
На основу члана 35. став. 7. Закона о планирању изградњи ("Службени гласник РС" број 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14 и 145/14) и члана 37. тачка 6. Статута града Ниша ("Службени лист града Ниша", број 88/08),

Скупштина града Ниша, на седници од __. __. 2015. године, донела је

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ НИШКА БАЊА – друга фаза

А. УВОД

1. ПОВОД, РАЗЛОГ И ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА

План генералне регулације подручја Градске Општине Нишка Бања – друга фаза (у даљем тексту: "**План**"), има за циљ стварање услова за уређење и изградњу насеља као просторно функционалне целине у складу са његовим значајем и положајем у ширем окружењу.

Основни циљ израде Плана је утврђивање претежне намене површина по зонама и целинама, површина јавне намене; траса, коридора и капацитета за саобраћајну, енергетску и комуналну инфраструктуру; зона за које се обавезно доноси план детаљне регулације, локација за које се обавезно израђује урбанистички пројекат.

Планом се дефинишу правила уређења простора и правила грађења објеката на простору у обухвату Плана, која ће представљати плански основ за издавање локацијских услова и грађевинске дозволе и израду техничке документације за изградњу планираних објеката и реконструкцију постојећих објеката, осим за подручја даље урбанистичке разраде.

2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

2.1. Правни основ за израду Плана чине:

1. Закон 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, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14 и 145/14);

2. Статут града Ниша ("Службени лист града Ниша", бр. 88/08);

3. Одлука 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);

4. Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената (у даљем тексту: **Правилник** - "Сл. гласник РС" бр. 31/10, 69/10 и 16/11);

5. Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“, број 50/11).

2.2. Плански основ за израду Плана чине:

Плански основ за израду Плана представљају решења и смернице Генералног урбанистичког плана Ниша 2010 - 2025. ("Службени лист града Ниша", бр. 43/11) (у даљем тексту **ГУП Ниша**).

Преиспитани су следећи планови којима су разрађивана поједина подручја у обухвату Плана:

-
- Регулациони план месне канцеларије "Никола Тесла" у Нишу, ("Сл. лист града Ниша", бр. 37/01);
 - План детаљне регулације улице Крагујевачки октобар (део до Кутинске реке) у насељу "Никола Тесла" у Нишу, ("Сл. лист града Ниша", бр. 69/07);
 - План детаљне регулације комплекса "Nissal" а.д. Ниш у Нишу, ("Сл. лист града Ниша", бр. 41/04, 106/04);
 - План детаљне регулације дела Улице Нишавске у насељу Никола Тесла, ("Сл. лист града Ниша", бр. 71/03);
 - План детаљне регулације Улице Гордане Тодоровић у насељу "Никола Тесла" у Нишу, ("Сл. лист града Ниша", бр. 102/05);
 - План детаљне регулације Улице Врежинске у насељу "Никола Тесла" у Нишу, ("Сл. лист града Ниша", бр. 7/07).

Б. САДРЖАЈ ПЛАНА

План садржи текстуални и графички део.
Текстуални део Плана садржи: Полазне основе Плана и Плански део.
Полазне основе Плана садрже: извод из текстуалног дела концепта плана и графички приказ концепта. Плански део садржи: Правила уређења и Правила грађења.

I ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

1.0. ОЦЕНА РАСПОЛОЖИВИХ ПОДЛОГА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

За израду Плана коришћене су катастарске подлоге у размери 1:2500 у tif формату, растер дигиталног катастарског плана размере 1:1000 у .tif формату и ортофото подлоге из 2010. године.

2.0. ИЗВОД ИЗ ГУП-А НИША

Полазне основе су садржане у Генералном урбанистичком плану Ниша 2010-2025. године. Подручје Плана је саставни део грађевинског подручја Нишке Бање.

Подручје ГУП-а Ниша захвата:

- Територију целе градске општине Медијана и
- Делове територије градских општина Црвени Крст, Пантелеј, Нишка Бања и Палилула.

ГУП Ниша, као плански документ вишег реда, 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.

Урбани развој Ниша је пратио и омогућавао развој града у свим областима. Цела нишка котлина представља простор на коме су дисперзно лоциране главне градске функције становања, рада, јавних служби (друштвених делатности), као и свих пратећих функција у области саобраћаја, инфраструктуре и комуналних делатности. На Нишавском и у непосредној близини Јелашничког и Кутинског раседа настала је Нишка Бања. Територијални обухват новог ГУП има за циљ сагледавање, усаглашавање и развој свих градских функција на простору који обухвата 239.041 становника (95,42% становништва административног подручја Града који је према попису 2002. године имао 250.518 становника), од чега у Градској општини Нишка Бања

на подручју ГУП живи 12.164 становника. Подручје ГУП-а Ниша има површину од 266,77 km², што представља 44,70% Града (596,78 km²) и обухвата 23 целе катастарске општине, 19 делова катастарских општина и 36 насеља.

Грађевинско подручје на територији обухваћеној ГУП не представља јединствену површину, већ се састоји из једне базичне површине на којој се налази градско подручје Ниша, и појединих приградских насеља, подручја Нишке Бање и појединих приградских насеља, а као просторно одвојена подручја постоје и самостални сегменти грађевинског подручја по ободу територије ГУП-а.

По свом положају, типолошким карактеристикама, међусобним односима, урбанистичким, културолошким, историјским и амбијенталним вредностима простор дефинисан границом ГУП-а је подељена на пет основних просторних целина.

Ознака	Просторна целина	Површина
ГУП	Подручје ГУП-а Ниша	266,77 km ²
НБ	Градска општина Нишка Бања - југоисток	27,17 km ²

У Градској Општини Нишка Бања извршена је следећа подела:

Г.О.Нишка Бања- југоисток	2 просторне целине	7 урбанистичке зоне
---------------------------	--------------------	---------------------

Концепција развоја у области **саобраћаја** условљена је саобраћајно - стратешким положајем Града Ниша, јер Ниш представља чвориште највишег ранга у Србији. Укрштање више врста саобраћаја врши се на овом подручју: коридор аутопута, железничке пруге, аеродром и планиране пруге за велике брзине Е-85 и Е-70, железничко чвориште, робно-претоварни центар, оптички каблови, транзитне централе, ТВ и ЦТ предајници, далеководи 400кВ.

Главна саобраћајница долази из правца Београда до северне ивице Ниша, одакле се рачва ка југу долином Јужне Мораве и Вардара и води ка Солуну и Атини (Е-75-М1) и истоку долином Нишаве и Марице према Софији, Истанбулу и даље ка Блиском и средњем истоку (Е-80).

Основу градске саобраћајне мреже на подручју ГУП-а чине магистрални саобраћајни токови на правцу исток-запад, који треба да буду појачани изградњом јужног булевара, северног градског саобраћајног коридора, допунских магистралних саобраћајница дуж северне и јужне рубне зоне града и попречних магистралних саобраћајница, са одговарајућим међусобним везама и прикључцима на трасе аутопута.

Саобраћајни прстен може се реализовати фазно у зависности од економских могућности.

У оквиру ГУП-а Ниша, **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).

Спортске комплексе равномерно просторно распоредити по територији ГУП-а. Постојећи спортско-рекреативни комплекси и објекти се задржавају, уз могућност просторног проширења. Ове целине је потребно технички унапредити (инфраструктура, паркинг, спортска опрема, урбани мобилијар ...), поједине делове реконструисати, доградити и употпунити новим садржајима и теренима. Спортске површине за различите облике рекреације у зонама становања се задржавају, са могућношћу њихове ревитализације и употпуњење новим спортским садржајима и мобилијаром.

Управно-административне функције општина су коцентрисане у оквиру општина. Месне канцеларије распоређене су равномерно по територији града.

Комуналне функције представљају простори за функционисање комуналних и инфраструктурних система. У области **електроенергетског** снабдевања концепт развоја је обезбеђење потребног броја трафостаница свих напонских нивоа за равномерно снабдевање целе територије ГУП-а. Такође, планирано је и обезбеђење простора за развој **гасоводне мреже**

и објеката за широку потрошњу и индустријске потрошаче; рационализација потрошње висококвалитетне воде за пиће и оријентација индустрије на снабдевање из водотокова, изградња јавне **водоводне мреже** у свим насељима на подручју Плана, размештај недостајућих запремина резервоарског простора и локација за њихову изградњу, уз прецизирање зона и појасева санитарне заштите око изворишта и објеката за водоснабдевање; реализација **канализационе мреже** са изградњом сепаратног система у насељима у којима се тек развија канализација, обезбеђење простора за сахрањивање и формирање мреже санитарно опремљених гробаља. 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.

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), повећање стамбене површине по становнику, модернизацију инфраструктуре и комуналне опремљености. ГУП-ом Ниша предвиђају се и **насељски центри приградских насеља** настали углавном трансформацијом некадашњих сеоских насеља, постепено уклопљених у градску структуру.

Циљеви и концепција развоја у области пословних и радних зона су обезбеђење просторних, саобраћајних и инфраструктурних услова за дугорочни привредни развој. Ради омогућавања "гринфилд" инвестиција потребно је комунално и инфраструктурно опремити нове радне зоне. Посебан потенцијал представљају постојеће радне зоне које нису у функцији и треба их ревитализовати и третирали као простор за "браунфилд" инвестиције.

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).

ГУП Ниша спроводиће се кроз израду и примену "Планских докумената" - планова генералне регулације уз дефинисане "границе обухвата планова генералне регулације за цело грађевинско подручје", по деловима насеља. Конкретним сагледавањем и разрадом простора плановима генералне регулације даје се могућност да се доминантне градске целине и правци сагледају флексибилније од услова датих планом.

3. ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА КОНЦЕПТА ПЛАНА

Градска Општина Нишка Бања се развија у склопу туристичке зоне као део бањско-здравствено-рекреативно-спортског комплекса Нишка Бања – Бојанине Воде – Сићевачка клисура – Јелашничка клисура. Планом обухваћени простор, насеља Никола Тесла и Прва Кутина, функционално и просторно гравитира насељу Нишка Бања, тако да је развој овог простора условљен развојем туристичко-бањских функција Градске Општине Нишка Бање.

У оквиру грађевинског подручја посматраног обухвата доминатне су површине намењене становању, и то у највећој мери породичном становању. Поред становања значајно подручје заузима пословно-производно-трговински комплекс уз Булевар Светог цара Константина као део производно и складишног комплекса Исток "Трошарина - Нишка Бања". Ове две доминатне функције одређују и карактер планом обухваћеног простора:

- основна намена за становање и повремено становање (викенд зоне) које прате доминатне туристичко-рекреативно-бањске функције на простору ГО Нишка Бања;
- пословно радне површине као део већег комплекса.

Кроз план је предвиђен даљи развој ових функција за који је неопходно боље повезивање са центром ГО Нишка Бања и са околним насељима као и одговарајуће третирање саобраћајних коридора који пролазе кроз предметно подручје. У оквиру простора са доминатном наменом за становање предвиђени су све пратеће функције неопходне за обављање свакодневних потреба становништва, пре свега површине јавне намене (јавна управа, основна

школа, дечија заштита, зелене површине, основну здравствену заштиту, за комуналне намене као и за спорт и рекреацију), као и површине остале намене (за снабдевање становништва, одмор и рекреацију).

Површине пословно-производно-трговинске намене су груписане у целине и обезбеђена им је саобраћајна веза са главним саобраћајним коридорима. Њихов положај је предвиђен тако да им је омогућена је неопходна директна веза са најпрометнијим саобраћајницама. Уз саобраћајне коридоре, додирне површине намењене становању са производно-складишним површинама и одређеним комуналним наменама планирано је заштитно зеленило као услов што боље заштите живота и здравља људи.

II ПЛАНСКИ ДЕО

1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

1.1. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Подручје Плана обухвата грађевинско подручје и површине ван грађевинског подручја.

Грађевинско подручје чини изграђено и неизграђено земљиште, предвиђено за развој насеља, тј. за заштиту, уређење или изградњу објеката у планском периоду.

Грађевинско подручје подељено је на зоне према положају, времену настајања, морфолошким и другим карактеристикама, у оквиру којих су у плану прописана правила уређења и правила грађења за површине и објекте од јавног интереса, као и за површине и објекте које нису јавног карактера.

У просторно-административном погледу, планско подручје обухвата територију следећих катастарских општина: Нишка Бања и Прва Кутина.

Обухват Плана

Обухват	Површина ha	Површина %
КО Нишка Бања	290,83	36,00
КО Прва Кутина	522,20	64,00
Укупно подручје Плана	813,03	100,00

Граница описа планског подручја почиње од међне тачке бр.1 КО Нишка Бања и КО Брзи Брод, граничном линијом поменутих општина пресеца реку Нишаву ломи се на југоисток и прати североисточну границу к.п.бр. 8800/1 (река Нишава), скреће ка југозападу пресеца је и улази у КО Нишка Бања до међне тачке к.п. бр. 7539 и 7540, истим правцем источном регулацијом Кутинске реке до проширења приступне саобраћајнице новопланираног моста на Кутинској реци, њеном регулационом линијом, и даље правцем југозапада источном регулацијом Кутинске реке до североисточне границе к.п. бр. 754. Овде се граница ломи ка југоистоку западном границом к.п. бр. 1829/1 до тачке $y = 7580316.59$, $x = 4796004.25$, ломи се на југ пресеца к.п.бр.1829/1;6090; 1482/1;1481 до тачке $y = 7580311.47$, $x = 4795939.45$, ломи се под правим углом на исток, и наставља западном границом к.п. бр. 1829/1 до међне тачке к.п. бр. 1473 и 1471/2 и даље истим правцем пресеца к.п. бр. 1470-1459; 1457; 1455-1452; 1449; 1447; 1446; 1444; 1443. Даље скреће ка југу у дужини око 117m, ломи се на северозапад до пресека са новопланираном саобраћајницом, у следећем прелому на југ источном регулационом линијом овом саобраћајницом до скретања на исток, иде северном и источном границом к.п. бр. 2557/1, пресеца к.п. бр. 5257/6 делом њеном јужном границом, затим скреће на југ западном границом к.п. бр. 5205/2,3; 5208; 5209; 5210; ломи се ка југоистоку северном границом к.п. бр: 5170/1,2; 5171; 5172; 4957-4953; 4938; 4935;4929-4926; 4921; 4920; 4915; 4914/3; 4914/2 до пута, пресеца пут и ломи се ка југозападу источном границом пута к.п. бр. 6113/3 до границе са КО Прва Кутина. Овде се граница скреће ка југоистоку границом КО

Нишка Бања и КО Прва Кутина до тромеђе к.п. бр. 5864,5865/1 и 6919 (КО Нишка бања), затим се ломи на југоисток североисточном границом к.п. бр. 6919 (пут) до међне тачке к.п. бр. 6836 и 6838 и даље до границе са КО Радикина бара, скреће на југозапад границом КО Нишка Бања и КО Радикина бара до тромеђе КО Нишка Бања, КО Радикина бара и КО Прва Кутина. Од ове тачке границом КО Прва Кутина и КО Радикина бара до међне тачке к.п. бр. 3121 и 3125/1 (КО Прва Кутина), ломи се ка југозападу јужном границом к.п. бр. 3124/4,3,2; 3156; 3219; 3218; 3266/1,2,3,4; 3263; 3264; 3273; 3274; 3277; 2681/2; 2669; северном границом к.п. бр. 3505 (пут), истим правцем јужном границом к.п. бр. 2552; 2512; 2513; 2514; 2515; 2510; 2503; 2504; 2475; 2474; 2473; 2472; 2464; до међне тачке к.п. бр. 2465 и 2464 (КО Прва Кутина). Из ове тачке граница се ломи ка северозападу граничном линијом КО Прва Кутина и КО Вукманово до међне тачке к.п. бр. 1604 и 1605 (КО Прва Кутина), јужном границом к.п. бр. 1605;1575;1571; 1573 до границе са КО Суви До, затим се ломи ка североистоку границом КО Прва Кутина и КО Суви до КО до КО Брзи Брод, правцем севера границом КО Нишка Бања и КО Брзи Брод до међне тачке к.п. бр. 1802 и 1800, овде граница улази у КО Нишка Бања и даље ка северу западном границом к.п. бр. 1802, делом јужном границом к.п. бр. 1788, јужном границом к.п. бр. 1787 до КО Брзи Брод, истим правцем границом КО Нишка Бања и КО Брзи Брод почетне тачке описа.

Граница **грађевинског подручја** Плана заузима површину од **384,84ha**, односно **47,33%** укупне површине Плана и дефинисана је тако да обухвати парцеле са изграђеним објектима, као и оне које су у планском периоду предвиђене за изградњу.

Граница грађевинског подручја почиње од северозападне тачке к.п. бр. 54 правцем североистока јужном и југозападном границом к.п. бр. 8800/1 (река Нишава) до тачке у =7580255.60; x=4796422.13; ломи се под правим углом до Кутинске реке; западном регулацијом Кутинске реке до приступне саобраћајнице; њеном јужном регулационом линијом до међне тачке к.п. бр. 732 и 734. Овде се граница ломи ка југоистоку западном границом к.п. бр. 1829/1 до тачке у = 7580316.59; x=4796004.25; ломи се на југ пресеца к.п. бр. 1829/1; 6090; 1482/1; 1481 до тачке у = 7580311.47; x=4795939.45; ломи се под правим углом на исток; и наставља западном границом к.п. бр.1829/1 до међне тачке к.п. бр. 1473 и 1471/2 и даље истим правцем пресеца к.п. бр. 1470-1459; 1457; 1455-1452; 1449; 1447; 1446; 1444;1443. Даље скреће ка југу у дужини око 117м, ломи се на северозапад до пресека са новопланираном саобраћајницом, у следећем прелому на југ источном регулационом линијом овом саобраћајницом до скретања на исток, иде северном и источном границом к.п. бр. 2557/1. пресеца к.п.бр.5257/6 делом њеном јужном границом, затим скреће на југ западном границом к.п. бр. 5205/2,3; 5208; 5209; 5210; ломи се ка југоистоку северном границом к.п. бр: 5170/1,2; 5171; 5172; 4957-4953; 4938; 4935;4929-4926; 4921; 4920; 4915; 4914/3; 4914/2 до пута, пресеца пут и ломи се ка југозападу источном границом пута к.п. бр. 6113/3 до границе са КО Прва Кутина. Овде се граница скреће ка југоистоку границом КО Нишка Бања и КО Прва Кутина до тромеђе к.п. бр. 5864,5865/1 и 6919 (КО Нишка бања), затим се ломи на југоисток североисточном границом к.п. бр. 6919 (пут) до међне тачке к.п. бр. 6836 и 6838, затим пресеца к.п. бр. 6836; 6839; 6840; 6841; 6842; 6843; иде западном границом к.п. бр. 6843; јужном границом к.п. бр. 6870; 6886; 6887; 6884; 6883; југоисточном границом к.п. бр. 6879; 6896. Овде граница улази у КО Прва Кутина правцем југозапада јужном границом к.п. бр. 264; 266/2; 275/2; затим наставља делом западном регулационом линијом новопланиране саобраћајнице у дужини око 90 m; ломи се на југозапад пресеца к.п. бр. 276; 277; 278; у прелому на југ источном границом к.п. бр. 279/5; 2176; 2175; у следећем прелому на југозапад северном границом к.п. бр. 2171/1; западном границом к.п. бр. 2171/1; 2184; делом јужном границом к.п. бр. 2218; северном границом к.п. бр. 2201; источном регулационом линијом новопланиране саобраћајнице до међне тачке к.п. бр. 2206 и 2202 и даље правцем југоистока западном границом к.п. бр. 2201; 2978; 2994; 2990; пресеца к.п. бр: 3023; 2989/1;2988/1; 3012; и правцем југоистока западном границом к.п. бр. 3023; 3034; 3029; 3103/1; источном границом к.п. бр. 3105/2; 3109/4; 3109/7; 3109/2; 3111/2; 3112/4; 3112/2; 3113/1; источном границом к.п. бр. 3489/1 (пут) до међне тачке к.п. бр. 3124/2 и 3126/4. Од ове тачке граница се ломи на северозапад сече пут, реку и наставља јужном границом к.п. бр. 3156; 3219; 3218; 3266/1; истим правцем источном границом к.п. бр. 3265/4; североисточном границом к.п.

бр. 3264; 3273; 3260/1; 3259; 2685; 2651; источном границом к.п.бр.2650; 2647;2553;2365;1951; јужном границом к.п. бр. 1952; делом источном границом к.п. бр. 3478/2; источном границом к.п. бр. 1975; ломи се на исток северном регулационом линијом новопланиране саобраћајнице и у следећем прелому на север западном регулационом линијом новопланиране саобраћајнице; затим на северозапад иде јужном регулационом линијом новопланиране саобраћајнице до међне тачке к.п. бр. 5603 (КО Нишка Бања) и к.п. бр. 3478/2 (КО Прва Кутина). Одавде граница иде граничном линијом КО Нишка Бања и КО Прва Кутина; затим се ломи на север источном регулацијом Кутинске реке пресеца је инаставља јужном регулационом линијом новопланиране саобраћајнице; у следећем прелому на север западном регулационом линијом новопланиране саобраћајнице и даље наставља јужном границом к.п. бр. 5489; 6122 и 6119 (КО Нишка Бања); затим улази у КО Прва Кутина југоисточном границом к.п. бр. 768; 806; 805; 804/2; 802; 801; југозападном границом к.п. бр. 819 до границе са КО Суви До. Граничном линијом КО Нишка Бања и КО Прва Кутина до Булавара Светог Цара Константина ломи се на исток јужном регулационом линијом у дужини око 195m и у следећем прелому на север западном регулационом линијом новопланиране саобраћајнице до почетне тачке.

У случају неслагања описа границе плана одн. границе грађевинског подручја и графичког приказа (1.1. *Граница Плана, Р 1:5000*), меродаван је графички приказ.

1.2. ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ПОСЕБНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ

Сагледавањем фактичког стања изграђености, дефинисањем приоритета и потреба развоја подручја предложен је обухват Плана са дефинисањем основне намене површина у оквиру предложеног обухвата.

На подручју у границама Плана формиране су две урбанистичке целине:

1. Урбанистичка целина "**Север**" обухвата насеље Никола Тесла, површине 273,80ha;
2. Урбанистичка целина "**Југ**", обухвата сеоско насеље Прва Кутина, површине 539,23ha.

Две урбанистичке целине подељене су укупно на **седам урбанистичких зона**, које представљају функционалну или просторну целину. Урбанистичке зоне "А", "Б", "В" и "Д" припадају грађевинском подручју, док су зоне "Г", "Ђ" и "Е" ван грађевинског подручја.

1. Урбанистичка целина "**Север**" - обухвата четири урбанистичке зоне "А", "Б", "В" и "Д". Урбанистичка зона "А" обухвата претежну стамбену намену са пратећим функцијама. У овој зони од комуналних делатности предвиђен је простор за пијацу и простор постојеће црпне станице за употребљене воде. Зона "Б" садржи пословне и радне зоне, као и простор са наменом за гробље. Урбанистичка зона "В" је централна зона насеља Никола Тесла којој гравитира и приградско насеље Прва Кутина. У овој су зони поред доминатне намене становања планиране и функције центра насеља као и намене пословно-трговинског карактера. Такође, предвиђене су површине за трафо-станицу и мерно-регулациону станицу за гасификациону мрежу. Зона "Д" је ван грађевинског подручја и садржи заштитно зеленило и водно земљиште.

2. Урбанистичка целина "**Југ**" - обухвата три урбанистичке зоне ("Г", "Ђ" и "Е"). Урбанистичка зона "Г" садржи доминатне стамбене намене са пратећим функцијама. На јужном делу ове зоне планиран је простор са пословно-трговинском наменом. Уз саму јужну границу ове зоне налази се гробље. Урбанистичке зоне "Ђ" и "Е" су ван грађевинског реона и садрже пољопривредно и шумско земљиште.

Основни циљ планског уређења и изградње насеља Никола Тесла и Прва Кутина је да се обезбеде услови за одржив развој као насељских центара приградских насеља.

1.3. ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА ПО ЗОНАМА И ЦЕЛИНАМА

Планом су, према диспозицији на планском подручју, одређене две урбанистичке целине. У оквиру урбанистичких целина дефинисане су урбанистичке зоне уважавањем основних саобраћајних праваца, изграђености простора, претежне намене простора, планиране намене, функционалних веза унутар целина, историјско-амбијенталних карактеристика.

Површине у грађевинском подручју:

1.3.A.1. ЈАВНЕ СЛУЖБЕ

Јавне службе обухватају објекте и површине за обављање следећих делатности: образовање, дечија заштита, здравствена заштита, спорт и физичка култура, управа и државни органи.

Основни циљеви развоја јавних служби су задовољење потребних просторних и техничких услова, кроз реконструкцију постојећих и изградњу нових капацитета и њиховог адекватног инфраструктурног и техничког опремања (уз могућност осавремењивања и проширења капацитета за нове садржаје).

1.3.A.1.1. ОБРАЗОВАЊЕ

Мрежу објеката у функцији образовања чине објекти основног образовања. Просторије је потребно периодично осавремењивати опремом и помоћним наставним средствима, а простор организовати и користити тако да је могућа његова лака и брза адаптација за различите намене.

1.3.A.1.1.1. Основно образовање

Намена "Основно образовање" захвата укупну површину од 2,79ha, што представља 0,34% подручја Плана. Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене "Основно образовање" прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње. Намена "Основно образовање" заступљена је у урбанистичким зонама "А", "В" и "Г". У приградском насељу Прва Кутина у урбанистичкој зони "Г" постоји основна школа. У урбанистичкој зони "В" налази се организована четворогодишња школа. Источно од ове локације планиран је простор за основно образовање. У северном делу насеља Никола Тесла у урбанистичкој зони "А" планиран је простор за основно образовање.

За израчунавање потреба за простором (земљиште и објекти), примењују се следећи нормативи:

- потребе за земљиштем - 25 м² по ученику, за рад у једној смени;
- потребе за објектима- 7,5 м² по ученику, за рад у једној смени.

1.3.A.1.2. ДЕЧИЈА ЗАШТИТА

Предшколске установе треба да имају простор који је опремљен у складу са важећим нормативима и стандардима, а евентуално повећање постојећих капацитета биће условљено захтевима корисника.

1.3.A.1.2.1. Вртић

Намена "Вртић" захвата укупну површину од 1,31ha, што представља 0,16% подручја Плана. Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене "Вртић" прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње. Намена "Вртић" заступљена је у следећим урбанистичким зонама "А" и "В". У оквиру урбанистичке зоне "В" налазе се два простора са наменом за "Дечију заштиту". На једној локацији је постојећи вртић, који се налази поред цркве Св. Козме и Дамјана а планирана је и нова локација у оквиру комплекса основног образовања, уз источну границу Плана. У урбанистичкој зони "А", такође је планиран простор за дечију заштиту.

За израчунавање капацитета (земљиште и објекти), примењују се следећи нормативи:

- Потребе за земљиштем - 25 м² по кориснику;
- Потребе за објектима - 7.5 м² нето грађевинске површине по кориснику.

1.3.A.1.3. ЗДРАВСТВЕНА ЗАШТИТА

Установе за основну здравствену заштиту димензионисаће се, у погледу просторног распореда, капацитета и заступљености, према очекиваним демографским променама, разуђености мреже насеља и саобраћајним условима. За секундарну здравствену заштиту која обухвата болничко лечење, дијагностичко - терапијске и специјалистичко - консултантску област, становништво ће и у планском периоду бити упућено на коришћење услуга у већим здравственим центрима.

1.3.A.1.3.1. Основна здравствена заштита

Намена "Основна здравствена заштита" захвата укупну површину од 0,24ха, што представља 0,03% подручја Плана. Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене "Основна здравствена заштита" прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње. На простору насеља Никола Тесла у урбанистичкој зони "В" планиран је простор са наменом "Основна здравствена заштита".

Препоруке и критеријуми за формирање установа основне здравствене заштите су:

1. Дом здравља:

- Гравитационо подручје - око 12.000 становника;
- Површина парцеле - 0,2 м² по становнику ;
- Површина објекта - мин. 0,11 м² БГП по становнику.

2. Здравствене станице и амбуланте:

- Гравитационо подручје - око 1.500 становника за амбуланту и 3.000-5.000 становника за здравствену станицу;
- Површина парцеле - 0,005 м² по становнику ;
- Површина објекта - мин. 0,003 м² БГП по становнику.

1.3.A.1.4. СПОРТ И ФИЗИЧКА КУЛТУРА

Са гледишта развоја физичке културе, планска решења треба да омогуће просторне услове за организовање разних облика спортско - рекреативних активности, чији ће носиоци бити школе, предузећа, установе и месне заједнице. Постоје два спортска терена у обухвату Плана који су на располагању становницима насеља Никола Тесла.

1.3.A.1.4.1. Спортски терен, стадион, хала

Намена "Спортски терен, стадион, хала" захвата укупну површину од 6,09ха, што представља 0,75% подручја Плана. Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене "Спортски терен, стадион, хала" прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње. Намена "Спортски терен, стадион, хала" заступљена је у урбанистичким зонама: "А", "Б", "В" и "Г". Фудбалски терен се налази у урбанистичкој зони "Б". У урбанистичкој зони "Г" је простор на коме постоји фудбалски и кошаркашки терен. Поред постојећих планирана су још три простора за спорт и рекреацију два у урбанистичкој зони "А", а један у урбанистичкој зони "В".

Просторе намањене спорту и рекреацији потребно је планирати на основу следећих норматива:

Површина парцеле (комплекса) - мин. 10м слободних отворених површина по становнику;

Површина објекта-мин. 0,25м БГП по становнику.

1.3.A.1.5. УПРАВА И ДРЖАВНИ ОРГАНИ

Управу града Ниша чини градска управа и управе 5 градских општина. У складу са планираном хијерархијом у мрежи насеља, рад месних канцеларија биће организован у свим насељима са одређеним степеном централиитета. Потребно је осавременавање комплекса и објеката и адекватно опремање са циљем побољшања квалитета услуга и доступности јавних служби.

1.3.A.1.5.1. Јавна управа

Намена "Јавна управа" захвата укупну површину од 0,09ха, што представља 0,01% подручја Плана. Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене "Јавна управа" прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње. Простор намене "Јавна управа" налази се у урбанистичкој зони "В", као централној зони обухваћеног простора.

Поред јавних служби на земљишту јавне намене (Поглавље 1.3.A.1. ЈАВНЕ СЛУЖБЕ, тачке 1.3.A.1.3. и 1.3.A.1.4. СПОРТ И ФИЗИЧКА КУЛТУРА, Тачка 1.3.A.1.4.1.) могуће је наведене делатности обављати и у приватном сектору, али не као јавне службе.

1.3.A.2. КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ

Комуналне функције представљају простори за функционисање комуналних и инфраструктурних система. Основни циљеви и концепција развоја у овој области су обезбеђење просторних, саобраћајних и инфраструктурних услова за дугорочни развој комуналних функција: водоснабдевања, пречишћавања отпадних вода, сакупљање комуналног отпада, трафостаница свих напонских нивоа, гасоводне мреже, мреже пијаца, гробља. Намена "Пошта" заступљена је у урбанистичкој зони "Б". Просторије поште се налазе у оквиру вишеспратног објекта, где је на вишим етажама простор за становање.

1.3.A.2.1. Трафо-станица

Намена "Трафо-станица" захвата укупну површину од 1,00ха, што представља 0,12% подручја Плана. Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене "Трафо-станица" прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње. Намена "Трафо-станица" заступљена је у урбанистичкој зони "В".

1.3.A.2.2. Гасно постројење

Намена "Гасно постројење" захвата укупну површину од 0,05ха, што представља 0,01% подручја Плана. Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене "Гасно постројење" прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње. Намена "Гасно постројење" заступљена је у урбанистичкој зони "В".

1.3.A.2.3. Гробље

Намена "Гробље" захвата укупну површину од 4,02ха, што представља 0,49% подручја Плана. Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене "Гробље" прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње. Намена "Гробље" заступљена у урбанистичким зонама "Б" и "Г". У насељу Прва Кутина гробље је у урбанистичкој зони "Г", док уз западну границу Плана постоји гробље, које није ушло у обухват Плана, али чије се проширење планира у урбанистичкој зони "Б".

Под објектима на гробљима подразумевају се: гробне парцеле, гробна места, капеле (боксови) за умрле, колске и пешачке саобраћајнице и прилазни пут, пешачки трг, други објекти (верски, сале за парастосе, економски, продавнице цвећа и погребне опреме и други објекти за вршење погребне делатности), зелене површине и ограда гробља.

Правила грађења за наведене објекте на гробљима су следећа:

1. Облик и величина гробних парцела одређују се на основу просторних услова и функционалних захтева.

2. Врста и димензије гробних места:

– минималне димензије гробних места су:

▪ појединачно гробно место: 1,0/2,1m

▪ породично гробно место: 1,5/2,8 m

– минималне ширине пролаза:

▪ пролаз између гробних места 40cm

▪ чеони пролаз 50 cm

– минимална ширина пешачких стаза које деле гробне парцеле 1,20m;

– минимална ширина колске саобраћајнице (прилазни пут) димензионишу се према категорији пута и рангу насеља с тим што је минимална ширина коловоза 5,0m, а изузетно минимално 2,5m за сеоска гробља када се прилаз утврђује преко пољског односно некатегорисаног пута.

3. Уколико се гробље граничи са парцелама стамбених објеката, приликом одређивања положаја гробних парцела на неизграђеном делу гробља, ивица парцеле мора бити удаљена минимално 25m од најближег постојећег или планираног стамбеног објекта. Простор између гробне парцеле и границе гробља има карактер заштитног зеленог појаса и мора се озеленити високом вегетацијом.

4. Комплекс гробља је потребно оградити и то:

– према стамбеним објектима зиданом (индустријском) оградом под условом да не угрожава осунчавање стамбених објеката

– према јавном путу и неизграђеном земљишту транспарентном оградом са висином која је одређена за стамбене или индустријске објекте, уз могућност формирања "живе" ограде.

5. Габарит, облик и положај капеле и других објеката одређује се према просторним могућностима, функционалним захтевима (повезивање за колски и пешачки саобраћај) и рангу и потребама насеља.

1.3.A.2.4. Зелена пијаца

Намена "Зелена пијаца" захвата укупну површину од 0,58ha, што представља 0,07% подручја Плана. Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене "Зелена пијаца" прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње. Намена "Зелена пијаца" заступљена је у урбанистичкој зони "А". Простор намењен за пијацу је планиран уз Кутинску реку.

1.3.A.2.5. Остали комунални објекти

Намена "Остали комунални објекти" захвата укупну површину од 0,11ha, што представља 0,01% подручја Плана. Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене "Остали комунални објекти" прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње. Намена "Остале комуналне делатности" заступљена је у урбанистичкој зони "А". У обухвату Плана налази се црпна станица за употребљене воде.

1.3.A.3. САОБРАЋАЈНИЦЕ И ТЕРМИНАЛИ

Насеља Никола Тесла и Прва Кутина, захваљујући свом географском положају, егзистирају као простори на којима транзитирају друмски праваци. Основе развоја саобраћаја базирају се на саобраћајно - стратешком положају подручја насеља Нишка Бања, Никола Тесла и Прва Кутина, која су у близини међународних саобраћајних коридора.

1.3.A.3.1. Саобраћајне површине

Намена "Саобраћајне површине" захвата укупну површину од 2,23ha, што представља 0,27% подручја Плана. Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у

оквиру намене "Саобраћајне површине" прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње.

1.3.A.3.2. Градске саобраћајнице

Градске саобраћајнице у оквиру Плана утврђене су на основу предложене намене површина, броја становника и очекиване мобилности становништва као и на основу предложене урбанистичке структуре насеља. Захватају укупну површину од 53,50ha, што представља 5,98% подручја Плана.

1.3.A.4. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

У области формирања и уређења зелених површина концепт развоја је стварање зона уређених површина за боравак у природи, заштиту стамбених и јавних функција од саобраћајница, комуналних постројења и производних зона. Обезбеђење и уређење простора оствариће се кроз следеће намене: парковско зеленило и заштитно зеленило.

1.3.A.4.1. Парковско зеленило

Намена "Парковско зеленило" захвата укупну површину од 4,88ha, што представља 0,60% подручја Плана. Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене "Парковско зеленило" прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње. Намена "Парковско зеленило" заступљена је у урбанистичкој зони "В". Уз цркву Св. Козме и Дамјана налази се простор намењен парковском зеленилу.

1.3.A.4.2. Заштитно зеленило

Намена "Заштитно зеленило" захвата укупну површину од 104,60ha, што представља 8,60% подручја Плана. Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене "Заштитно зеленило" прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње. Намена "Заштитно зеленило" заступљена је у периферним деловима грађевинског подручја, поред реке Нишаве и у зони "Д" ван грађевинског подручја.

1.3.B.1. СТАНОВАЊЕ

Површине намењене становању присутне су на целом подручју Плана. Основни циљ је пораст стандарда становања, што подразумева: повећање стамбене површине по становнику; модернизацију инфраструктуре и комуналне опремљености; обезбеђење просторних услова за савремено породично становање, као и за процењене потребе за вишепородичним становањем.

1.3.B.1.1. Становање средњих густина у градском подручју

Намена "Становање средњих густина у градском подручју" захвата укупну површину од 8,22ha, што представља 1,01% подручја Плана. Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене "Становање средњих густина у градском подручју" прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње. Овај тип становања јавља се у урбанистичкој зони "А" и "В".

1.3.B.1.2. Становање умерених густина у градском подручју

Намена "Становање умерених густина у градском подручју" захвата укупну површину од 96,70ha, што представља 12,01% подручја Плана. Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене "Становање умерених густина у градском подручју" прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње. Овај тип становања је доминантан на Планом обухваћеном подручју највише у урбанистичким зонама "А" и "В" и јавља се и у зони "Б".

1.3.Б.1.3. Становање умерених густина у приградском подручју

Намена "Становање умерених густина у приградском подручју" захвата укупну површину од 61,46ха, што представља 7,56% подручја Плана. Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене "Становање умерених густина у приградском подручју" прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње. Овај тип становања јавља се у урбанистичкој зони "Г".

1.3.Б.1.4. Становање ниских густина у приградском подручју-викенд зоне

Намена "Становање ниских густина у приградском подручју-викенд зоне" захвата укупну површину од 26,44ха, што представља 3,25% подручја Плана. Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене "Становање ниских густина у приградском подручју-викенд зоне" прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње. Простор са овом наменом јавља се на источном делу урбанистичке зоне "Г".

1.3.Б.1.5. Пословно - стамбена зона

Намена "Пословно-стамбена зона" захвата укупну површину од 4,04ха, што представља 0,50% подручја Плана. Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене "Пословно-стамбена зона" прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње. Ова намена се јавља уз доминантне саобраћајне правце у урбанистичким зонама "Б" и "В".

1.3.Б.2. ГРАДСКИ ЦЕНТРИ

Циљеви и концепција развоја мреже центара су успостављање и хијерархијско установљивање система центара са јавним, снабдевачким и услужним функцијама.

Локалним центрима се смањује притисак на главне градске центре и у њима се развијају садржаји трговине, угоститељства, услужних делатности, школства и сл. Посебну пажњу треба посветити урбанистичком, архитектонском и хортикултурном обликовању зоне приградског центра. При архитектонском обликовању ових делова града потребно је да се посебно акцентирају неки од објеката (или њихових делова) као визуелни реперни.

1.3.Б.3. ПОСЛОВНЕ И РАДНЕ ЗОНЕ

Циљеви и концепција развоја у овој области су обезбеђење просторних, саобраћајних и инфраструктурних услова за дугорочни привредни развој.

1.3.Б.3.1. Индустрија и радна зона

Намена "Индустрија и радна зона" захвата укупну површину од 10,94ха, што представља 1,34% подручја Плана. Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене "Индустрија и радна зона" прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње. Простор са овом наменом обухваћен је комплексом фабрике "Nissal".

1.3.Б.3.2. Пословно-производно-трговински комплекс

Намена "Пословно-производно-трговински комплекс" захвата укупну површину од 9,16ха, што представља 1,13% подручја Плана. Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене "Пословно-производно-трговински комплекс" прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње. Простор са овом наменом јавља се у зонама "Б", "В" и "Г". У зони "Б" ова намена је планирана око комплекса фабрике "Nissal". У зони "В" ова намена обухвата постојећи комплекс, док у зони "Г" простор са овом наменом је новопланиран.

1.3.Б.3.3. Пословно-трговински комплекс

Намена "Пословно-трговински комплекс" захвата укупну површину од 18,61ха, што представља 2,29% подручја Плана. Услови који се односе на изградњу објеката и уређење

простора у оквиру намене "Пословно-трговински комплекс" прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње. Како је обухват плана на раскршћу важних саобраћајних праваца, планирани су пословно-трговински комплекси уз ове правце. Ова намена је планирана у урбанистичким зонама "А", "Б", "В" и "Г".

1.3.Б.4. ВЕРСКИ ОБЈЕКТИ

На планском подручју задржавају се постојећи верски објекти у оквиру својих комплекса. Уколико се укаже потреба, могуће је верске објекте градити и у оквиру других компатибилних намена.

1.3.Б.4.1. Црква

Ова намена захвата укупну површину од 0,47ха, што представља 0,06% подручја Плана. Услови који се односе на изградњу објеката и уређење простора у оквиру намене "Црква" прописани су Правилима грађења, којима су дефинисани урбанистички показатељи, урбанистичке мреже линија и правила изградње. У обухвату плана постоји црква Св. Козме и Дамјана у насељу Никола Тесла у урбанистичкој зони "В" и црква Св. Архангела Гаврила у приградском насељу Прва Кутина у зони "Г".

Површине ван грађевинског подручја

1.3.Ц.1. ШУМЕ И ШУМСКО ЗЕМЉИШТЕ

Намена "Шуме и шумско земљиште" захвата укупну површину од 58,51ха, што представља 7,19% подручја Плана. Шумско земљиште се јавља у урбанистичким зонама "Б" и "Е". 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.

1.3.Ц.2. ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ

Намена "Пољопривредно земљиште" захвата укупну површину од 319,64ха, што представља 39,24% подручја Плана. Пољопривредно земљиште је планирано у урбанистичким зонама "Б" и "Е".

На пољопривредном земљишту примењиваће се правила уређења из ППАП Града Ниша.

1.3.Ц.3. ВОДЕНЕ ПОВРШИНЕ И ВОДНО ЗЕМЉИШТЕ

Намена "Водене површине и водно земљиште" захвата укупну површину од 30,74ха, што представља 3,77% подручја Плана. Водно земљиште обухвата део корита реке Нишаве и део корита Кутинске реке са потоцима.

На земљишту ван грађевинског реона дозвољено је искоришћење алтернативних извора енергије.

1.3.1. БИЛАНСИ ПЛАНИРАНИХ ПОВРШИНА

Број	Намена	ПЛАН укупно (ha)	у односу на укупну површину Плана (%)
	Обухват планског подручја	813.03	100
A/	<u>ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ У ГРАЂ. ПОДРУЧЈУ</u>	384.84	47.33
A.1.	ЈАВНЕ СЛУЖБЕ	10.53	1.20
A.1.1.	ОБРАЗОВАЊЕ	2.79	0.34
A.1.1.1.	Основно образовање	2.79	0.34
A.1.2.	ДЕЧИЈА ЗАШТИТА	1.31	0.16
A.1.2.1.	Дечија заштита-вртић	1.31	0.16
A.1.3.	ЗДРАВСТВЕНА ЗАШТИТА	0.24	0.03
A.1.3.1.	Основна здравствена заштита	0.24	0.03
A.1.4.	СПОРТ И ФИЗИЧКА КУЛТУРА	6.09	0.75
A.1.4.1.	Спортски терен, стадион, хала	6.09	0.75
A.1.5.	УПРАВА И ДРЖАВНИ ОРГАНИ	0.09	0.01
A.1.5.1.	Јавна управа	0.09	0.01
A.2.	КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ	5.64	0.69
A.2.1.	Трафостаница	1.00	0.12
A.2.2.	Гасно постројење	0.05	0.01
A.2.3.	Гробље	4.02	0.49
A.2.4.	Зелена пијаца	0.58	0.07
A.2.5.	Остали комунални објекти	0.11	0.01
A.3.	САОБРАЋАЈНИЦЕ И ТЕРМИНАЛИ	55.74	6.85
A.3.1.	Саобраћајне површине	2.23	0.27
A.3.2.	Друмске саобраћајнице	48.63	5.98
A.4.	ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ	75.34	9.27
A.4.1.	Парковско зеленило	4.88	0.60
A.4.2.	Заштитно зеленило	100.22	12.33
Б.1.	СТАНОВАЊЕ	196.87	24.46
Б.1.1.	Становање средњих густина у градском подручју	8.22	1.01
Б.1.2.	Становање умерених густина у градском подручју	96.33	11.85
Б.1.3.	Становање умерених густина у приградском подручју	61.46	7.56
Б.1.4.	Становање ниских густина у приградском подручју -викенд зона	26.44	3.33
Б.1.5.	Пословно-стамбена зона	4.04	0.50
Б.2.	ПОСЛОВНЕ И РАДНЕ ЗОНЕ	38.71	4.76
Б.2.1.	Индустрија и радна зона	10.94	1.34
Б.2.2.	Пословно-производно-трговински комплекс	9.16	1.13
Б.2.3.	Пословно-трговински комплекс	18.61	2.29
Б.3.	ВЕРСКИ ОБЈЕКТИ	0.48	0.06
Б.3.1.	Црква	0.48	0.06
Ц/	<u>ПОВРШИНЕ ВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА</u>	428.15	52.66
Ц.1.	ШУМЕ И ШУМСКО ЗЕМЉИШТЕ	89.19	7.19
Ц.2.	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ	319.06	39.24
Ц.3.	ВОДЕНЕ ПОВРШИНЕ И ВОДНО ЗЕМЉИШТЕ	30.74	10.96

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

У великој мери План преузима регулационе елементе улица, површина јавне намене и грађевинске линије постојеће изграђености. Задржани су регулациони елементи улица, површина јавне намене и грађевинске линије из важећих урбанистичких планова, колико год су постојећа изграђеност и инфраструктурно опремање простора, које се одвијало у периоду после доношења наведених планова, омогућили.

Код саобраћајница које су задржане као у постојећем стању, у случају неусаглашености фактичког стања са Планом, може се при издавању локацијске дозволе, извршити корекција планских елемената према фактичком стању и то тако да се регулациона ширина саобраћајница може повећавати до обухватања јавних површина у складу са катастарским стањем. Смањење предметним планом дефинисаних регулационих ширина саобраћајница није дозвољено.

Допуна Плана техничким елементима као што су радијуси кружних кривина, ширине попречних профила и координате осовинских тачака, неће се сматрати изменом планског документа.

Грађевинске линије са елементима за обележавање на геодетској подлози за зоне за које није предвиђена израда плана детаљне регулације дате су на графичком приказу 2.3.: *Урбанистичка регулација са грађевинским линијама*. Уколико грађевинска линија није одређена на овом прилогу, иста се одређује у односу на положај више од 50% већ изграђених објеката (не односи се на помоћне објекте).

На простору насеља Прва Кутина за које не постоје задати регулациони елементи из претходних планова максимално је поштована постојећа изграђеност и већ формиране саобраћајне површине.

Код урађених парцелација које у Плану нису препознате због некомплетних подлога може се вршити корекција планиране регулације у одређеном проценту уколико то не ремети планиране профиле саобраћајница (само у случају када је планирана регулација унутар јавне површине).

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

Нивелационе коте терена раскрсница улица и површина јавне намене у директној су корелацији са котама терена и постојећим нивелетама изведених саобраћајница и осталим површинама јавне намене. Нивелациони план за зоне за које није предвиђена израда плана детаљне регулације дате су на графичком приказу 2.2.2.: *Саобраћајно решење и површине јавне намене са регулационим, нивелационим и аналитичко-геодетским елементима*.

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

1.6.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

Друмске саобраћајнице

У захвату Плана функционише део државног пута II реда број 134 на правцу Ниш-Гацин Хан-Бољинце. Део државног пута се поклапа са Булеваром Св. цара Константина од раскрснице булевара са Улицом Заплањском према истоку до границе плана и са Улицом Заплањском од раскрснице са булеваром, према рубу, до границе плана. Овим планом се предвиђа нова траса државног пута на левој обали Кутинске реке у односу на постојећу трасу, која је на десној обали. Нова траса државног пута се поклапа са трасом Булевара Св. цара Константина целом дужином у захвату овог плана. Уместо постојеће трасе државног пута, по траси Улице Заплањске, нова траса је наставак из захвата Плана генералне регулације градске

општине Палилула II фаза западно од трафо станице „Ниш 2“ и јужно од Новог гробља Брзог Брода. Нова траса се укључује на постојећу између насеља „Никола Тесла југ“ и села Прва Кутина.

Четири општинска пута су у захвату плана.

На подручју насеља „Никола Тесла север“ је општински пут л-13 од Булевара Св. цара Константина кроз насеље, преко моста на Нишави, даље према Горњој Врежини. Општински путеви л-19 Нишка Бања- Прва Кутина, Л-19.1 и л-19-2 насеља „Никола Тесла југ“ – Радикина Бара су на подручју јужног дела плана. Овим планом су трасе општинских путева потврђена. Урбанистички, постојећу путеви, су планирани као улице.

Све деонице државног пута као и постојећи општински путеви су предвиђени као улице, тј. садржај попречног профила чине коловоз и тротоари. Приступ са налегних површина је непосредно на пут, тј. улицу.

Примарна улична мрежа

У обухвату Плана је планирана једна магистрална саобраћајница, односи се на Булевар Св. цара Константина. Булевар је делимично у плану у дужини око 1,5km. Планирана траса се поклапа са постојећом траком. Планирани попречни профил чине две коловозне траке са две саобраћајне. На северној и три саобраћајне траке на јужној коловозној траци, разделна трака, јућни тротоар, а разделна трака између северне коловозне траке и сависне саобраћајнице северно од булевара и северни тротоар.

Сависне улице се могу поделити у две групе. Првој групи припадају саобраћајнице које су планиране сагласно захтевима који су дефинисани функцијом тих улица. Међутим, одређене саобраћајнице већ функционишу као сависне и у формираној уличној мрежи и ако геометријски и регулационо не испуњавају оптималне захтеве. Овим планом, ове друге, су потврђене са конкретним побољшањем. На подручју плана, северни део насеља „Никола Тесла“, првој групи припадају две саобраћајне улице. Једна је на крајњем западу плана која има правац пружања југ – север и остварује везу са Булеваром Св. цара Константина на југу, а на северу са планираном другом сависном саобраћајницом. Друга је планирана на крајњем северу плана са правцем пружања према насељу Брзи Брод и према планираном мосту на Кутиној реци и даље према мосту на Нишави. Другој групи сависних улица припадају две постојеће улице и то Ужичка и Нишавска. На подручју јужног дела насеља „Никола Тесла мрежу сависних улица чине следеће улице: Заплањска, Димитровградска и 1. маја, Петра Драпшина и Банатска.

Попречни профил сависних улица чине коловоз и тротоари. Минимална ширина коловоза код ових улица је 5,50m, а тротоари 1,5m. Изузетно, због изграђених стамбених објеката, на неким деоницама тротоар је мање ширине од 1,5m.

Приступне улице

У захвату плана доминира становање и то становање умерених густина у градском подручју. Планиране и потврђене постојеће стамбене улице доминирају у захвату плана. Насеље „Никола Тесла“ је неформално насеље па су у том стилу и формиране стамбене улице. Оне су планом предвиђене да се обезбеде проходност ватрогасног возила. Извршено је преиспитивање садржаја и регулационе ширине постојећих стамбених улица. Садржај попречног профила ових улица чине коловоз и тротоари, односно коловоз и заштитни појас. Минимална ширина коловоза двосмерних улица је 5,50m, а једносмерних 3,50m. Минимална ширина тротоара је 1,5m, а заштитног појаса 0,25m.

Јавни градски саобраћај

Магистрална саобраћајница – Булевар Св. цара Константина је планирана са одговарајућим садржајем и регулационом ширином што омогућава функционисање јавног градског превоза. Аутобуска стајалишта су на нишама која су непосредно уз спољну другу саобраћајну траку као и на трећој планираној саобраћајној траци.

Новопланиране сабирне улице су одговарајуће регулационе ширине коловоза што омогућава организовање јавног градског саобраћаја. Аутобуска стајалишта су планирана на возној саобраћајној траци. Није могуће планирање аутобуских ниша због изграђености налеглог простора стамбеним објектима.

Паркирање

Овим планом нису планиране посебне површине за паркирање осим у зонама приградских центара. Паркирање, код намене становање, организовати на грађевинској парцели. Код намене пословање паркирање се предвиђа у оквиру комплекса.

Приликом изградње нових објеката примењивати највише могуће нормативе за број паркинг места, а уколико постоји било каква могућност предвидети и већи број од прописаног нормативима и на тај начин постепено повећавати површине за паркиралишта.

За стамбене и стамбено-пословне објекте препорука је да најмање једна поливина возила буде смештена у гаражи.

Површине гаража се планирају надземно на грађевинској парцели и рачунају при утврђивању индекса изграђености.

Приликом изградње подземних гаража потребно је водити рачуна о положају постојеће и планиране инфраструктурне мреже која се мора изместити или формирати на прописаном растојању од објекта. Гараже пројектовати тако да не угрожавају стабилност објеката, односно обезбедити темеље суседних објеката.

1.6.2. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА

Кроз обухват Плана пролазе следећи далеководи:

- ДВ 400 kV, број 423/2, ТС 400/220/110 kV "Ниш 2" - Крагујевац,
- ДВ 400 kV, број 403, ТС 400/220/110 kV "Ниш 2" - Бор (Ђердап),
- ДВ 400 kV, број 404, ТС 400/220/110 kV "Ниш 2" - граница - Софија,
- ДВ 220 kV, број 226, ТС 400/220/110 kV "Ниш 2" - Крушевац,
- ДВ 110 kV, 193/2, ТС 400/220/110 kV "Ниш 2" - ТС 110/35 kV "Сврљиг", ДВ 400 kV, број 460, ТС 400/220/110 kV "Ниш 2" - "Лесковац 2",
- ДВ 110 kV, број 154/2, ТС 400/220/110 kV "Ниш 2" - ТС 110/10 kV "Ниш 5 - Нишка Бања"-
- ДВ 110 kV, број 1206 + 154/3, ТС 400/220/110 kV "Ниш 2" - ТС 110/10 kV "Ниш 5 - Нишка Бања" - ТС 110/35 kV "Пирот",
- ДВ 220 kV, број 278, ТС 400/220/110 kV "Ниш 2" - Лесковац,
- ДВ 35 kV ТС 110/35 kV "Ниш 3" - ТС 35/10 kV "Бела Паланка",
- ДВ 35 kV ТС 110/35 kV "Ниш 3" - ТС 35/10 kV "ЕИ" - ТС 35/10 kV "Ђуро Салај" - ТС 35/10 kV "Гацин Хан".

Корисници у захвату плана снабдевају се електричном енергијом из трафостанице ТС 110/10 kV "Ниш 5 - Нишка Бања", снаге 1 x 20 MVA. Ради обезбеђења сигурности рада преносне и дистрибутивне мреже потребно је изградити други прикључак за ТС "Ниш 5 - Нишка Бања" са далеководом 110 kV ТС "Ниш 2" - ТС "Пирот".

Поред ове трафостанице у захвату Плана је и индустријска трафостаница 35/10 kV "Ђуро Салај" снаге 2 x 4 MVA, која је повезана на далековод 35 kV ТС 110/35 kV "Ниш 3" - ТС 35/10 kV "ЕИ" - ТС 35/10 kV "Ђуро Салај" - ТС 35/10 kV "Гацин Хан", и служи само за потребе индустријског комплекса "NISSAL".

У подручје захвата плана из трафостанице 110/10 kV "Ниш 5 - Нишка Бања", положено је 10 извода 10 kV од којих је у погону 5 извода са укупно 11 трафостаница 10/0,4 kV. Трафостанице 10/0,4 kV су различитих типова : у објектима, зидане, типске МБТС, КБТС, СТС, "кула". Уграђени трафои су снага од 250 kVA, 400 kVA, 630 kVA и у најновије време и 1000 kVA. Мрежа 10 kV је мешовита, кабловска у централном делу подручја плана, а у северном и јужном делу захвата мрежа 10 kV је ваздушна.

Електроенергетска мрежа на свим напонским нивоима је добра и за нову изградњу се веома лако може обезбедити електрична енергија активирањем постојећих и полагањем нових

10 kV каблова из трафостанице 110/10 kV "Ниш 5 - Нишка Бања" и њиховим попречним повезивањем због обезбеђења сигурности у снабдевању електричном енергијом. Неопходно је постојеће ваздушне далеководе 10kV каблирати и нове водове 10kV полагати као кабловске.

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

- објекти пословања 80 -120 W/m² површине,
- школе и дечје установе 60 -80 W/m² површине,
- остале намене 30 - 120 W/m² површине.

Обавеза је коришћења ових података 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 42,0 m (2 x21,0 m од осе далековода),

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

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

Заштитна зона далековода напонског нивоа 35 kV износи: за једноструки вод заштитна зона је ширине 15,0 m (2 x 7,5 m од осе далековода), а за двоструки вод заштитна зона је ширине 16,0 m (2 x 8,0 m 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 110/10 kV и 35/10 kV (промена трафоа и текуће одржавање) у постојећим границама.

Планиране трафостанице 10/0,4 kV градити грађевински за снагу 630/1000 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 5,5 x 6,5 m. До трафостанице 10/0,4 kV (слободностојеће и у објекту) обезбедити колски приступ изградњом приступног пута најмање ширине 3m до најближе јавне саобраћајнице.

Новопланиране електроенергетске каблове (35 kV и 10 kV) полагати по планираним трасама и по трасама постојећих електроенергетских водова према техничким прописима, где се број каблова по траси не ограничава, с тим да ширина рова није већа од 0,8 m. Мрежу 10 kV радити као кабловску и код полагања нових извода као и код реконструкције постојећих извода

10 kV. Новопланиране 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 3 (три) 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 10/0,4kV и водови напонског нивоа 10(20) kV спадају у објекте за које се не издаје грађевинска дозвола (члан. 145. Закона о планирању и изградњи) већ се радови врше на основу решења којим се одобрава извођење радова, то је могуће издавање решења за објекат трафостанице и за деонице каблова који нису дати на графичком прилогу ако инвеститор обезбеди документацију предвиђену чланом 145. Закона.

1.6.3. ТЕЛЕФОНСКА МРЕЖА

Подручје захвата разраде опремљено је приступним телефонским мрежама следећих комутација:

- АТС (MSAN) "Никола Тесла - 1", типа дигиталне централе E10/CSND, "indoor", капацитета 2.303 директних телефонских прикључака,
- АТС (MSAN) "Никола Тесла - 2", типа дигиталне централе GTD-5C, "indoor", капацитета 2.067 директних телефонских прикључака и 3.412 двојничких прикључака,
- MSAN "Прва Кутина", истурени степен типа Huawei - UA 5000, "outdoor", капацитета 928 телефонских прикључака.

Приступна мрежа у насељу Никола Тесла је 4.350 телефонских прикључака, а у насељу Прва Кутина је 1.610 телефонских прикључака.

MSAN "Никола Тесла-1" и "Никола Тесла - 2" везане су на магистрални оптички кабл Ниш-Пирот- Софија, а MSAN "Прва Кутина" везана је на оптички кабл регионалног прстена "Никола Тесла" - "Гаџин Хан".

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

Кабловска тт канализација изведена је Булеваром св. цара Константина и делом улице Заплањске до објекта АТС(MSAN) "Никола Тесла".

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 20 Mb/s), узрокује потребу за смањењем претплатничке петље до 1 km 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 (супституција постојећих дигиталних централа), 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 1,0 km у насељима са великим густинама, и стварају услови за формирање приступних мрежа нових истурених комутациони степена који омогућавају обављање свих нових услуга у телекомуникацијама.

За одређивање потребног броја телефонских прикључака користиће се принцип:

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

У наредном периоду извршиће се супституција постојећих дигиталних централа АТС(MSAN) "Никола Тесла - 1" и АТС (MSAN) "Никола Тесла - 2" и превезивање приступних мрежа на нове истурене комутационе степене.

Сви ови мултисервисни приступни чворови биће повезани са постојећим комутационим центрима оптичким кабловима у топологијама "звезда" или "прстен".

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 1,0 km 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 15-50 m² пословног простора.

Истурене комутационе степене (MSAN) који се изводе као "outdoor" ормани постављати на бетонске темеље одговарајућих димензија (сагласно типу кабинета) у начелу површина око 6 m². 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 90 cm, 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 0,5 m и металана ограда висине 1,2 m).

Истурене комутационе степене (MSAN) који се изводе као "indoor" обезбедити просторију одговарајуће површине (10 - 15 m² и висине 2,6 - 2,8 m) 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 40 mm, које ће послужити као заштита или резерва за касније "удувавање" 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.

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 сигнаlima 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 а 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 2,2 m.

Базне станице се могу градити на свим за то одговарајућим локацијама у захвату Плана уколико те локације испуњавају услове у складу са важећим техничким прописима, условима надлежних предузећа и уз израду урбанистичких пројеката за одабране локације.

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.

Кабловско – дистрибутивни систем се може градити на свим за то одговарајућим локацијама у захвату Плана уколико те локације испуњавају услове у складу са важећим техничким прописима, условима надлежних предузећа и уз израду урбанистичких пројеката за одабране локације.

1.6.4. ГАСИФИКАЦИЈА И ТОПЛИФИКАЦИЈА

Снабдевање подручја града Ниша природним гасом планирано је из два правца и то: из правца севера преко ГМРС "Ниш 1" и из правца истока из 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).

До сада је изграђен главни разделни чвор (ГРЧ) "Ниш", лоциран северозападно од насеља Чамурлија, као и главна мерно-регулациона станица (ГМРС) "Ниш 1", капацитета 80.000 Nm³/ час.

У захвату плана изграђен је крак примарне градске гасоводне мреже на Булевару Цара Константина, у северном тротоару. Поред примарне, у Булевару се налази и део дистрибутивне гасоводне мреже ниског притиска.

Изградњом примарне градске гасоводне мреже створени су услови за убрзани развој система дистрибуције природног гаса. Изградња гасоводне мреже 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.

На примарну градску гасоводну мрежу, у захвату ППР, прикључене су следеће мернорегулационе станице:

И11 МРС "Нисал", капацитета

2.000 Nm³/ час,

Д3 МРС "Никола Тесла"

На територији Плана изграђена је дистрибутивна гасоводна мрежа ниског притиска којом је обезбеђено снабдевање дела потрошача у захвату Плана. Мрежа је изграђена северно и

јужно од Булавара Цара Константина, и прикључена на мерно-регулациону станицу (МРС) „Никола Тесла“.

Планиран је наставак изградње примарне гасоводне мреже средњег притиска. Овим гасоводима ће се снабдевати гасом мерно-регулационе станице ван захвата плана, и то МРС "Малча", МРС "Женева" и МРС "Нишка Бања" источно од Плана, ИМРС "Горња Врежина" и МРС "Горња Врежина" северно од граница Плана.

Од изграђеног гасовода средњег притиска у улици Заплањској (за МРС "Никола Тесла") планира се одвајање и изградња гасовода средњег притиска до МРС "Гацин Хан" у насељу Гацин Хан. Планира се и реконструкција у делу мреже пречника DN63 (траса дата на графичком прилогу), чиме ће се омогућити квалитетно снабдевање потрошача у јужном делу Плана.

На територији Плана није предвиђена изградња нових мерно-регулационих станица. Потрошачи ће се снабдевати са постојеће МРС ширењем постојеће дистрибутивне гасоводне мреже ниског притиска.

Планиран је наставак изградње примарне гасоводне мреже средњег притиска. Све планиране мерно-регулационе станице које се налазе ван захвата Плана прикључиће се преко планираног гасовода средњег притиска на постојећу примарну градску гасоводну мрежу унутар захвата Плана.

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. 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.

Приликом реконструкције постојећих или изградње нових саобраћајница извршити реконструкцију постојеће дистрибутивне гасоводне мреже тако што ће се гасовод изместити у појас тротоара или другу површину одређену правилима грађења. Дозвољено је и друго измештање и реконструкција постојеће мреже у складу са датим правилима изградње нове гасоводне мреже.

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

Планирано је прикључивање блоковских и локалних котларница на гасоводну мрежу и конверзија ових котларница тако да примарни енергент буде природни гас.

Потребно је предузети и низ мера за побољшање топлотне изолације свих објеката везаних на систем даљинског грејања. Сви новопланирани објекти морају да задовољавају све прописе везане за енергетску ефикасност објеката. (Правилник о енергетској ефикасности зграда („Службени гласник РС“, бр. 61/2011) и Правилник о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда ("Службени гласник РС", бр. 69/2012).

1.6.5. ВОДОВОДНА МРЕЖА

Снабдевање подручја у обухвату Плана санитарном водом врши се са изворишта "Студена", везом на доводни цевовод "Студена - Ниш", пречника Ø500 mm, који пролази јужном страном Димитровградске улице. Веза на доводни цевовод остварена је на раскрсници са Заплањском улицом, за јужни део подручја, цевоводом пречника Ø200 mm, и за северни део на раскрсници са улицом Српских јунака у Нишкој Бањи, цевоводом пречника Ø225 mm.

Укупна дужина изграђене водоводне мреже у оквиру границе Плана износи 20,8 km, при чему је 5,9 km (28%) постојеће мреже 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), а око 1600 m мрежа мањег профила од 63 mm. Поред тога 14,3 km мреже, што чини 69% од укупно изграђене мреже на подручју Плана, изграђено је од азбест-цементних цеви, које се у последњих 15 година не уграђују па се може претпоставити да је реч о старој мрежи подложној пуцању, што изазива губитке у систему. На подручју Плана нема изграђеног резервоарског простора.

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/стан,дан	
	дн.нерав. к1	час.неравн. к2	2010 год.	2025 год.
Становници	1,6	2,5	150	200
Туристи			400	420
УКУПНО			550	620

У висинском погледу грађевинско подручје Плана дели се на три зоне водоснабдевања: (I) до 230 m над морем, (II) 230-280 m н.м и (III) 280-330 m н.м.

Планирано грађевинско подручје у другој висинској зони износи око 90 ha а у трећој око 18 ha. Како би се обезбедило водоснабдевање подручја друге висинске зоне планиран је резервоарски простор за II висинску зону у источном делу, у обухвату ПГР подручја градске општине Нишка Бања – I фаза, са котом дна 305 m н.м.

До резервоара вода се допрема планираним потисно – дистрибутивним цевоводом.

Пумпна станица за II висинску зону планира се на делу катастарске парцеле бр. 5761 К.О. Нишка Бања.

Поред неопходне изградње резервоара и пумпне станице, у циљу квалитетног снабдевања водом свих становника на подручју Плана, уз поштовање рационализације потрошње висококвалитетне воде, неопходно је предузети следеће активности:

- Изградити потисно - дистрибутивни цевовод од планиране пумпне станице за II висинску зону до планираног резервоара за II висинску зону.
- Постојећу мрежу од азбест-цементних цеви треба заменити изградњом нове мреже како би се избегли, односно смањили губици услед пуцања цеви.
- Постојећу мрежу мањег профила од Ø100mm треба заменити изградњом нове мреже адекватног профила.
- Изградити јавну мрежу **дуж свих саобраћајница** на подручју Плана.
- Повезати мрежу тако да се формира прстенаст тип мреже где год је то могуће.
- Хидранте поставити према Правилнику о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара.
- У циљу рационализације потрошње, извршити раздвајање водомера у објектима вишепородичног становања, тако да сваки стан има посебан водомер. Ово је обавезујуће за све нове објекте.

Изградњу јавне водоводне мреже ускладити са изградњом планираних саобраћајница односно реконструкцијом постојећих. Положај мреже приказан је на графичком прилогу "Мреже и објекти инфраструктуре - водоснабдевање" и обично је у коловозу на хоризонталном одстојању од 0,5÷1,0 m у односу на ивицу коловоза. Уколико постојећа мрежа излази из регулационе ширине саобраћајнице, односно мења правац у оквиру постојеће 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 1,0 m. Планирану водоводну мрежу у зони постојеће и планиране регулације водотокова изводити у мостовској конструкцији са адекватном заштитом.

Појас заштите око магистралних и потисних цевовода успоставља се у ширини од 6,0m дуж цевовода, односно по 3,0 m са сваке стране осовине цевовода. У појасу заштите није дозвољена изградња објеката, постављање уређаја и вршење радњи које на било који начин могу загадити воду или угрозити стабилност цевовода.

Постојећу мрежу приликом извођења радова на регулацији потока обезбедити од оштећења у току изградње и урадити адекватну заштиту за период експлоатације. Уколико је неопходно изместити у конструкцију моста.

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.

1.6.6. 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 финансијско-економских прилика, значајне индустријске производње и присутних индустријских отпадних вода нема.

Одвођење употребљених вода, на подручју Плана, регулисано је на њеном северном 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. Део атмосферских вода излива се и у Кутинску реку. Канализациони систем са приказаним степеном изграђености не представља функционалну целину и није покривено целокупно подручје Плана. На осталом делу конзумног 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 Ø500mm у Заплањској улици, Ø600mm у булевару св. Цара Константина и Ø600mm у Ужичкој улици, тј. такозваним Нишкобањским колектором даље ван територије Плана. На северном делу насеља Никола Тесла постоји црпна станица за употребљене воде, која сакупљене употребљене воде на делу Плана уз реку Нишаву препумпава у Нишкобањски колектор. Атмосферска канализациона мрежа је занемарљива и своди се на колекторе пречника Ø300mm у Нишавској улици и улици Авноја са испустом у реку Нишаву и пречника од Ø300mm до Ø800mm у Заплањској улици, где се испуштање ових вода врши директно у Кутинску реку, путем четири испуста. 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. 30/2010).

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 реципијената.

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 Јелашнице према насељу Никола Тесла (Сервисни колектор), као и Кутински колектор са обе стране Кутинске реке. Сервисним 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 Сервисни и Кутински колектор. Канализациону мрежу за употребљене воде полагати у осовини саобраћајница.

Реализацију поменуте канализације 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. **Приоритет** је изградња колектора за атмосферске воде у Булевару светог цара Константина, чији ће реципијенти бити Кутинска река и Суводолски поток који је ван обухвата Плана. 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 израдом 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.

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

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

Радове око ископа рова, разузирања 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.

До изградње канализационе мреже за употребљене воде дозвољава се изградња водонепропусних септичких јама са организованим пражњењем. Индустријске отпадне воде, које садрже опасне материје, подвргаваће се предtretману пре упуштања у јавне канализационе системе. Након реализације целокупног система потребно је донети општински пропис којим би се наложило обавезно прикључење на канализацију и затварање свих водонепропусних септичких јама у циљу спречавања даљег загађивања подземних вода и очувања категорије површинских вода.

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.

1.6.7. РЕГУЛАЦИЈА ВОДОТОКОВА

Кутинска река протиче кроз општину Гацин Хан и општину Нишка Бања у Нишавском округу. Извире на Сувој планини и дугачка је око 40 километара. Улива се у реку Нишаву на стационачи 22+100, као њена лева притока, код насеља Никола Тесла.

Кутинска река има знатан уздужни пад дна у горњем и делимично средњем току, док су део средњег и доњег тока са малим уздужним падом. Потребно је напоменути да средњи и горњи део тока имају готово линеарну трасу корита, док су у доњем делу тока на траси речног корита формирани бројни меандри.

Површина слива Кутинске реке на ушћу у Нишаву је око 230m², док је просечна висина падавина 700mm.

Кутинска река има велики и разуђен слив са великим бројем притока. Бујичне поплаве у сливу нису ретке и директно утичу на хидролошки режим Нишаве, односно плављење

приградских насеља. Кутинска река има знатан уздужан пад дна корита у горњем и делимично средњем току, док су део средњег и доњег тока са уздужним падом око 0,004.

Ширине обале Кутинске реке најчешћа се крећу у интервалу 11m - 16m, са екстремним вредностима 7.8 m и 21.1 m. Просечна ширина основног корита Кутинске реке је око 12.4 m.

Висине обала основног корита Кутинске реке (у односу на талвег) варирају од 0.9 m до 3.5 m, са просеком од око 2.1 m.

Површине пуног протицајног профила основног корита Кутинске реке најчешће варирају дуж тока у интервалу 14 m² - 28 m², са екстремима 6.6 m² и 52.1 m², са просеком од око 17,2 m².

Корито Кутинске реке није регулисано. На око 500 m узводно од ушћа постоје три моста у низу, стари трамвајски, друмски и железнички. Мостовски отвор старог трамвајског моста је нешто ужи од отвора друмског моста, што је уз огромне количине отпада и смећа велика сметња при протицају вода.

Деоница узводно од фабрике Ниссал је не регулисана са малим протицајним профилем, тако да при надоласку великих вода долази до изливања и плављења налеглих површина.

На разматраној деоници Кутинске реке, дуж десне обале, налазе се куће са окућницама, које често задиру у водно земљиште. Корито је запуштено, испуњено отпадом и густим коровом. На левој обали Кутинске реке простира се пољопривредно земљиште.

Од постојећих објеката на разматраној деоници Кутинске реке, својим значајем издваја се фабрика „Нисал“, која се налази на левој обали, у непосредној близини железничког моста.

Радови на регулације Нишаве узводно и низводно од ушћа Кутинске реке изведени су 1977/79. године. Изведена су два просека са пратећим обостраним насипима и укопаним каменим депонијама. На месту самог ушћа корито реке Нишаве није регулисано у дужини од 200 m, а Кутинска река се сада улива у старо корито Нишаве. На ушћу је урађен леви одбрамбени насип Кутинске реке дужине 350 m.

Радови на регулацији Кутинске реке на деоници од ушћа у Нишаву, изведене су на дужини од 300m према „Главном пројекту регулације Кутинске реке од ушћа у Нишаву до железничког моста од km 0+000 до km 0+765,70“.

На деоници од km 0+843 до km 0+910 на десној обали налази се габионски зид, чији су габарити недовољни да заштите околна подручја при наиласку великих вода.

Планирани простор за регулацију реке Нишаве је дат регулационим линијама које прате катастарско стање.

Планирана траса регулације Кутинске реке, 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. Ширина планираног појаса намењеног за регулацију Кутинске реке износи 32 m.

Код израде инвестиционо-техничке документације даје се слобода избора попречног профила у складу са урбанистичко-архитектонским решењем. Препоручујући али не и обавезујући је трапезаст попречни пресек.

Вукмановски поток, који је лева притока Кутинске реке, целом трасом прати катастарско стање.

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

1.7. МЕРЕ ЗАШТИТЕ КУЛТУРНО-ИСТОРИЈСКИХ СПОМЕНИКА И ЗАШТИЋЕНИХ ПРИРОДНИХ ЦЕЛИНА

1.7.1. НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА ДОБРА

Како планско подручје досад није било обухваћено систематском проспекцијом градитељског наслеђа "Студијом споменичког наслеђа" предвиђеном Просторним планом административног подручја града Ниша биће обухваћено и предметно подручје, а дотле се

овим Планом штите интегритет и својства евидентираних непокретности. Према условима Завода за заштиту споменика културе у Нишу бр. 467/2 од 19.04.2012. године, на планском подручју не постоје непокретна културна добра, али спорадична теренска истраживања указују на постојање објеката културног наслеђа (Црква Св. Архангела Гаврила и археолошки локалитети Равниште, Чивутско гробље, Колибиште и Црквиште у Првој Кутини). Иако на планском подручју не постоје непокретна културна добра, Планом се дефинишу смернице за њихов третман, с обзиром да постоји могућност да неке од евидентираних непокретности у току имплементације Плана добију статус непокретног културног добра.

Основно планско опредељење у области заштите непокретних културних добара је њихова заштита заједно са простором и објектима од значаја за заштиту, истраживање и коришћење, уз одрживо коришћење њихових културно-историјских и научних потенцијала. Користиће се у изворној или адекватној намени на начин и под условима који неће угрозити њихов интегритет и споменичка својства, уз функционално усклађивање и комунално опремање у складу са захтевима савременог живота.

Заштићена околина непокретног културног добра представља јасно дефинисан простор око непокретног културног добра који се штити и уређује интегрално, на основу пропозиција и мера надлежне службе заштите споменика културе и решења овог Плана, уз обавезу прибављања услова и сагласности надлежних служби заштите за извођење свих врста радова у њему. Могуће је уређење и активација ових простора у функцији истраживања, заштите и презентације непокретног културног добра (уређење приступних путева и стаза, обележавање и партерно уређење у циљу обезбеђивања примарне инфраструктуре).

Заштита непокретних културних добара ће се вршити на основу прописаних мера и услова чувања, коришћења и одржавања из Акта о утврђивању непокретног културног добра и на основу услова надлежне установе заштите непокретних културних добара. Мере техничке заштите и други радови на културном добру, односно у његовој заштићеној околини могу се предузимати након што се прибаве услови и сагласност Завода за заштиту споменика културе Ниш и услови и одобрења на основу прописа о планирању простора и изградњи објеката. Дотле је забрањено раскопавање, рушење, преправљање, презиђивање или вршење било каквих радова који могу нарушити споменик културе, као и њихово коришћење у сврхе које нису у складу са природом, наменом и значајем или на начин који може овести до њиховог оштећења.

Мере заштите непокретних културних добара примењују се и на непокретности које су евидентирани да уживају предходну заштиту до момента окончања поступка њиховог утврђивања за непокретна културна добра. Установа заштите дужна је да у року од две године утврди да ли евидентирана непокретност има споменичка својства и да у том року предложи утврђивање те непокретности за непокретно културно добро, а у случају да евидентирана непокретност не буде проглашена за непокретно културно добро у року од три године од дана евидентирања, на њу се у складу са чланом 29. Закона о културним добрима ("Службени гласник РС" бр. 71/94) неће односити прописане мере заштите и обавеза прибављања услова надлежне службе заштите већ их је могуће реконструисати, дограђивати и преграђивати у складу са урбанистичко-техничким условима и одредбама овог Плана.

1.7.1.1. Мере заштите непокретних културних добара

- Власник, корисник, или други субјект који по било ком основу располаже непокретним културним добром, или добром под претходном заштитом дужан је да га чува и одржава са пажњом, тако да не дође до оштећења или уништења његових споменичких својстава;

- Непокретна културна добра не смеју се користити у сврхе које нису у складу са њиховом природом, наменом и значајем нити на начин који може довести до њиховог оштећења или уништења;

- Носиоци права, обавеза и одговорности у погледу коришћења, управљања и располагања непокретним културним добром и друга лица која по било ком правном основу држе непокретно културно добро, дужни су да га чувају, одржавају и спроводе утврђене мере заштите, да неодложно обавештавају Завод за заштиту споменика културе у Нишу о правним и

физичким променама насталим у вези са непокретним културним добром, дозволе научна и стручна истраживања, техничка и друга снимања, извођење мера техничке заштите на непокретном културном добру и да обезбеде његову доступност јавности;

- Забрањена је препарцелације катастарских парцела на којима се налазе непокретна културна добра;

- Није дозвољено рушење, раскопавање, преправљање, презиђивање, прерађивање или извођење било каквих других радова који могу променити изглед и вредност културног добра без претходно прибављених посебних услова и сагласности Завода за заштиту споменика културе у Нишу;

- У случају да се у току извођења радова на другим локацијама наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове, обавести Завод за заштиту споменика културе у Нишу и предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен;

- Забрањује се уништавање, прекопавање и заоравање археолошких локалитета као и извођење земљаних радова на дубији већој од 30cm, изградња свих врста објеката и инфраструктуре, неовлашћено ископавање, одношење камена и земље и прикупљање покретног материјала без сагласности надлежне установе заштите, претходних археолошких истраживања и адекватне презентације налаза.

1.7.1.2. Мере заштите заштићене околине непокретних културних добара

- Заштићена околина непокретног културног добра ужива исти третман као непокретно културно добро у погледу предузимања мера заштите и свих других интервенција у њој;

- Забрањује се препарцелација постојећих катастарских парцела у обухвату заштићене околине;

- Забрањује се сеча стабала и уклањање остале вегетације у обухвату заштићене околине, осим под условима и надзором надлежне службе заштите;

- Забрањује се извођење радова којима се врши промена облика или нагиба терена у обухвату заштићене околине, осим под условима и надзором надлежне службе заштите;

- Забрањује се градња сталних и постављање привремених објеката објеката који својом наменом, архитектуром и габаритом угрожавају непокретно културно добро;

- Забрану постављања ваздушних електро и ТТ водова преко катастарских парцела у обухвату заштићене околине непокретног културног добра;

- Забрану складиштења материјала, формирања депонија и производних постројења;

- Све активности на уређењу простора изводити тако да својим постојањем не угрожавају непокретно културно добро нити да својим карактером, обликом или габаритом доминирају над њим.

1.7.2. ПРИРОДНА ДОБРА

На основу увида у Централни регистар заштићених природних добара у Републици Србији, Завода за заштиту природе Србије констатује се да се у подручју обухвата не налазе заштићена природна добра.

Заштита животне средине и природних вредности подразумева поштовање општих превентивних мера заштите животне средине и природе као и свих техничко-технолошких мера и прописа утврђених позитивном законском регулативом и условима надлежних органа и институција. У циљу што боље заштите природе потребно је водити рачуна да степен коришћења обновљивих ресурса не буде већи од способности њиховог обнављања (шумски фонд, пољопривредне културе, животињски фонд, изворишта питке воде, земљиште) и да се ниво емисије гасовитих, течних и чврстих отпадака мора одржавати у оквиру способности локалних екосистема да их апсорбује, а да се при томе не поремети равнотежа токова енергије и материјала.

1.7.2.1. Стратешка процена утицаја плана на животну средину

План се израђује у оквиру Генералног урбанистичког плана Ниша 2010 - 2015, који представља стратешки развојни плана Ниша са општим елементима просторног развоја тако да се не ради посебна стратешка процена утицаја на животну средину. Елаборат: „Извештај о стратешкој процени Генералног урбанистичког плана Ниша 2010 - 2025 на животну средину“ се односи и на планска решења из овог плана.

1.8. 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.

Планови детаљне регулације израђују се за:

1. Пословно-трговинске комплексе уз Бул. Св. цара Константина;
2. Викенд зону на потесу Дубрава;
3. Део приобалног појаса Кутинске реке;
4. Измештање државног пута II реда бр.134 (Ниш-Гацин Хан-Боњинце) по Генералном урбанистичком планом Ниша 2010-2025;
5. 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 простора дефинисаних Планом за израду планова детаљне регулације, на иницијативу надлежне управе за планирање и изградњу, могућа је израда планова детаљне регулације и за друга подручја у обухвату Плана.

Обухват сваког појединачног урбанистичког плана биће утврђен према катастарским парцелама, приликом доношења одлуке о његовој изради.

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

Урбанистички пројекат се ради за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације, за формирану грађевинску парцелу, а пре издавања локацијских услова. Урбанистичким пројектом се дефинише урбанистичко-архитектонско решење планиране изградње, у складу са условима за изградњу и урбанистичким показатељима датим овим Планом, као и правилницима који конкретну област/делатност регулишу и прибављеним условима надлежних јавних предузећа и установа у чијој је надлежности њихово издавање.

Урбанистички пројекти израђују се за:

- спортске терене, основно образовање, дечију заштиту, пијацу и пословну зону северно од Булевара Светог цара Константина;
- спортске терене, основно образовање, здравствену заштиту и два гробља јужно од Булевара Светог цара Константина;
- парковско зеленило и рекреативне површине;
- пумпну станицу за II висинску зону водоснабдевања на делу катастарске парцеле бр. 5761 К.О. Нишка Бања;
- стамбену изградњу средњих густина за парцеле веће од 600m²;
- стамбено-пословне објекте за парцеле веће од 450m²;
- 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).

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

- Јавни објекти (сви објекти високоградње на јавним површинама);
- Објекти на територији општине Нишка Бања бруто површине преко 10 000m².

1.10. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ПО ЦЕЛИНАМА ИЛИ ЗОНАМА ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА, КОЈИ ЈЕ ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА И ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ

За све објекте обавезно је прикључење на јавну инфраструктуру уколико је изграђена.

Зона становања ниских и умерених густина у приградском и градском подручју - Оптимални стандард је да грађевинска парцела има приступ на коловоз са тврдом подлогом и прикључке на уличну водоводну, канализациону, електро мрежу и тт-мрежу. Минимални стандард – као почетни и привремени – у овим зонама је прикључење на пут и електро мрежу, као и обезбеђење водонепропусне септичке јаме до изградње канализационе мреже. Дозвољава се могућност коришћења бунара до изградње водоводне мреже.

Зона становања средњих густина у градском подручју - Минимални стандард комуналне опремљености за планиране објекте у овој зони становања је прикључење на јавни пут (улицу), водоводну, канализациону, електро мрежу, тт- мрежу и обезбеђено грејање објекта.

Јавне службе, објекти и комплекси - Минимални стандард комуналне опремљености за планиране објекте у овој зони је прикључење на јавни пут/улицу/водоводну, канализациону, електро мрежу, тт- мрежу и и обезбеђено грејање објекта.

Пословне и радне зоне - Минимални стандард комуналне опремљености за планиране објекте у овој зони је да буду снабдевени водом, електричном енергијом, и системом за одвођење фекалних вода, као и свим осталим ресурсима и системима потребним за обављање конкретне делатности и спровођење мера заштите, што ће утврђивати надлежна служба за сваки појединачни случај.

Пословно-стамбена и пословна зона - Изградња објеката у пословној зони може започети само под условом да је задовољено минимално опремање грађевинског земљишта, да је могућ одговарајући саобраћајни приступ парцели, прикључак електричне енергије и довод воде.

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

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

Приступ при планирању заснивати на унапређењу, уређењу и заштити архитектуре са елементима стила локалног и регионалног карактера, уз јасно дефинисање идентитета грађевина кроз модерну интерпретацију градње са акцентом на остваривање визуелног идентитета насеља, енергетске ефикасности и еколошке свести.

Када је планским документом ширег подручја предвиђена израда плана детаљне регулације, тај плански документ ширег подручја мора да садржи правила регулације, парцелације и грађења која ће се примењивати приликом издавањалокацијских услова и спровођења поступака парцелације и препарцелације до доношења плана детаљне регулације(члан 27. Закона).

Уколико је планским документом предвиђена израда урбанистичког пројекта, или је урбанистички пројекат израђен по захтеву инвеститора, локацијски услови се издају на основу тог планског документа и урбанистичког пројекта (члан 57.став 4 Закона).

За просторе за које се предвиђа даља планска разрада (плановима детаљне регулације) и израда урбанистичких пројеката, до доношења тих планова и привођења простора планираној намени, уколико је простор нападнут затеченом градњом, дозвољава се искључиво текуће и инвестиционо одржавање.

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

Пословно-трговински комплекс уз Бул. Св. цара Константина

Омогућити прилаз комплексима преко сервисне саобраћајнице.

Пословно трговинске локалитете издвојити заштитним зеленилом у граничном појасу са стамбеним и др. зонама и целинама у насељу, како би се ублажио њихов утицај на животну средину и повећао естетски квалитет простора.

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

Западни део зоне испресецан је далеководима управно на правац пружања Бул. Св. цара Константина што условљава и ограничава организовање пословно-трговинских садржаја.

Викенд зона на потесу Дубрава

Специфичност ове целине, која углавном није нападнута градњом, огледа се у конфигурацији терена и присуству далековода изнад источног дела подручја који својим заштитним зонама ограничавају градњу и организацију грађевинских парцела. Стамбени/викенд објекти изграђени су само уз постојеће ободне саобраћајне правце. Подручје је потребно саобраћајно и инфраструктурно опремити.

Поред ових ограничења, предности подручја могу се препознати у доминантном географском положају окруженом зеленилом и непосредној близини бањских садржаја.

При планирању **саобраћајне матрице** и формирања грађевинских парцела потребно је:

- поштовати изохипсе терена;
- очување визура условљених географским положајем;
- очување постојеће парцелације уз могућност повезивања.

Смернице за изградњу **нових објеката**:

- посебну пажњу обратити на решење паркирања и гаражирања, на решење одлагања и одношења смећа, као и на озелењавање и очување окружења;
- нове објекте ускладити са карактером амбијента и вредностима урбаног и архитектонског наслеђа у погледу димензија, диспозиције, пропорција, типа градње и обликовања;
- обликовање новопланираних објеката, као и целокупно архитектонско дело (конструкција, функција) треба да буде печат свог времена. Са објектима у окружењу треба да чине складну целину;
- није дозвољено формирање мансардног и равнoг крова. Изузетно, могуће је само уз сагласност надлежне институције за заштиту споменика културе;
- кровни покривач извести од црепа, бакарног или др. лима и сл.

Део приобалног појаса Кутинске реке

Подручје Плана се ослања на Државни пут 2.А реда 224 Нишка Бања- Гацин Хан-Боџинце и пословно - трговински комплекс на истоку, приступну саобраћајницу до моста на Кутинској реци са југа, југоисточну регулацију инфраструктурног коридора Кутинске реке са југозапада, границама катастарских парцела 2760, 2761/2, 2762/4, 2763, 2764 КО Прва Кутина на северозападу до ободне саобраћајнице на североистоку између становања умерене густине у градском подручју и заштитног зеленила приобалног појаса, одн. пословно-трговинског комплекса.

Специфичност овог подручја огледа се у усклађивању створених и природних услова, чиме би се активирао овај део приобаља Кутинске реке, са припадајућим планираним и постојећим пословно - трговинским и стамбеним објектима. Потребно је обезбеђење оптималних услова за функционисање пословних објеката узимајући у обзир непосредну близину Кутинске реке. За активацију нових пословних садржаја неопходно је планирати сервисну саобраћајницу у профилу који ће задовољити потребе теретног саобраћаја. Правила вертикалне регулације и грађења дати на основу правила грађења из овог Плана. Грађевинска линија за нове пословне објекте је на 5 метра у односу на регулациону.

Потребно је потенцирање, искоришћење и прилагођавање природних фактора приобалног појаса очувањем зеленог заштитног појаса око реке, уз активирање шеталишних и бициклистичких стаза уз реку.

1.10.2. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И МРЕЖА САОБРАЋАЈНЕ И ДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Природни и стечени услови конкретног простора детерминисали су решења у Плану чиме су дефинисани услови за уређење и изградњу површина и објеката јавне намене и мрежа саобраћајне и друге инфраструктуре.

Границе грађевинског земљишта јавне намене и елементи за њихово обележавање саставни су део графичког приказа 2..2: *"Саобраћајно решење са регулационим линијама улица и површина јавне намене и нивелационим котама раскрсница улица и површина јавне намене"*.

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.

1.10.3. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА

Улично зеленило формирано је између саобраћајница и тротоара и ободних објеката. Претежно се састоји од двостраних, једноредних дрвореда са травњацима. Дрвореди су хетерогеног састава, различите старосне доби и бонитета. Ово зеленило има заштитну функцију, ствара повољне санитарно-хигијенске и побољшава микроклиматске услове. Такође, повезују присутне категорије зеленила у јединствен систем.

Код обнове дрвореда у постојећим регулацијама јавних саобраћајница важе следећи услови:

- постојеће дрвореде треба задржати уз постепену замену престарелих и сувих стабала;
- дрвореде обнављати доминантном врстом у дрвореду, односно врстом која је најбоље прилагођена условима средине;
- планирати садњу школованих садница;
- код подизања нових дрвореда и формирања уличног зеленила у измењеним и новим регулацијама јавних саобраћајница важе следећи услови:
- садњу усагласити са трасама инсталација инфраструктуре;
- садњу ускладити са оријентацијом улице;
- у ширим уличним профилима сагледати могућност формирања травњака са дрворедима;
- предвидети садњу школованих садница;
- растојање између дрворедних садница је најмање 5m;
- при избору врста за улично зеленило планирати садњу врстама прилагођеним условима раста у уличним профилима (отпорност на збијеност тла, водни капацитет земљишта, прашину гасове);
- ширина зеленог појаса између коловоза и тротоара је минимално 1m;
- због безбедности саобраћаја дрвеће садити 2m од ивице коловоза, а шибље 2m од ивице зелене траке;

– зеленило не сме представљати сметњу за нормално кретање пешака и хендикепираних лица;

– зеленило не сме смањити саобраћајну прегледност.

Парковско зеленило је значајна категорија зеленила у урбаној средини. Парк је зелена целина пејзажног стила, високе естетске и функционалне вредности. Огледа се у слободном распореду и размештају врста и групација високо хортикултурно и дендролошки вредних биљних врста.

Код реконструкције парковских површина важе следећи услови:

- задржати парковску површину у постојећим границама;
- реконструисање парка обавити у стилу у којем је подигнут;
- уклонити привремене објекте;
- изградња нових објеката није дозвољена.
- у постојећим парковима дозвољени су следећи радови:
- санитарна сеча стабала;
- реконструкција цвећњака;
- нова садња сезонског цвећа, перена и дендро материјала;
- реконструкција вртно-архитектонских елемената;
- реконструкција стаза и ограда парка;
- реконструкција постојећих објеката;
- подизање нових вртно-архитектонских елемената, фонтана;
- реконструкција и поправка разних објеката и дечијих игралишта;
- ограђивање парка.

Паркове треба опремити екстерним мобилијаром, стандардном инфраструктуром и системом за наводњавање.

Зелене површине око јавних објеката су површине око објеката јавних намена. У постојећем стању заједничка карактеристика ових површина је неуређеност и одсуство мера неге.

Код постојећих површина око јавних објеката дозвољено је:

- санитарна сеча стабала;
- примена мера неге (кошење травњака, резивање жбунасте вегетације, прихрана вегетације и сл.);
- реконструкција цветњака, нова садња сезонског цвећа и перена;
- реконструкција стаза.

Уређење нових површина око јавних објеката решити посебним пројектом:

- избором врста, начином обраде и колористичким ефектима нагласити репрезентативност објеката;
- главне прилазе, просторе око споменика и др. решавати партерним зеленилом.

Зеленило у оквиру спортско рекреативних површина треба да обогати просторе намењене за спорт и рекреацију и учине околину и простор пријатним за активне и пасивне посетиоце ових простора.

Зелене површине индустријских комплекса првенствено имају функцију заштите и изолације простора и објеката од извора загађивача. Ове зелене површине треба да буду вишенаменске: визуелна и звучна баријера, противпожарна препрека, место за одмор и рекреацију радника, изложбени простор на коме се могу излагати и рекламирати производи предметног комплекса. Препоручују се биљне врсте отпорне на градске услове (издувне гасове, дим и прашину), прилагођене станишним и климатским условима.

Зелене површине у оквиру становања чине у већини случајева мање просторе унутар становања. Унутар појединачних парцела зеленило је заступљено у виду уређених травњака са цветњацима и перенама, групацијама украсног лишћарског и четинарског дрвећа и шибља као и воћака. Зеленило има улогу да штити делове простора и објеката од разних загађивача, да их изолира, маскира и истакне.

Зелене површине основног образовања и предшколских установа су у оквиру комплекса предшколског и основног образовања уређена дворишта намењена игри деце за

време одмора као и простор са обавезним садржајима за физичко васпитање деце. Ове површине морају бити оплемене одговарајућим уређеним зеленим површинама. Постављене границом парцеле имају заштитну функцију, изолацију комплекса од околних саобраћајница и суседа. Треба да буду заступљене врсте без алергогених својстава, отровних плодова и бодљи.

Заштитно зеленило чине заштитни зелени појасеви уз производне комплексе, водотокове и др. Основни циљеви заштитног зеленила су да заштити земљиште, амортизује буку, умањи дејство емисија, разграничи површине различитих намена. Заштитно зеленило уз водотокове уредити као интегрални део натуралне регулације обала, у складу са водопривредним условима.

Зелене површине специјалне намене су озелењени комплекси гробља, зона водоизворишта, постројења за пречишћавање, депонија и сличних објеката. Постојећа гробља која су у функцији треба допунити зеленилом, а ободом комплекса формирати заштитно зеленило. На гробним местима и око њих дозвољена је садња украсног биља тако да не омета приступ гробним местима и да их не заклања. У близини улаза и прилаза гробљу као и уз главне пешачке стазе на гробљу поставити клупе за одмор посетиоце гробља, канте за отпатке, чесме и сл.

Општи циљеви развоја система зелених површина су:

- задржати и обновити постојеће зеленило на подручју Плана;
- при одређивању потребног процента зеленила на парцели, не узимати у прорачун бетонске растер плоче.
- подизање и уређење зелених површина ускладити са урбанистичко-архитектонским решењима, зеленило сем основне заштитне улоге треба да има и улогу архитектонских елемената (заклањање, истицање, ослобађање визура итд.);
- остварити систем зелених површина коришћењем линијских веза између постојећих и планираних зелених површина;
- ослобађање зелених површина од неодговарајућих намена и садржаја;
- избор садног материјала треба спровести аутохтоним врстама адаптираним на владајуће климатске и педолошке услове. Учесће лишћарских врста треба да је доминантније као и однос према осталом растињу (жбунасте врсте, пузавице, цвеће).

Концепција и организација система зелених површина реализоваће се кроз даљу планску разраду, детаљне студије, урбанистичке пројекте и изградом идејних и главних пројеката озелењавања за одређене категорије зеленила, који ће детерминисати избор, количину дендролошког материјала, просторни распоред, технику садње, мере неге и заштите.

1.10.4. ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНОГ И КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА, ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ

1.10.4.1. Заштита и унапређење животне средине и заштита здравља људи

Заштита здравља се постиже:

- обезбеђењем редовне контроле здравствене исправности намирница и квалитета воде за пиће, као и системом адекватне здравствене заштите – реконструкцијом постојећих објеката здравствене заштите и обезбеђењем доступности објектима и услугама здравствене заштите и других јавних служби од значаја за здравствени и социјални статус грађана;
- очување и даље унапређење лековитог карактера бање;
- смањењем емисије загађујућих материја и изложености њиховом штетном дејству;
- заштитом и унапређењем постојећих шума, шумског земљишта и заштитних "зелених појасева";
- смањењем емисије загађујућих материја у ваздуху подизањем заштитних "зелених појасева" уз саобраћајнице и привредна постројења, односно заштитног зеленила у насељима;
- забраном изградње или измена простора које би могле да наруше стање животне средине.

1.10.4.2. Заштита ваздуха и заштита од буке

Заштита ваздуха и заштита од буке обезбедиће се следећим мерама:

- ускладити стандарде за квалитет ваздуха са европским стандардима за квалитет ваздуха за бање и лечилишта;
- стриктно ограничавање емисија загађујућих материја из саобраћаја и домаћинства и предвидети развој система гасификације и топлификације;
- подстицање енергетске ефикасности у смислу што рационалнијег коришћења енергије;
- одређеним мерама стимулирати грађане на прелазак са индивидуалних ложишта на алтернативне изворе загревања;
- коришћење алтернативних енергетских извора: сунчеве и геотермалне енергије, енергије биомасе и отпада;
- планско озелењавање јавних површина са изградњом нових паркова и спортско-рекреативних терена, дечијих игралишта као и нових дрвореда дуж улица и булевара, где за то постоје могућности;
- пошумљавањем и формирањем заштитних појасева дуж путева и на деградираним површинама;
- унапређењем система праћења квалитета ваздуха (уградња уређаја за смањење емисија на изворима где су емисије изнад GVI прописане законом, као што су индустријски погони, котларнице итд; обезбедити аутоматско прећење показатеља квалитета ваздуха ради адекватне реакције у случају акцидентних загађења; спровести вишегодишња епидемиолошка истраживања за утврђивање последица лошег квалитета ваздуха на здравље становништва);
- површине захваћене амброзијом (*Ambrosia artemisiifolia*) морају бити идентификоване и обухваћене програмом систематског уништавања;
- за садржаје који неповољно утичу на квалитет ваздуха, као и стварање прекомерне буке неопходна је израда детаљне процене утицаја на животну средину и спровођење свих неопходних мера како би се негативан утицај на животну средину свео на минимум;
- смањење буке и вибрација врши се подизањем појасева заштитног зеленила и техничких баријера за заштиту од буке на најугроженијим локацијама (дуж путева);
- поред зеленила један од начина за смањење нивоа буке је изградња вертикалних заштитних зидова (баријера).

1.10.4.3. Заштита вода и земљишта

У циљу заштите квалитета површинских и подземних вода и заштите земљишта предузеће се следеће активности:

- побољшање стања квалитета воде у водотоцима, пре свега изградњом и ефикаснијим радом постојећих постројења за пречишћавање отпадних вода, као и контролисаним коришћењем ђубрива и средстава за заштиту биља;
- дефинисање зона изворишта и одређивање зона и мера санитарне заштите свих изворишта површинских и подземних вода;
- обавезно очување квалитета површинских и подземних вода у складу са захтеваном класом;
- унапређење систематског мерења и осматрања квалитета површинских вода и подземних вода, развијање културе становништва о потреби чувања водних ресурса;
- спровођење рестриктивних мера у циљу очувања вода у подручјима од посебног природног или амбијенталног значаја;
- рационализација потрошње воде код индивидуалних потрошача;
- контрола квалитета воде за пиће (физичко-хемијски и микробиолошки стандарди) од стране стручних служби на локалном нивоу;
- повећање степена обухваћености јавним канализационим системима;
- планирање и изградња адекватне кишне канализације на свим подручјима који су подложни стварању бујичних токова и клизишта;

-
- за зоне угрожене клизиштима неопходна је израда геомеханичког елабората стања терена и спровођење свих мера предвиђених у елаборату, као и забрана градње на тим подручјима;
 - смањена угроженог земљишта ерозијом извођењем антиерозионих радова и увођењем ефективних мера за контролу ерозије;
 - спречавање даљег губитка земљишта и очување и побољшање његовог квалитета;
 - заштита од деградације, промене намене и уређења пољопривредног земљишта;
 - контролисана примена хемијских средстава у пољопривредној производњи и агротехничких мера;
 - забраном неорганизованог одлагања отпада и санацијом неуређених сметлишта у циљу заштите земљишта;
 - развој система за праћење, заштиту и побољшање квалитета земљишта од стране загађивача.

1.10.4.4. Заштита од пожара

Заштита од пожара обезбедиће се следећим мерама:

- обавезно је организовање доброволне ватрогасне службе и система контроле и праћења у случају пожара;
- саобраћајном мрежом обезбедити приступни пут ватрогасним возилима са свих страна деловима насеља и објектима који су најугроженији од пожара;
- са аспекта изградње треба се одредити за материјале који имају већи степен ватроотпорности;
- оформити безбедносне појасеве између објеката којима се спречава ширење пожара;
- у случају да пожар захвати већи број објеката пожељно је да се на приступачним и погодним местима поставе или укопају приручни танкови за воду;
- приликом израде шумско - привредних основа, неопходно је да се шумске зоне и комплекси испресецају против пожарним путевима и појасевима које ће онемогућити просторно ширење пожара и на тај начин смањити штетне последице;
- забрањено је ложење отворене ватре у шуми и на удаљености од 200 m од руба шуме, изузев на одређеним и за то видно обележеним местима, у складу са прописаним мерама заштите од пожара;
- излетишта обезбедити од пожара и снабдети их водом, опремом и средствима за гашење пожара и др.;
- за заштиту објеката од атмосферског пражњења предвидети громобранску инсталацију.

1.10.5. ПОСЕБНИ УСЛОВИ У КОЈИМА СЕ ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ И ОБЈЕКТИ ЗА ЈАВНО КОРИШЋЕЊЕ ЧИНЕ ПРИСТУПАЧНИМ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ, У СКЛАДУ СА СТАНДАРДИМА ПРИСТУПАЧНОСТИ

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

Објекти за јавно коришћење, у смислу Правилника о техничким стандардима 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:

ТРОТОАРИ И ПЕШАЧКЕ СТАЗЕ

Троотоари 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 панони или друге препреке, а постојеће препреке се видно обележавају.

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

ПЕШАЧКИ ПРЕЛАЗИ

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

МЕСТА ЗА ПАРКИРАЊЕ

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

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.

1.10.6. ПОПИС ОБЈЕКАТА ЗА КОЈЕ СЕ ПРЕ ОБНОВЕ ИЛИ РЕКОНСТРУКЦИЈЕ МОРАЈУ ИЗРАДИТИ КОНЗЕРВАТОРСКИ ИЛИ ДРУГИ УСЛОВИ ЗА ПРЕДУЗИМАЊЕ МЕРА ТЕХНИЧКЕ ЗАШТИТЕ И ДРУГИХ РАДОВА

Према условима Завода за заштиту споменика културе у Нишу бр. 467/2 од 19.04.2012. године, на планском подручју не постоје непокретна културна добра, али спорадична теренска истраживања указују на постојање бројних објеката културног наслеђа. Како планско подручје досад није било обухваћено систематском проспекцијом градитељског наслеђа неопходна су даља истраживања.

1.10.7. 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 техноекономске 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.

1.10.8. УРБАНИСТИЧКЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И ПРОСТОРНО-ПЛАНСКИ УСЛОВИ ОД ИНТЕРЕСА ЗА ОДБРАНУ ЗЕМЉЕ

Ступањем на снагу Закона о изменама и допунама Закона о ванредним ситуацијама („Сл. Гласник РС“ бр. 93/2012), од дана 08.10.2012. године укинута је обавеза инвеститора за изградњом склоништа.

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

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

Мере заштите од елементарних непогода обухватају превентивне мере којима се спречавају непогоде или ублажава њихово дејство, мере које се подразумевају у случају непосредне опасности од елементарне непогоде, као и мере ублажавања и отклањања непосредних последица насталих дејством непогода или удеса.

Елементарне или природне непогоде (земљотреси, поплаве, ветар, лед, сметови, суша, клизишта, јаруге и одроњавање), непогоде изазване деловањем човека (несолидна градња, поремећаји равнотеже, хаварије индустријских постројења, пожари великих размера, експлозије и др.) као и друге облике опште опасности (техничко-технолошке и медицинске катастрофе, присуство евидентираних и неевидентираних загађивача), објективно су присутна опасност на подручју Плана, која може да изазове штете већег обима.

Урбанистичке мере заштите од земљотреса се односе на поштовање ограничења која се односе на степен заузетости парцела, утврђивање дозвољене спратности објеката, обезбеђење слободних површина и проходност саобраћајница, односно довољно широких уличних коридора и др. Техничке мере заштите подразумевају обавезну примену прописа о техничким нормативима за изградњу објеката у сеизмичким подручјима код изградње нових објеката односно реконструкције постојећих.

Поплаве- ради спречавања поплава које настају изливањем потока, нарочито при великим падавинама, угрожавајући околну земљиште, планирана је регулација корита потока као и реконструкција изграђених канала за одводњавање, како би могли да приме довољну количину воде и адекватно служе намени за коју су и планирани. Радови за заштита од бујица подразумевају пошумљавање, затрављивање, терасирање, чишћење корита и слично, у складу са одредбама Закона о водама. Пошумљавање омогућава уравнотежење водених односа и ублажава дејство водених бујица као и поплавних таласа.

Олујни ветрови- предвиђене мере заштите од олујних ветрова огледају се у поштовању грађевинско-техничких мера при пројектовању објеката. Метеоролошке мере се односе на постављање објеката дужом страном у правцу дувања ветра, где год је то могуће. Дендролошке мере се односе на формирање ветрозаштитних зелених појасева одређене ширине, густине и врсте дрвећа (високо дрвеће) попречно на правац дувања.

Снег - Објекте градити од материјала отпорних на утицаје снега, кише и ветра. Ветрозаштитни појасеви треба да штите од олујних ветрова а самим тим и снежних наноса на путевима. Саобраћајна мрежа са могућим коришћењем алтернативних праваца умањиће последице застоја услед снежних наноса на путевима.

Град- Организована одбрана од града је најзначајнија за заштиту пољопривредног земљишта, тако да је неопходно развијати систем противградне одбране у складу са плановима и условима Републичког хидрометеоролошког завода.

Техничко-технолошке несреће - настајање несрећа ове врсте може се свести на најмању меру стриктног применом и поштовањем превентивних мера заштите и њиховим доследним спровођењем у свим фазама рада. То подразумева правилан избор технологије рада, постројења, уградњу сигурносне опреме и уређаја, вршење редовне контроле рада на постројењима, као и строга примена прописа којима је регулисан рад са опасним материјама (експлозивне, хемијске и сл.).

1.10.9. ОСТАЛИ ЕЛЕМЕНТИ ЗНАЧАЈНИ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

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

У зонама у којима је предвиђена даља урбанистичка разрада плановима детаљне регулације могуће је на постојећим објектима вршити: адаптацију, санацију, инвестиционо, текуће одржавање и рестаураторске и конзерваторске радове на непокретним културним добрима. Такође, у зонама у којима је спровођење могуће вршити директно на основу правила грађења из Плана, уколико се укаже потреба за даљом планском разрадом, а да то Планом није

предвиђено, на иницијативу надлежне управе може се покренути поступак за израду Плана детаљне регулације, што се неће сматрати изменом Плана.

2.0. 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.

2.1. 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 рушења постојећег објекта и његове замене новим објектом у габаритима постојећег објекта који се руши, за нови објекат поштују се сви урбанистички параметри дефинисани овим Планом, осим оних који се односе на добијање сагласности суседа.

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

2.1.1. ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ МОГУ ГРАДИТИ ПОД УСЛОВИМА УТВРЂЕНИМ ПЛАНОМ, ОДНОСНО ВРСТЕ И НАМЕНА ОБЈЕКТА ЧИЈА ЈЕ ИЗГРАДЊА ЗАБРАЊЕНА У ПОЈЕДИНАЧНИМ ЗОНАМА

На планском подручју могућа је 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.

2.1.2. УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ, ПАРЦЕЛАЦИЈУ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈУ И ИСПРАВКУ ГРАНИЦА СУСЕДНИХ ПАРЦЕЛА

Услови за формирање грађевинске парцеле

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 25m. У случају да овај услов није испуњен, минимална ширина колског прилаза парцели износи 3,5m, како би се испунили услови противпожарне заштите.

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

Приступ на површину јавне намене може се обезбедити пројектом препарцелације.

Величина грађевинске парцеле/комплекса дефинисана је регулационим линијама према површинама друге јавне и остале 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.

Основна правила парцелације и препарцелације

На једној катастарској парцели може се образовати већи број грађевинских парцела, које се могу делити парцелацијом до минимума утврђеног применом правила о парцелацији или укрупнити препарцелацијом, а према планираној или постојећој изграђености, одн. планираној или постојећој намени грађевинске парцеле, на основу пројекта парцелације, на начин и под условима утврђеним у планском документу.

Исправка граница суседних парцела

Исправка граница суседних катастарских парцела, спајање суседних катастарских парцела истог власника, као и спајање суседних парцела на којима је исто лице власник или дугорочни закупцац, врши се 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 исправке граница суседних парцела, мора се поштовати правило да катастарска парцела у јавној својини која се припаја суседној парцели не испуњава услове за посебну грађевинску парцелу, као и да је мање површине од парцеле којој се припаја.

2.1.3. УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂИВАЊА ПРИСТУПА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ И ПРОСТОРУ ЗА ПАРКИРАЊЕ

Објекат 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. Није дозвољена промена намене гаража и паркинг простора.

Број гаража одређује се према потреби, у оквиру грађевинске парцеле/комплекса.

2.1.4. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИЈУ И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ

Положај објекта, односно грађевинске линије у односу на регулациону, дефинисан је на графичком прилогу ПЗ: *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 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.

Грађевинска линија важи за све објекте.

Објекат се може градити 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 ширина тротоара мања од 2,0m, а грађевинска линија се поклапа са регулационом, није дозвољена изградња еркера.

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

За постојеће објекте који налажу на грађевинску линију, дозвољено је постављање термоизолације у дебљини која је прописана важећим прописима, и неће се сматрати одступањем од грађевинске линије.

2.1.5. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

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

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

За надградњу објекта на међи у постојећем габариту није потребна је сагласност суседа.

Минимално одстојање објекта од границе грађевинске парцеле коју не додирује износи 3,5m, 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 3,5m, 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.

2.1.6. МИНИМАЛНА МЕЋУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА

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 5,0m.

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.

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

2.1.7. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ПОМОЋНИХ ОБЈЕКТА

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 1m.

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.

2.1.8. 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.

2.1.9. ПОТКРОВНА ЕТАЖА

Поткровна етажа дефинише се као последња етажа објекта са надзидком 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 назидка 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 на нову изградњу, доградњу и надградњу објекта.

2.1.10. 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 1,2m виша од коте нивелете приступног или јавног пута.

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

2.1.11. 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.

2.1.12. 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.

2.1.13. УРБАНИСТИЧКО И АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ, ОБНОВА И РЕКОНСТРУКЦИЈА

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, код намене становања умерених и ниских густина, врши се на следећи начин:

– На парцели, у случају да је на обе суседне парцеле у постојећем стању заступљен непрекинути низ, не може се градити слободностојећи тип;

– На парцели, у случају да је на обе суседне парцеле у постојећем стању заступљен слободностојећи тип, само уз сагласност оба суседа, се може градити објекат типа непрекинутог низа.

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

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

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

2.1.14. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ, ХИГИЈЕНСКИ УСЛОВИ, ЗАШТИТА ОД ПОЖАРА, БЕЗБЕДНОСНИ УСЛОВИ, ЗАШТИТА СУСЕДНИХ ОБЈЕКТА

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).

2.1.15. 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 изработом 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 m^2 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/(m²×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 15 cm 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. 69/2012).

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 50 m²;
- 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.

2.2. 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 ("Службени гласник РС", бр. 50/11).

2.2.1. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПГ-01

А.1.1. ЈАВНЕ СЛУЖБЕ/Образовање

А.1.1.1. ОСНОВНО ОБРАЗОВАЊЕ

број	Правила грађења	Табела ПГ-01.
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%
3.5.	највећа дозвољена спратност објекта	П+2
3.9.	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, санитарije, клубске просторије и сл), али не и помоћни објекти
3.11.	паркирање и гаражирање	Паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле: 1 паркинг место на 70m ² корисне површине простора
3.16.	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.
3.10	постављање оgrade	Грађевинске парцеле огађују се прозrачном металном оградом висине до 1,40m
	остало	Индекс изграђености грађевинске парцеле до 2,2. Висина објекта до 18m. Објекти се планирају као слободностојећи.

2.2.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПГ-02.

A.1.2. ЈАВНЕ СЛУЖБЕ/Социјална и дечија заштита:

A.1.2.2. ДЕЧИЈА ЗАШТИТА

број	Правила грађења	Табела ПГ-02.
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%
3.5.	највећа дозвољена спратност објеката	П+2
3.9.	услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	На истој грађевинској парцели могу се градити други/пратећи објекти, али не помоћни објекти
3.10.	постављање оgrade	Грађевинске парцеле огађују се живом зеленом оградом или транспарентном оградом висине до 1,40m
3.11.	паркирање и гаражирање	Паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места - 1 паркинг место на 70m ² корисне површине простора
3.16.	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.
	остало	Индекс изграђености грађевинске парцеле до 1,6. Висина објекта до 15,0m. Просторије за дневни боравак и дечија игралишта оријентисати ка југу и истоку. Обезбедити економски колски улаз-излаз, који се не поклапа са главним.

2.2.3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПГ-03.

A.1.3. ЈАВНЕ СЛУЖБЕ/Здравствена заштита:

A.1.3.1. ОСНОВНА ЗДРАВСТВЕНА ЗАШТИТА

број	Правила грађења	Табела ПГ-03.
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%
3.5.	највећа дозвољена спратност објеката	до П+4
3.9.	услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	На истој грађевинској парцели могу се градити други/пратећи објекти, али не помоћни објекти
3.10.	постављање оgrade	Грађевинске парцеле могу се оградити живом зеленом оградом или транспарентном оградом до висине од 1,40m
3.11.	паркирање и гаражирање	Паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле/комплекса; број паркинг места - 1 паркинг место на 70m ² корисне површине простора
3.16.	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.
	остало	Индекс изграђености грађевинске парцеле до 2,4. Висина објекта до 20,0m. Објекти се планирају као слободностојећи.

2.2.4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПГ-05.

A.1.5. СПОРТ И ФИЗИЧКА КУЛТУРА

A.1.5.3. СПОРТСКИ ТЕРЕН

број	Правила грађења	Табела ПГ-05.
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
3.5.	највећа дозвољена спратност објеката	П+3, за трибине спратност није ограничена
3.9.	услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	на истој грађевинској парцели могу се градити други/пратећи објекти, као и помоћни објекти
3.10.	постављање оgrade	грађевинске парцеле могу се оградити живом зеленом оградом или транспарентном оградом до висине од 3,0m
3.11.	паркирање и гаражирање	паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број

		паркинг места - 1 паркинг место на 40 гледалаца
3.16.	зелене и слободне површине	за зеленило и слободне површине предвидети најмање 20% површине грађевинске парцеле. Бетонске растер плоче не представљају зелену површину.
	остало	Индекс изграђености грађевинске парцеле до 2,1. Висина објекта до 25,0m.

2.2.5. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПГ-06.

А.1.6. ЈАВНЕ СЛУЖБЕ/Управа и државни органи

А.1.6.1. ЈАВНА УПРАВА

број	Правила грађења	Табела ПГ-06.
1.1.	намена - доминантна	управа, државни органи, пошта, комунална администрација, здравство, инфраструктурни објекти
1.2.	намена - допунска, могућа	комерцијалне и административне услуге
1.3.	намена - забрањена	становање, производне делатности
1.4.	индекс заузетости грађевинске парцеле	до 70%
3.5.	највећа дозвољена спратност објекта	П+3, могућа изградња подземних етажа
3.9.	услови за изградњу других објекта на истој грађевинској парцели	на истој грађевинској парцели могу се градити други/пратећи објекти, али не помоћни објекти
3.10.	постављање оgrade	грађевинске парцеле могу се оградити живом зеленом оградом или транспарентном оградом до висине од 1,40m
3.11.	паркирање и гаражирање	паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места - 1 паркинг места на 70m ² корисне површине простора
3.16.	зелене и слободне површине	За зеленило и слободне површине предвидети најмање 10% површине грађевинске парцеле. Бетонске растер плоче не представљају зелену површину.
	остало	индекс изграђености грађевинске парцеле до 2,1 висина објекта до 18m.

2.2.6. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПГ-09.

А.2. КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ

А.2.9. ЗЕЛЕНА ПИЈАЦА

број	Правила грађења	Табела ПГ-09.
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/комплекса	до 70%
3.5.	највећа дозвољена спратност објекта	до П+1, могућа изградња подземних етажа

3.9.	услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели/комплексу	у оквиру комплекса могу се градити други/пратећи објекти, али не помоћни објекти
3.10.	постављање оgrade	грађевинске парцеле/комплекси могу се оградити живом зеленом оградом или транспарентном оградом висине до 2.20m
3.11.	паркирање и гаражирање	Паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места - 1 паркинг место на 200m ² површине комплекса
3.16.	зелене и слободне површине	За зеленило и слободне површине предвидети најмање 10% површине грађевинске парцеле
	остало	Индекс изграђености до 2.1. Висина објекта до 9,0m.

2.2.7. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПГ-10.

А.2. Комуналне делатности:

А.2.13. ГРОБЉЕ

број	Правила грађења	Табела ПГ-10.
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/комплекса	до 10% (односи се на објекте високоградње- капела, трговина итд.)
3.5.	највећа дозвољена спратност објеката	П
3.9.	услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели/комплексу	У оквиру комплекса могу се градити други/пратећи објекти, али не помоћни објекти Сви објекти се постављају фронтално у односу на интерну саобраћајницу
3.10.	постављање оgrade	Грађевинске парцеле/комплекси могу се оградити живом зеленом оградом или транспарентном оградом висине до 2,10m
3.11.	паркирање и гаражирање	Паркинг простор предвидети у оквиру комплекса; број паркинг места - 1 паркинг место на 200m ² површине комплекса
3.16.	зелене и слободне површине	За зеленило и слободне површине предвидети најмање 10% површине комплекса (површине за сахрањивање не третирају 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.

	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.
--	--------	---

2.2.8. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПГ-12.

А.3. САОБРАЋАЈНИЦЕ И ТЕРМИНАЛИ

А.3.1. САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ И ТЕРМИНАЛИ

број	Правила грађења	Табела ПГ-12.
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%
3.5.	највећа дозвољена спратност објекта	до П+1
3.9.	услови за изградњу других објекта на истој грађевинској парцели	у оквиру комплекса могу се градити други/пратећи објекти, али не помоћни објекти
3.10.	постављање ограде	грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом или транспарентном оградом до висине од 1,40m
3.11.	паркирање и гаражирање	Паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места - 1 паркинг место на 70m ²
3.16.	зелене и слободне површине	За зеленило и слободне површине предвидети најмање 10% површине грађевинске парцеле
	остало	Индекс изграђености грађевинске парцеле до 2,1. Висина објекта до 14,0m.

2.2.9. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПГ-13.

А.4. ЗЕЛЕНЕ И СЛОБОДНЕ ПОВРШИНЕ

А.4.2. ПАРКОВСКО ЗЕЛЕНИЛО

А.4.4. ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО

број	Правила грађења	Табела ПГ-13.
1.1.	намена - доминантна	зеленило, рекреација
1.2.	намена - допунска, могућа	трговина, угоститељство, инфраструктурни објекти
1.3.	намена - забрањена	све остале намене
1.4.	индекс заузетости грађевинске парцеле/комплекса	до 5% (површина под објектом максимално 50m ²)
3.5.	највећа дозвољена спратност	П

	објеката	
3.9.	услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели/комплексу	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
3.10.	паркирање и гаражирање	Паркинг простор предвидети у оквиру комплекса; број паркинг места - 1 паркинг место на 200m ² површине комплекса
	зелене и слободне површине	За зеленило и слободне површине предвидети најмање 80% површине грађевинске парцеле
	остало	Индекс изграђености грађевинске парцеле до 0,05. Висина објекта до 5,0m. Комплекс мора да има добро организован интерни пешачки/бициклически саобраћај.

Напомена: У оквиру намене: *Заштитно зеленило* није потребно обезбеђивање паркинг простора. Према Правилнику о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл. Гласник РС", бр. 22/15), применити члан 33. у случају појаве могућих допунских намена.

2.2.10. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПГ-16.

Б.1. СТАНОВАЊЕ

Б.1.2. СТАНОВАЊЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА У ГРАДСКОМ ПОДРУЧЈУ

<i>број</i>	Правила грађења	Табела ПГ-16.
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
1.6.	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, 14,00m за објекат у прекинутом низу и 12,00m 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>
1.4.	индекс заузетости грађевинске парцеле	до 60% (70% за социјално становање)
3.5.	највећа дозвољена спратност објекта	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>
3.9.	услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	На истој грађевинској парцели могу се градити пратећи објекти становања и пословања – гараже, паркиралишта, дејча игралишта, спортски терени, надстрешнице и инфраструктурни објекти (котларнице, трафостанице и сл)
3.10.	постављање оgrade	Грађевинске парцеле могу се оградаживати живом зеленом

		оградом
3.11.	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)
3.16.	зелене и слободне површине	За зеленило и слободне површине предвидети најмање 15% површине грађевинске парцеле. Бетонске растер плоче не представљају зелену површину
	остало	Индекс изграђености грађевинске парцеле до 3,2% Максимална висина објекта износи 21m. За објекте у низу висину венца новог објекта ускладити са висином венца (једног) суседног објекта. За објекте у непрекинутом низу предвидети пасаж најмање ширине 4m и висине прилагођене противпожарним условима, за приступање задњем делу дворишта.

2.2.11. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПГ-17.

Б.1. СТАНОВАЊЕ

Б.1.3. СТАНОВАЊЕ УМЕРЕНИХ ГУСТИНА У ГРАДСКОМ ПОДРУЧЈУ

број	Правила грађења	Табела ПГ-17.
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
1.6.	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.
1.4.	индекс заузетости грађевинске парцеле	до 60%
3.5.	највећа дозвољена спратност објеката	П+2+Пк, могућа изградња подземних етажа
3.2.	положај објекта у односу на границе грађевинске парцеле (осим ако је графичким прилогом другачије одређено)	- 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.).
3.9.	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 2,5m, односно 4m уколико је његов зид наспраман отвору за дневно осветљење стамбеног или пословног објекта.
3.10.	постављање ограде	Грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом висине до 1,40m или зиданом оградом висине највише 0,9m 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.
3.11.	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.
3.16.	зелене и слободне површине	За зеленило и слободне површине предвидети најмање 20% површине грађевинске парцеле. Бетонске растер плоче не представљају зелену површину
	остало	Индекс изграђености грађевинске парцеле до 1,6 за парцеле површине до 400m ² и до 1,2 за парцеле површине преко 400m ² . Максимална висина објекта износи 14m. Уколико зона обухвата споменике културе, за њих се претходни нормативи задржавају на затеченим вредностима.

2.2.12. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПГ-18.

Б.1. СТАНОВАЊЕ

Б.1.4. СТАНОВАЊЕ УМЕРЕНИХ ГУСТИНА У ПРИГРАДСКИМ НАСЕЉИМА

број	Правила грађења	Табела ПГ-18.
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
1.6.	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.
1.4.	индекс заузетости грађевинске парцеле	до 50% (до 60% за социјално становање)
3.5.	највећа дозвољена спратност објеката	П+2+Пк (за социјално становање максимално П+2), могућа изградња подземних етажа
3.2.	положај објекта у односу на	- за слободностојеће објекте на делу дворишта северне

	границе грађевинске парцеле	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.
3.9.	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.
3.10.	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.
3.11.	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.
3.16.	зелене и слободне површине	за зеленило и слободне површине предвидети најмање 20% површине грађевинске парцеле.
	остало	индекс изграђености грађевинске парцеле до 1,0(до 1,2 за социјално становање). Максимална висина објекта износи 14,0m.

2.2.13. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПГ-19.

Б.1. СТАНОВАЊЕ

Б.1.5. СТАНОВАЊЕ НИСКИХ ГУСТИНА У ПРИГРАДСКОМ ПОДРУЧЈУ – ВИКЕНД ЗОНЕ

број	Правила грађења	Табела ПГ-19.
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
1.6.	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.
1.4.	индекс заузетости грађевинске парцеле	до 40%
3.5.	највећа дозвољена спратност	П+1+Пк, могућа изградња подземних етажа

	објеката	
3.2.	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.
3.9.	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.
3.10.	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.
3.11.	паркирање и гаражирање	паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле; број паркинг места - за сваки стан 1 паркинг место
3.16.	зелене и слободне површине	за зеленило и слободне површине предвидети најмање 30% површине грађевинске парцеле
	остало	индекс изграђености грађевинске парцеле до 0,8. Максимална висина објекта износи 10,0m.

2.2.14. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПГ-20.

Б.1. СТАНОВАЊЕ

Б.1.6. ПОСЛОВНО-СТАМБЕНА ЗОНА

	Правила грађења	Табела ПГ-20.
1.1.	намена - доминантна	пословање, становање
1.2.	намена - допунска, могућа	комерцијалне услуге, занатске услуге, трговина, административне услуге, угоститељство, сервисне услуге, здравство, образовање, дечије установе, култура, социјалне установе, инфраструктурни објекти
1.3.	намена - забрањена	индустријски објекти, складишта
1.6.	индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле/комплекса	до 70% за парцеле веће од 600 m ² до 60% за парцеле од 450-600 m ²
1.4.	највећа дозвољена спратност објеката	П+4 за парцеле веће од 600m ² П+3 за парцеле од 450-600m ² П+2+Пк за парцеле до 450m ² уколико је спратност постојећих објеката већа, таква се и задржава

3.5.	услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели/комплексу	на истој грађевинској парцели могу се градити други/праатећи објекти, али не помоћни објекти (осим гаража)
3.2.	постављање оgrade	грађевинске парцеле могу се оградити живом зеленом оградом или транспарентном оградом до висине од 1,40m
3.9.	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
3.16.	зелене и слободне површине	За зеленило и слободне површине предвидети најмање 10% површине грађевинске парцеле. Бетонске растер плоче не представљају зелену површину.
	остало	Највећи дозвољени индекси изграђености грађевинске парцеле: 3,2 за парцеле веће од 450 m ² 2,4 за парцеле до 450m ² . Максимална висина објекта износи: за спратност до П+4 до 21,0m, за спратност до П+3 до 16,0m, за спратност до П+2+Пк до 14,0m За објекте у непрекинутом низу предвидети пасаж најмање ширине 4m и висине прилагођене противпожарним условима, за приступање задњем делу дворишта.

2.2.15. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПГ-21.

Б.2. ГРАДСКИ ЦЕНТРИ:

Б.2.2. НАСЕЉСКИ ЦЕНТРИ ПРИГРАДСКИХ ЦЕНТАРА

број	Правила грађења	Табела ПГ-21.
1.1.	намена - доминантна	Пословање, становање
1.2.	намена - допунска, могућа	култура, комерцијалне услуге, занатске услуге, трговина, административне услуге, угоститељство и туризам, сервисне услуге, здравство, рекреација, дечије и социјалне установе, инфраструктурни објекти
1.3.	намена - забрањена	производни објекти, складишта
1.6.	услови за формирање грађевинске парцеле	Важе параметри појединих намена у зони центра
1.4.	индекс заузетости грађевинске парцеле	Важе параметри појединих намена у зони центра
3.5.	највећа дозвољена спратност објеката	П+4, уколико је постојећа спратност објеката већа, таква се и задржава
3.9.	услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	на истој грађевинској парцели могу се градити други објекти, али не и помоћни објекти
3.10.	постављање оgrade	важи начин оградњавања за поједине намене у зони центра
3.11.	паркирање и гаражирање	јавну гаражу/паркинг простор предвидети у оквиру зоне центра на за ту намену предвиђеној јавној површини; број гаражних/паркинг места - најмање 20 паркинг места
3.16.	зелене и слободне површине	за зеленило и слободне површине предвидети најмање 10% грађевинске парцеле. Бетонске растер плоче не представљају зелену површину.
	остало	важе индекси изграђености појединих намена у зони центра. Максимална висина објекта износи 21,0m.

2.2.16. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПГ-22.**Б.3. ПОСЛОВНЕ И РАДНЕ ЗОНЕ:****Б.3.1. ИНДУСТРИЈА И РАДНА ЗОНА**

број	Правила грађења	Табела ПГ-22.
1.1.	намена - доминантна	индустрија
1.2.	намена - допунска, могућа	пословање, производња, складиштење, магацински простор, трговина, административне услуге, комерцијалне услуге, занатство, угоститељство, сервиси, продаја половне робе, станица за снабдевање гасом и горивом, инфраструктурни објекти и производне делатности које не угрожавају здравље људи и животну средину
1.3.	намена - забрањена	становане, јавне службе
1.6.	услови за формирање грађевинске парцеле/комплекса	минимална површина грађевинске парцеле за нову изградњу износи 800m ² најмања ширина грађевинске парцеле за нову изградњу износи 16m
1.4.	индекс заузетости грађевинске парцеле/комплекса	до 70%
3.5.	највећа дозвољена спратност објеката	П+3
3.9.	услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели/комплексу	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 3,5m односно 6m за двосмеран саобраћај.
3.10.	постављање ограде	грађевинске парцеле/комплекси могу се ограђивати зиданом оградом висине до 2,20m - транспарентном са парпетом до 0,60m или пуном
3.11.	паркирање и гаражирање	паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле/комплекса; број паркинг места - 1 ПМ на 70m ² корисне површине простора, а за складиштење 1 ПМ на 200m ²
3.16.	зелене и слободне површине	за зеленило и слободне површине предвидети најмање 10% површине парцеле/комплекса. по ободу комплекса ослободити простор најмање ширине 3,5m 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.
	остало	Индекс изграђености грађевинске парцеле 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.

2.2.17. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПГ-23.**Б.3. ПОСЛОВНЕ И РАДНЕ ЗОНЕ:****Б.3.2. ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНО-ТРГОВИНСКИ КОМПЛЕКС**

<i>број</i>	Правила грађења	Табела ПГ-23.
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	становане, јавне службе
1.4.	услови за формирање грађевинске парцеле/комплекса	најмања ширина грађевинске парцеле за нову изградњу износи 16,0m
3.5.	индекс заузетости грађевинске парцеле/комплекса	за производне комплексе до 60% за пословно-трговинске комплексе до 70%
3.9.	највећа дозвољена спратност објеката	П+3
3.9.	услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели/комплексу	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.
3.10.	постављање оgrade	грађевинске парцеле/комплекси могу се оgraђивати зиданом оградом висине до 2,20m - транспарентном са парпетом до 0,60m или пуном
3.11.	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
3.16.	зелене и слободне површине	за зеленило и слободне површине предвидети најмање 10% површине парцеле/комплекса. По ободу комплекса осободити 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.
	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.

2.2.18. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПГ-24.**Б.3. ПОСЛОВНЕ И РАДНЕ ЗОНЕ:****Б.3.3. ПОСЛОВНО - ТРГОВИНСКИ КОМПЛЕКС**

<i>број</i>	Правила грађења	Табела ПГ-24.
1.1.	намена - доминантна	пословање, трговински 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%
3.5.	највећа дозвољена спратност објеката	П+3
3.9.	услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели/комплексу	на истој грађевинској парцели, осим пословних објеката, могу се градити помоћни објекти (портирнице, гараже, надстрешнице). Максимална спратност помоћних објеката износи П, максимална висина 3m. Дозвољава се постављање портирнице испред грађевинске линије. Помоћни објекти улазе у састав прописаних параметара на парцели. Распоред објеката у комплексу мора да задовољи услов обезбеђивања интерног противпожарног пута, ширине 3,50m односно 6m за двосмеран саобраћај.
3.10.	постављање ограде	грађевинске парцеле/комплекси могу се ограђивати живом зеленом оградом или транспарентном оградом висине до 3,0m
3.11.	паркирање и гаражирање	паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле/комплекса; број паркинг места - 1 паркинг место на 70m ² корисне површине простора
	зелене и слободне површине	За зеленило и слободне површине предвидети најмање 10% површине парцеле/комплекса. По ободу комплекса осободити 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.
	остало	Индекс изграђености грађевинске парцел до 2,1. Максимална висина објекта износи 18,0m.

2.2.19. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПГ-26.

Б.5. Верски објекти:

Б.5.1. ЦРКВА

број	Правила грађења	Табела ПГ-26.
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%
3.5.	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.
3.9.	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.
3.10.	највећа дозвољена спратност објеката	П, могућа изградња подземних етажа
3.11.	услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели/комплексу	На истој грађевинској парцели/комплексу могу се градити други/пратећи објекти, али не помоћни
3.16.	постављање ограде	Грађевинске парцеле/комплекси могу се ограда живом зеленом оградом или транспарентном оградом висине до 1,40m; зидана непрозирна ограда подиже се до висине 2,10m уз сагласност суседа
3.11.	паркирање и гаражирање	Паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле/комплекса; број паркинг места – једно паркинг место на 70m ² корисне површине
	зелене и слободне површине	За зеленило и слободне површине предвидети најмање 20% површине грађевинске парцеле/комплекса.
	остало	Индекс изграђености грађевинске парцеле до 0,7. Максимална висина објекта зависи од концепције унутрашњег простора и конструкције.

Могућа је, уколико се укаже потреба, изградња верских објеката и у оквиру осталих намена поред предвиђених површина за такав тип градње.

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 у постојећим и трансформисаним градским насељима које немају адекватне објекте.

2.3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗЕМЉИШТЕ ВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

На земљишту ван грађевинског подручја (шумско, пољопривредно и водно) примењиваће се правила уређења и грађења из ППАП Града Ниша.

2.3.1. ШУМЕ И ШУМСКО ЗЕМЉИШТЕ

"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 шума или угрожава функција шума.

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 бициклистичке 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 шума.

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".

2.3.2. ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ

"Обезбеђује се заштита пољопривредне, еколошке, рекреативне и пејзажно-естетске функције пољопривредног земљишта високог бонитеа 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".

2.3.3. ВОДЕНЕ ПОВРШИНЕ И ВОДНО ЗЕМЉИШТЕ

„Основна планска решења одрживог коришћења вода и водног земљишта подразумевају:

– успостављање нових и реконструкција постојећих зона заштите изворишта површинских и подземних вода, посебно оних намењених водоснабдевању становништва и наводњавању; и успостављање зона заштите изворишта термоминералних вода. Режим заштите се своди на спречавање од случајног или намерног уношења у тај простор оних садржаја чије отпадне материје могу да угрозе квалитет подземних и површинских вода (издашност изворишта и здравствену исправност воде). То изискује потребу увођења перманентне и систематске контроле квалитета вода;

– заштиту и активирање локалних изворишта водоснабдевања ради сигурнијег водоснабдевања у летњем периоду;

– коришћење термоминералних вода за лечење, терапију, спорт, рекреацију, туризам и геотермалних вода за топлфикацију, у количини и мери коју дозвољавају њихове стварне резерве;

– заштиту изворских вода;

– коришћење вода карстних издани за флаширање на извориштима са највећом издашности, уз спроведене активности на испитивању еколошке и економске оправданости;

– коришћење вода за туризам и рекреацију - риболов, излетнички и бањски туризам и др.

– активности на заштити вода - изградња комуналне инфраструктуре и постројења за прераду отпадних вода уз постизање предвиђених класа квалитета водотокова, минимизирање и неутралисање штетних утицаја од интензивне пољопривредне производње, побољшање режима малих вода, примена биотехничких и биолошких мера заштите за уређење бујичних водотокова.“

На земљишту ван грађевинског реона дозвољено је искоришћење алтернативних извора енергије.

Правила грађења	
намена - доминантна	Воде
намена - допунска, могућа	рекреација; саобраћајнице (извана мајор корита) и пешачко-бициклическе стазе (унутар мајор корита)
намена - забрањена	све намене, сем наведених могућих
услови за образовање грађевинске парцеле	мајор корито, појас приобалног земљишта до спољашње линије ножице насипа
остало	у регулационом појасу реке није дозвољена никаква изградња, осим оне која је у функцији водотока

2.4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА 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.

2.4.1. ПРАВИЛА ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА САОБРАЋАЈНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

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.

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.

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

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).

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-циљног 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 наспрамна 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 саобраћајнице и зеленило на кружним раскрсницама, у оквиру кога се не дозвољава никаква изградња сем постављања споменика на кружним раскрсницама.

2.4.2. ПРАВИЛА ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

2.4.2.1. Електроенергетска мрежа

Планиране 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 4ПВ 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 ценовода 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 испоштује 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 0,5 m. Угао укрштања треба да буде што ближи правом углу, али не мањи од 45 степени. 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.

2.4.2.2. Телефонска мрежа

Планиране трасе каблова претплатничке тт мреже одређене су регулацијом саобраћајница и налазе се у простору тротоара на око 1,0m од ивичњака или регулационе линије а у зависности од постојећих инфраструктурних мрежа у саобраћајници и постојеће мреже претплатничких тт каблова.

На деловима где није извршена регулација саобраћајница по урбанистичкој документацији полагање каблова вршиће се у регулационој ширини саобраћајница и то на растојању минимално 0,5 m од ограда дворишта, тј. од регулационе линије саобраћајнице, са обавезом да се исти заштите или измeste 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 0,60m, док заштитни слој земље над блоковима у коловозу буде најмање 0,80m;

– 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, 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.

Димензија рова за полагање претплатничких 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 1,20метара од коте терена.

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

Самостојећи ормани су на бетонском постољу габарита не већег од 50 x 40cm и дубине до 0,6 m 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 0,3 m за водове 1 kV, односно 0,5 m 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 са 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.

2.4.2.3. Водоводна мрежа

Прикључне везе за објекте треба да задовоље потребне количине за санитарном и противпожарном водом. Од шахта за водомер, који треба поставити на 1,5 m 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 очитавања 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 Ø100 mm за јавну мрежу. Изградњу јавне водоводне мреже ускладити са изградњом планираних саобраћајница односно реконструкцијом постојећих. Положај мреже приказан је на графичком прилогу "Мреже и објекти инфраструктуре - водоснабдевање" и обично је у коловозу на хоризонталном одстојању од 0,5÷1,0 m 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 1,0 m. 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.

2.2.2.4. 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.

На простору инфраструктурног коридора забрањена је изградња свих врста објеката супраструктуре као и садња свих врста биља, растиња или дрвећа. Заштитни коридор је укупне ширине 5m, тј. по 2,5m са сваке стране планираног колектора рачунајући осу колекторског цевовода.

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.

2.2.2.5. Регулација водотокова

Регулативним радовима би се првенствено спречавало изливање вода из корита реке Нишаве и Кутинске реке при наиласку таласа великих вода. До плавлена долази услед недовољне пропусне способности корита, услед чега долази до разливања воде која тече најнижим тереном кроз поље и директно угрожава стамбене и индустријске објекте у насељу Никола Тесла.

Регулација реке Нишаве на предметном подручју треба да реши следећа питања:

- да обезбеди одбрану насеља од поплава за усвојену велику воду $Q_{0,1\%}=1300\text{m}^3/\text{s}$, односно $Q_{1\%}=930\text{m}^3/\text{s}$;

- да побољша елементе природног корита чиме би се постигли повољнији услови протицања воде и наноса као и обезбеђење постојећих објеката;

- да обезбеди максимално могуће уклапање корита предвиђено урбанистичким планом, што значи дати потоку одговарајући значај са тог аспекта;

- регулација Кутинске реке на предметном подручју треба да реши следећа питања;

- да обезбеди одбрану насеља од поплава за усвојену велику воду $Q_{2\%}=113\text{m}^3/\text{s}$, односно $Q_{1\%}=149\text{m}^3/\text{s}$;

- да побољша елементе природног корита чиме би се постигли повољнији услови протицања воде и наноса као и обезбеђење постојећих објеката;

- да обезбеди максимално могуће уклапање корита предвиђено урбанистичким планом, што значи дати потоку одговарајући значај са тог аспекта.

На местима укрштаја са планираним саобраћајницама треба обезбедити неопходан протицајни профил испод трупа саобраћајнице, тако да доња ивица конструкције саобраћајнице буде минимум 0,6m изнад коте меродавне рачунске велике воде.

Планиране изливе атмосферске канализације предвидети пројектном документацијом.

Уколико се радови на регулацији врше фазно, на крају трасе регулисане деонице предвидети грађевину која ће бити тако обликована да не изазива штетне последице на нерегулисаој деоници низводно, као и на саме регулисане грађевине.

У случају да се јавља дубинска и бочна ерозија у зони мостовских стубова или ослонаца, предвидети решење којим ће се осигурати ослонци и стубови и стабилизovati речно дно.

Пројектовати уздужну диспозицију регулације (падови дна регулисаног корита) и попречни профил корита тако да режим воде и наноса буде стационаран тако да нема ерозије дна и обала, односно засипања корита.

Пројектом организације радова на изградњи регулације обезбедити услове којима се неће угрозити стабилност и функционисање грађевинских објеката у непосредној близини водотока.

Сва евентуална оштећења настала у току изградње, морају се санирати и довести у првобитно функционално стање на терет инвеститора.

2.4.2.6. Гасификација

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 дозвољена растојања гасовода (од ближе ивице цеви гасовода до ближе ивице темеља) за гасовод средњег притиска (6-12 bar) износи 3,0m.

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

објект	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 1kV- не мање од 1m, 1 – 35kV - не мање од 3m, 35-110kV - не мање од 4m, до 380kV - не мање од 6m.

Прелази гасовода преко река, канала и других водених препрека 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 1m, 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 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 1m, 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 5m од ближе шине, уколико техничким условима надлежне организације није другачије прописано. Код насипа, крајеви заштитне цеви морају бити изведени 1m од спољне ивице одводног канала.

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

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.

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 топлых 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 1m.

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 0,5 m, 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 1,0 m. Изузетно дубина укопавања дистрибутивног гасовода може да буде и већа од 2,0 m, 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 5m са једне и са друге стране пруге, мерено од осе задњег колосека, односно за минимум 1m мерено од ножице насипа.

Траса гасовода се видљиво обележава ознакама са таблама опоменицама. 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 20/1992) и другим важећим законима и прописима.

Заштитна зона за примарну градску гасоводну мрежу износи 3m са обе стране, мерено од ивице гасовода, а зона заштите за секундарну (дистрибутивну) мрежу ниског притиска (до 4 бара) је 1m са обе стране. У овим зонама је забрањена изградња објеката супраструктуре.

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" ("Службени гласник РС", бр. 114/2008) и другим законима везаним за заштиту животне средине, утврдити да ли постоји потреба за изградњу 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 технооекономских 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.

2.5. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

У коридору заштитне зоне двоструког вода напонског нивоа 110 kV, ширине 30,0m (2 x 15,0m 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 примарне градске гасоводне мреже средњег притиска, укупне ширине 6 m (по 3 m са обе стране, мерено од ближе ивице гасовода), није дозвољена изградња објеката високоградње.

У заштитној зони дистрибутивне гасоводне мреже ниског притиска, укупне ширине 2 m (по 1 m са обе стране, мерено од ближе ивице гасовода), није дозвољена изградња објеката високоградње. Дозвољена је изградња саобраћајница и инфраструктурних мрежа у заштитним зонама примарне градске гасоводне мреже средњег притиска и дистрибутивне гасоводне мреже ниског притиска уз сагласност власника (оператера) гасоводне мреже.

У заштитној зони топловода, ширине 2 m (по 1,0m са обе стране, мерено од спољних ивица цеви) није дозвољена изградња објеката високоградње.

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

III ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА

Графички прикази постојећег стања:

- 1.1. Граница плана Р 1:5 000
1.2. Постојеће стање Р 1:5 000

Графички прикази планираног стања

- 2.1. Планирана претежна намена површина Р 1:5 000
2.2.1.а,б Саобраћајно решење са регулационим, нивелационим и аналитичко-геодетским елементима.....1: 2 500
2.2.2.а,б Саобраћајно решење улица и површина јавне намене са аналитичко-геодетским елементима.....1: 2 500
2.3.а,б Урбанистичка регулација са грађевинским линијама.....1: 2 500
2.4. Мреже и објекти инфраструктуре
2.4.1. Мреже и објекти инфраструктуре – електроенергетика и телекомуникације Р 1:5 000
2.4.2. Мреже и објекти инфраструктуре – гасификација и топлификација Р 1:5 000
2.4.3. Мреже и објекти инфраструктуре - водоснабдевање Р 1:5 000
2.4.4. Мреже и објекти инфраструктуре – канализација Р 1:5 000
2.5. Начин спровођења плана..... Р 1:5 000

IV ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА

Документациона основа садржи:

1. Одлука о изради;
2. Условне и документацију надлежних институција и завода;
3. Концепт Плана;
4. Извештај о обављеној стручној контроли Концепта плана;
5. Извештаји о обављеној стручној контроли и утврђивању Нацрта плана;
6. Новински оглас/оглашавање Нацрта плана на јавни увид;
7. Сумирање јавног увида/Став обрађивача/Извештај Комисије за планове;
8. Извештај Комисије за планове/Стручно мишљење;
9. Извештај Комисије за планове о упућивању коригованог Нацрта Плана на поновљени јавни увид;
10. Новински оглас/оглашавање Нацрта плана на поновљени јавни увид;
11. Сумирање поновљеног јавног увида/Став обрађивача/Извештај Комисије за планове;
12. Претходно мишљење ГО Нишка Бања.

V ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Текстуални део Плана се допуњује следећим одредбама Закона:

План детаљне регулације се доноси за делове насељеног места, уређење неформалних насеља, зоне урбане обнове, инфраструктурне коридоре и објекте и подручја за која је обавеза израде одређена претходно донетим планским документом (члан 27, став 1).

Одлуком о изради планског документа из става 1. овог члана 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. овог закона (члан 27, став 6).

Ако плански документ, односно сепарат не садржи могућности, ограничења и услове за изградњу објеката, одн. све услове за прикључење на комуналну, саобраћајну и осталу инфраструктуру, надлежни орган те услове прибавља по службеној дужности, о трошку подносиоца захтева уз накнаду стварних трошкова издавања (члан 54, став 1)..

Локацијски услови се издају на основу плана генералне регулације, за делове територије за које није предвиђена израда плана детаљне регулације (члан 57, став 2).

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. овог 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 (члан 57, став 5).

По доношењу план се доставља Управи за планирање и изградњу, Архиву града Ниша, ЈП Дирекцији за изградњу града Ниша, Министарству грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре и Заводу за урбанизам Ниш.

Доношењем овог Плана, престају да важе следећи планови:

- Регулациони план месне канцеларије "Никола Тесла" у Нишу, ("Сл. лист града Ниша", бр. 37/01);
- План детаљне регулације улице Крагујевачки октобар (део до Кутинске реке) у насељу "Никола Тесла" у Нишу, ("Сл. лист града Ниша", бр. 69/07);
- План детаљне регулације комплекса "Nissal" а.д. Ниш у Нишу, ("Сл. лист града Ниша", бр. 41/04, 106/04);
- План детаљне регулације дела Улице Нишавске у насељу Никола Тесла, ("Сл. лист града Ниша", бр. 71/03);
- План детаљне регулације Улице Гордане Тодоровић у насељу "Никола Тесла" у Нишу, ("Сл. лист града Ниша", бр. 102/05);
- План детаљне регулације Улице Врежинске у насељу "Никола Тесла" у Нишу, ("Сл. лист града Ниша", бр. 7/07).

Републичком геодетском заводу доставља се прилог регулационо-нивелационог решења улица и јавних површина са елементима за обележавање на геодетској подлози.

Текстуални део плана Плана се објављује у „Службеним листу града Ниша“, а План се у целости (текстуални и графички део) објављује у електронском облику и доступан је путем интернета.

План ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеним листу града Ниша“.

Број: _____

Ниш, _____ 2015. године

СКУПШТИНА ГРАДА НИША

Председник,

Проф. др Миле Илић