода, односно ширине 1,0m са обе стране за секундарну (дистрибутивну) мрежу, није дозвољена изградња објеката високоградње.

У заштитној зони за топловод, ширине 1,0m са обе стране, мерено од спољних ивица цеви, није дозвољена изградња објеката високоградње.

У појасу заштите цевовода магистралног прстена, ширине 6,0m дуж цевовода, односно по 3,0m са сваке стране осовине цевовода, није дозвољена изградња објеката.

III САДРЖАЈ ГРАФИЧКОГ ДЕЛА

1. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ (исказано на картама):

П.С.1. Граница плана, обухват постојећег грађевинског подручја и подела на целине и зоне	Р 1:10 000
П.С.2.а. и П.С.2.б. Постојећа функционална организација са претежном наменом простора.....	Р 1:5 000

2. ПЛАНСКА РЕШЕЊА (исказана на картама):

1.1.- 1.4. Граница плана и граница планираног грађевинског подручја са планираном наменом површина	Р 1:2500
2. Саобраћајно решење са регулационим линијама улица и површина јавне намене и нивелацијом:	
2.1.а)-г) Саобраћајно решење са регулационим, нивелационим и аналитичко-геодетским елементима.....	Р 1:2500
2.2.а)-г) Саобраћајно решење улица и површина јавне намене са аналитичко-геодетским елементима.....	Р 1:2500
3.1.- 3.4. Урбанистичка регулација са грађевинским линијама	Р 1:2500
4. Мреже и објекти инфраструктуре	
4.1.1.и 4.1.2. Електроенергетска мрежа.....	Р 1:5000
4.2.1. и 4.2.2. Топлификација и гасификација	Р 1:5000
4.3.1. и 4.3.2. Телекомуникационе мреже и објекти.....	Р 1:5000
4.4.1. и 4.4.2. Водоснабдевање	Р 1:5000
4.3.1. и 4.3.2. Каналисање	Р 1:5000
5.1.-2. Начин спровођења плана.....	Р 1:5 000

IV. ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА

Документациона основа Плана садржи:

- Одлуке о изради Плана;
- Извод из ГУП-а Ниша 2010-2025;
- Условне и сагласности надлежних институција и завода:
 - РС, Министарство одбране, Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру, бр.1462-4 и 1462-5 од 10.08.2012.год.;
 - РС, Министарство животне средине, рударства и просторног планирања, бр.350-01-00457/2012-07 од 16.05.2012.год.;
 - РС, Министарство здравља/Сектор за јавно здравље и санитарну инспекцију - Одељење за санитарну инспекцију, бр.350-01-8/2012-10 од 23.05.2012.год.;
 - РС, Министарство просвете и науке/Сектор за инвестиције, ученички и студентски стандард и јавне набавке бр.361-01-27-1/2012-05 од 04.05.2012.;
 - РС, Министарство омладине и спорта/Сектор за управљање пројектима, бр.350-01-8/1/2012-05 од 27.04.2012.год.;
 - РС, Министарство за инфраструктуру и енергетику, бр.350-01-00017/2012-01 од 11.02.2012.год.;
 - РС, Завод за заштиту природе Србије, 03 бр.020-138/2 од 27.04.2012.год.;
 - РС, Министарство пољопривреде, шумарства и водопривреде/Републичка дирекција за

- воде, бр.325-05-00451/2012-07, 325-05-00457/2012-07 од 14.05.2012.год.;
- РС, Републички хидрометеоролошки завод, бр.92-1-1-232, 233/2012 од 16.05.2012.год.;
 - ЈВП "Србијаводе" Београд-ВПЦ "Морава" Ниш, бр.2089/2 од 04.05.2012.;
 - ЈП "Путеви Србије", бр.953-5972/12-1 од 30.05.2012. год.;
 - АД "Железнице Србије", бр.13/12-538 од 15.05.2012.год.,
 - РС, Завод за заштиту споменика културе Ниш, бр.468/2 од 30.05.2012. год.;
 - ЈКП "Naissus" Ниш, бр.5686/2 од 08.05.2012.год.;
 - МИНГАС, бр.15/13 од 30.01.2013.год.;
 - VIP mobile, бр.353-317/2012-06 од 17.04.2012.и 353-341 и 316/2012-06 од 18.04.2012.год.;
 - Telenor d.o.o., бр.4/151/12 од 30.05.2012.год.;
 - "Телеком Србија"/Дирекција за технику, ИЈ Ниш/Прокупље/Пирот, Служба за планирање и инжињеринг, бр.4978-174239/2 СЈ од 30.06.2010.год. и 4978- 120072/5 СЈ од 31.05.2012.год.;
 - РС, Министарство унутрашњих послова РС/Полицијска управа у Нишу- Одељење саобраћајне полиције, 05 бр.221-315/12 од 08.05.2012.год.;
 - РС, Министарство унутрашњих послова/Сектор за ванредне ситуације- Управа за ванредне ситуације у Нишу, 07/10 бр.217-981/12 од 10.05.2012.год.;
 - РС, Управа за комуналне делатности, енергетику и саобраћај, бр.1399/2012-09 од 18.05.2012.год.;
 - ЈП Склоништа, бр.42-86/12-1 од 30.04.2012.год.;
 - ЈКП "Градска топлана" Ниш, бр.П-117/2 од 26.04.2012.год.;
 - Пошта/Јавно предузеће ПТТсаобраћаја "Србија" РЈ поштанског саобраћаја "Ниш", бр.2012-47256/2 од 18.05.2012.год.
4. Концепт Плана;
 5. Извештај о обављеној стручној контроли Концепта плана;
 6. Извештаји о обављеној стручној контроли Нацрта плана;
 7. Новински оглас/оглашавање Нацрта плана на јавни увид;
 8. Сумирање јавног увида/Став обрађивача/Извештај Комисије за планове;
 9. Претходно мишљење ГО Медијана и ГО Пантелеј;
 10. Извештаји Комисије за планове о упућивању коригованог Нацрта Плана на поновљени јавни увид/Молба "Пут инжењеринга"/Примедба Управе за планирање и изградњу;
 11. Новински оглас/оглашавање Нацрта плана на поновљени јавни увид;
 12. Сумирање поновљеног јавног увида/Став обрађивача/Извештај Комисије за планове;
 13. Претходно мишљење ГО Медијана и ГО Пантелеј;
 14. Образложење Плана.

V. ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Доношењем овог Плана, престају да важе следећи планови:

- ДУП дела нове МЗ "25" (у насељу "Маршал Тито") - ("Сл.лист Града Ниша, бр.10/89)",
- Измене и допуне ДУП-а стамбеног насеља "ДУРЛАН II" - део МЗ "СТЕВАН СИНЂЕЛИЋ"- Доња Врежина - ("Сл.лист Града Ниша, бр.23/90)",
- УП стамбеног блока у МЗ "СТЕВАН СИНЂЕЛИЋ"- Блок IV - ("Сл.лист Града Ниша, бр.12/91)",
- УП стамбеног блока у МЗ "СТЕВАН СИНЂЕЛИЋ"- Блок V - ("Сл.лист Града Ниша, бр.12/91)"
- Измене и допуне ДУП-а стамбеног насеља "ДУРЛАН II" - део МЗ "Стеван Синђелић" - јужно од улице Нишавске - ("Сл.лист Града Ниша, бр.35/91)";
- Измене и допуне ДУП-а стамбеног насеља "ДОЊА ВРЕЖИНА" - део МЗ "Стеван Синђелић" - ("Сл.лист Града Ниша, бр.14/93)",
- ДУП Нове МЗ 25 - ("Сл.лист Града Ниша, бр.24/93)",
- Регулациони план примарне градске гасоводне мреже са мерно регулационим станицама² ("Сл.лист Града Ниша, бр.12/94),
- УП прикљ.вода за прикључ. пумпне станице "МАТЕЈЕВАЦ 1"25 - ("Сл.лист Града Ниша, бр.18/97)",
- УП СРЦ "ДОЊА ВРЕЖИНА" (Чалија) - ("Сл.лист Града Ниша, бр.25/01)",
- РП насељеног места "ДОЊА ВРЕЖИНА" северозападни део - измене и допуна ДУП-а ("Сл.лист Града Ниша, бр.25/01)",
- ПДР Гробља "ДОЊА ВРЕЖИНА" у Нишу - ("Сл.лист Града Ниша, бр.71/03)",
- ПДР стамбеног блока у насељу "СТЕВАН СИНЂЕЛИЋ-ЈУГ" (дечија установа) - ("Сл.лист Града Ниша, бр.33/04)",
- ПДР стамбеног насеља "БЛОК 5" у насељу "СТЕВАН СИНЂЕЛИЋ" - источни део - ("Сл.лист Града Ниша, бр.34/04)",
- ПДР блока "Ц и Б" у насељу "ДОЊА ВРЕЖИНА" - северозападни део - ("Сл.лист Града Ниша, бр.35/04)",
- ПДР Улице Чегарске и дела блока "Ф" у насељу "ДОЊА ВРЕЖИНА" - северозападни део ("Сл.лист Града Ниша, бр.106/04)",
- ПДР стамбеног блока у насељу "СТЕВАН СИНЂЕЛИЋ - ЈУГ" (становање) - ("Сл.лист Града Ниша, бр.106/04)",
- ПДР зоне сервиса и складишта "БЛОК 6" у Доњој Врежини - ("Сл.лист Града Ниша, бр.106/04)",
- ПДР Улице Нишавске у насељу "ДОЊА ВРЕЖИНА" у Нишу - ("Сл.лист Града Ниша, бр.34/07)",
- ПДР десне обале Нишаве од моста Младости до Матејавачког потока у Нишу - ("Сл.лист Града Ниша, бр.34/07)",
- ПДР Блока "А" у насељу Доња Врежина у Нишу - ("Сл.лист Града Ниша, бр.40/08)",
- ПДР стамбеног насеља "ГОРЊА ВРЕЖИНА - ЗАПАД" у Нишу - ("Сл.лист Града Ниша, бр.97/08)",
- ПДР пруге Ниш - Димитровград, деоница Црвени Крст - Просек у коридору аутопута Е-80 - ("Сл.лист Града Ниша, бр.9/09)",

² План се ставља ван снаге само у делу захвата предметног Плана

Доношењем овог Плана, на снази остаје ГП коридора оптичког кабла на релацији Ниш-Зајечар са елементима детаљне регулације (на територији Града Ниша) - ("Сл.лист Града Ниша, бр.47/07").

У оквиру подручја обухваћеног прелиминарном границом Плана генералне регулације обилазне пруге на подручју Града Ниша, до доношења тог плана, а најдуже 18 месеци од ступања на снагу Одлуке о изradi тог плана, није дозвољено издавање локацијских услова у обухвату тог плана, а који се поклапа са обухватом овог Плана. Дозвољена је санација, адаптација, реконструкција и редовно одржавање у постојећим габаритима. За одређивање трасе обилазне пруге, као и за одређивање претежне намене простора у обухвату Плана генералне регулације обилазне пруге на подручју Града Ниша, а који се поклапа са обухватом овог Плана, користиће се решења из овог Плана, уз могућност одступања у циљу изналажења најоптималнијег решења. Након доношења Плана генералне регулације обилазне пруге на подручју Града Ниша, примењиваће се правила уређења и грађења из тог плана. Изван обухвата тог плана, примењиваће се правила уређења и грађења из овог Плана.

По доношењу, План се доставља: Министарству грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, Управи за планирање и изградњу, ЈП Дирекција за изградњу Града Ниша, Архиву Града Ниша и ЈП Завод за урбанизам Ниш.

Републичком геодетском заводу се доставља графички прилог: *"Саобраћајно решење са регулационим линијама улица и површина јавне намене и нивелационим планом"* у аналогном и дигиталном облику.

План ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу Града Ниша", а објављује се и у електронском облику и доступан је на увид јавности, осим прилога који се односе на посебне мере, услове и захтеве за прилагођавање потребама одбране земље, као и подацима о подручјима и зонама објеката од посебног значаја и интереса за одбрану земље.

Број: _____

Ниш, _____ 2015. године

СКУПШТИНА ГРАДА НИША

ПРЕДСЕДНИК СКУПШТИНЕ,

Проф. др Миле Илић