



ГРАД НИШ – СКУПШТИНА ГРАДА НИША



**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ТУРИСТИЧКО-РЕКРЕАТИВНОГ КОМПЛЕКСА
МОТЕЛА "НАИС I" И "НАИС II"**





**ГРАД НИШ
СКУПШТИНА ГРАДА НИША**

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ТУРИСТИЧКО-РЕКРЕАТИВНОГ КОМПЛЕКСА
МОТЕЛА "НАИС I" И "НАИС II"**

**НАРУЧИЛАЦ ПЛАНА
ГРАД НИШ И КОНЗОРЦИЈУМ НАИС**

**НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА
ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА НИША
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ**

ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

Руководилац израде Плана,

Директор,

Мариана Митић, дип.инж.арх.
лиценца број 200 1455 14

Мр Мирољуб Станковић, дип.инж.арх.

Ниш, 2018. година

НА ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ТУРИСТИЧКО-РЕКРЕАТИВНОГ КОМПЛЕКСА МОТЕЛА "НАИС I" И "НАИС II", УЧЕСТВОВАЛИ СУ:

НАРУЧИЛАЦ:	ГРАД НИШ И КОНЗОРЦИЈУМ НАИС
НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ:	ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА НИША - СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ
ОБРАЂИВАЧ:	ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ
СТРУЧНИ ТИМ	
РУКОВОДИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:	Мариана Митић, дипл.инж.арх. лиценца бр. 200 145514
Полазне основе, урбанизам:	Мариана Митић, дипл.инж.арх.
Саобраћај:	
Одговорни урбаниста:	Слободан Мицић, дипл.инж.грађ. 202 114309
Урбаниста:	Милан Глишић, дипл.инж.грађ. лиценца бр. 202 158717
Сарадник:	Вања Богдановић, грађ.техн.
Енергетска, телекомуникациона и водопривредна инфраструктура:	
Одговорни урбанисти:	Ивица Димитријевић, дипл.инж.грађ. лиц. бр. 203 127911 Милан Милосављевић, дипл.инж.грађ. лиц. бр. 203 120410
Сарадник:	Марко Марсенић, дипл.инж.грађ. лиценца бр. 203 1578 17
Заштита животне средине:	Мара Рашковић, дипл.инж.пејз.арх. лиценца бр. 201 092406
Геодезија:	Зорица Голубовић, инж.геод. Драгомир Ивановић, геометар Александар Стојадиновић, геометар Ивана Вучковић, геометар Сања Николоћ, геометар
Техничка подршка:	Зоран Павловић Марко Томовић Синиша Станковић
Консултанти:	Лидија Стефановић-Николић, дипл.инж.арх. лиценца бр. 200 139013 Бранимир Ћирић, дипл.инж.арх. лиценца бр. 200 080104 Тамара Јовановић, дипл.инж.арх. лиценца бр. 200 128211

Д и р е к т о р,

Мр Мирољуб Станковић, дипл.инж.арх.

С а д р ж а ј

А. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ.....	1
---------------------	---

I ОПШТИ ДЕО

1.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА.....	2
1.1.1. Правни основ	2
1.1.2. Плански основ	2
1.2. ОБАВЕЗЕ, УСЛОВИ И СМЕРНИЦЕ ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА.....	2
1.2.1.Извод из Просторног плана подручја инфраструктурног коридора аутопута Е-75, деоница Београд - Ниш.....	2
1.2.2. Извод из Генералног урбанистичког плана Ниша 2010-2025	4
1.3. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА.....	5
1.4. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА.....	6

II ПЛАНСКИ ДЕО

2.1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	8
2.1.1.ОПИС И КРИТЕРИЈУМИ ПОДЕЛЕ НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЗОНЕ И ЦЕЛИНЕ	8
2.1.2.ДЕТАЉНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА СА КОНЦЕПЦИЈОМ УРЕЂЕЊА.....	10
2.1.2.1. Концепција уређења.....	10
2.1.2.2. Детаљна намена земљишта.....	12
2.1.2.3. Уређење слободних и зелених површина.....	16
2.1.3.УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ.....	17
2.1.3.1. Регулационе линије улица и површина јавне намене, грађевинске линије	17
2.1.3.2. Нивелационе коте улица и површина јавне намене (нивелациони план).....	17
2.1.3.3. Посебни услови приступачности површинама и објектиома јавне намене.....	17
2.1.3.4. Попис парцела и опис локација за јавне површине и објекте	19
2.1.3.5. Услови за формирање грађевинске парцеле, парцелацију, препарцелацију и исправку граница суседних парцела	20
2.1.4.КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ЗА САОБРАЋАЈНУ, ЕНЕРГЕТСКУ, КОМУНАЛНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ, СА УСЛОВИМА ЗА ЊИХОВО ПРИКЉУЧЕЊЕ	21
2.1.4.1. Саобраћајна инфраструктура	21
2.1.4.2. Железничка инфраструктура.....	22
2.1.4.3. Електроенергетска мрежа.....	22
2.1.4.4. Телекомуникациона мрежа	23
2.1.4.5. Гасификација	23
2.1.4.6. Водоводна мрежа	24
2.1.4.7. Канализациона мрежа.....	25
2.1.5. ЗАШТИТА МАГИСТРАЛНИХ ИНФРАСТРУКТУРНИХ СИСТЕМА.....	27
2.1.6. ЗАШТИТА ПРИРОДНОГ И КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА	28
2.1.7. ЗАШТИТА ПРИРОДЕ, ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ, ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ	29
2.1.8. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА	33
2.1.8.1. Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта по целинама или зонама из планског документа који је потребан за издавање локацијских услова и грађевинске дозволе ..	34

2.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	34
2.2.1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	34
2.2.1.1. Врста и намена објеката који се могу градити под условима утврђеним планом, односно врста и намена објеката чија је изградња забрањена	34
2.2.1.2. Услови и начин обезбеђивања приступа грађевинској парцели/комплексу и простору за паркирање	35
2.2.1.3. Положај објекта у односу на регулацију и грађевинске линије	35
2.2.1.4. Положај објекта у односу на границе грађевинске парцеле/комплекса	35
2.2.1.5. Минимална међусобна удаљеност објеката	36
2.2.1.6. Услови изградње помоћних објеката	36
2.2.1.7. Максимална висина објекта у односу на нагиб терена	36
2.2.1.8. Кота приземља	36
2.2.1.9. Поткровна етажа	37
2.2.1.10. Ограђивање парцела	37
2.2.1.11. Постављање спољњих степеница	37
2.2.1.12. Одводњавање површинске воде	37
2.2.1.13. Правила за реконструкцију, адаптацију и доградњу постојећих објеката	38
2.2.1.14. Урбанистичко и архитектонско обликовање	39
2.2.1.15. Инжењерско-геолошки услови за изградњу објеката	39
2.2.1.16. Мере енергетске ефикасности изградње	39
2.2.2. ПОЈЕДИНАЧНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	41
2.2.2.1. Туристичко-рекреативни комплекс	41
2.2.2.2. Станица за снабдевање возила горивом	43
2.2.2.3. Пословне и радне зоне: Пословно-трговински комплекс	43
2.2.2.4. Пословне и радне зоне: Пословно-производно-трговински комплекс	44
2.2.2.5. Зелене и слободне површине: Заштитно зеленило	45
2.2.3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА МРЕЖА И ОБЈЕКТА ИНФРАСТРУКТУРЕ	46
2.2.3.1. Општа правила изградње инфраструктурних мрежа	46
2.2.3.2. Појединачна правила грађења инфраструктурних мрежа и објеката	46
2.2.3.2.1. Правила изградње саобраћајница	46
2.2.3.2.2. Електроенергетска мрежа	47
2.2.3.2.3. Телекомуникациона мрежа	47
2.2.3.2.4. Гасификација	49
2.2.3.2.5. Водоводна мрежа	54
2.2.3.2.6. Канализациона мрежа	55
2.2.4. ПРИКАЗ ОСТВАРЕНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА	55
Б. САДРЖАЈ ГРАФИЧКОГ ДЕЛА ПЛАНА	56
В. САДРЖАЈ ДОКУМЕНТАЦИОНЕ ОСНОВЕ	56
Г. ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ	58

Списак табела:

<i>Табела 1. Попис катастарских парцела у обухвату Плана</i>	<i>5</i>
<i>Табела 2 Учешиће зона и целина на подручју Плана.</i>	<i>9</i>
<i>Табела 3. Биланси површина у обухвату Плана/у грађевинском подручју.....</i>	<i>14</i>
<i>Табела 4. Густина садње дрвећа у зависности од димензије крошње.....</i>	<i>16</i>
<i>Табела 5. Положај саднице у односу на инфраструктурне мреже.....</i>	<i>16</i>
<i>Табела 6. Попис парцела површина јавне намене (јавне површине, садржаји и објекти).....</i>	<i>18</i>
<i>Табела 7. Правила за формирања парцеле.....</i>	<i>19</i>
<i>Табела 8. Планирана бруто развијена грађевинска површина</i>	<i>53</i>

На основу члана 35. став. 7. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр.72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12-одлука УС, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14 и 145/14) и члана 37. тачка 6. Статута града Ниша ("Службени лист града Ниша", бр.88/08 и 143/16),

Скупштина града Ниша, на седници одржаној __. __.2018. године, донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ТУРИСТИЧКО-РЕКРЕАТИВНОГ КОМПЛЕКСА МОТЕЛА "НАИС I" И "НАИС II"

ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

План детаљне регулације туристичко - рекреативног комплекса хотела "Наис I" и "Наис II", у даљем тексту: План, ради се на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације туристичко - рекреативног комплекса хотела "Наис I" и "Наис II" ("Сл.лист града Ниша", бр.155/16), у даљем тексту: Одлука о изради и Иницијативе Главног урбанисте Града Ниша бр.577-14/2016 од 22.11.2016. године.

План се израђује за део грађевинског подручја у обухвату Просторног плана подручја инфраструктурног коридора аутопута Е-75, деоница Београд - Ниш ("Сл. Гласник РС", бр.69/03 и 121/14) и Генералног урбанистичког плана Ниша 2010-2025. ("Сл.лист града Ниша", бр.43/11 и 136/16).

Циљ израде Плана је дефинисање детаљне намене земљишта; попис парцела и опис локација за јавне површине, садржаје и објекте; коридоре и капацитете за саобраћајну, енергетску, комуналну и другу инфраструктуру; локације за које се обавезно израђује урбанистички пројекат или расписује конкурс, као и утврђивање правила уређења и правила грађења, која ће представљати плански основ за израду техничке документације потребне за изградњу планираних објеката и реконструкцију постојећих објеката.

План садржи Текстуални део (Општи и Плански део) и Графички део (карте Постојећег стања и Планских решења).

Упоредо са израдом Плана, извршена је анализа критеријума за одређивање могућих карактеристика значајних утицаја Плана на животну средину, на основу које је Градска управа града Ниша - Секретаријат за планирање и изградњу, уз претходно мишљење Секретаријата за привреду, одрживи развој и заштиту животне средине, донела Одлуку о неприступању изради стратешке процене утицаја Плана детаљне регулације туристичко - рекреативног комплекса хотела "Наис I" и "Наис II" на животну средину, која је саставни део Одлуке о изради ("Сл.лист града Ниша", бр.155/16).

План представља основ за директно спровођење, односно за решавање имовинско-правних односа, издавање локацијских услова и грађевинске дозволе.

А. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

I ОПШТИ ДЕО

1.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

1.1.1. Правни основ

План се ради на основу:

- Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС", бр.72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12-одлука УС, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14 и 145/14), у даљем тексту: Закон,
- Статута Града Ниша ("Сл.лист града Ниша", бр.88/08 и 143/16),
- Одлуке о изради ("Сл.лист града Ниша", бр.155/16),
- Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл.гласник РС", бр.64/15).

1.1.2. Плански основ

Плански основ садржан је у:

- Просторном плану подручја инфраструктурног коридора аутопута Е-75, деоница Београд- Ниш ("Сл. гласник РС", бр.69/03 и 121/14), у даљем тексту: ПППИК аутопута Е-75,
- Генералном урбанистичком плану Ниша 2010-2025. ("Сл. лист Града Ниша", бр.43/11 и 136/16), у даљем тексту: ГУП Ниша.

1.2. ОБАВЕЗЕ, УСЛОВИ И СМЕРНИЦЕ ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА

1.2.1.ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ПОДРУЧЈА ИНФРАСТРУКТУРНОГ КОРИДОРА АУТОПУТА Е-75, ДЕОНИЦА БЕОГРАД - НИШ ("Сл. гласник РС", бр.69/03 и 121/14)

Решења ПППИК аутопута Е-75 релевантна су за утврђивање појасева контролисане изградње и заштите коридора аутопута, који пресеца предметно подручје правцем северозапад-југоисток. Такође, ПППИК аутопута Е-75 садржи смернице и препоруке за усмеравање развоја и планирање коришћења, организације и изградње простора у непосредном окружењу инфраструктурног коридора аутопута Е-75. За укупну интеграцију простора и остваривање позитивних ефеката утицаја инфраструктурног коридора на окружење, услов је побољшање или изградња регионалне саобраћајне мреже, која окружење повезује са коридором аутопута Е-75.

Основи циљ планског сагледавања огледа се у усклађивању и утврђивању траса саобраћајне инфраструктуре и других магистралних инфраструктурних система, утврђивању планских елемената и критеријума за доношење инвестиционих одлука и избор локација за нове привредне објекте - пратеће садржаје аутопута, као и ублажавање развојних, физичких (просторних) и еколошких конфликта између аутопута (коридора) и његовог непосредног окружења.

Пратећи садржаји аутопута подразумевају и садржаје за потребе корисника у саобраћају:

а) паркиралишта и б) услужне центре (станице за снабдевање погонским горивом, у даљем тексту: бензинске станице), мотеле, ресторане, ТИР центре и др).

Услужни центри:

1) Бензинске станице

У коридору аутопута Е-75, деоница Београд-Ниш предвиђена је (о) **постојећа самостална обострана смакнута бензинска станица "Наис I"** ("NIS Petrol", лево, km 808+400) са потребом реконструкције укључења/искључења на аутопут (којим би се

извршила измена режима саобраћаја уз нове саобраћајне услове: саобраћајним решењем предвидети само искључивање са аутопута, уз формирање саобраћајне траке потребне дужине, сагласно мишљењу ЈП "Путева Србије" посл. бр. 953-16203/13-1 од 1. октобра 2013. године) и **"Наис 2"** ("NIS Petrol", десно, km 808+700), у саставу туристичко - рекреативног комплекса мотела "Наис".

2) Мотели

У коридору аутопута Е-75, деоница Београд-Ниш, предвиђен је (н) обострани смакнути мотел, и то:

- **постојећи мотел "Наис I" тип II** (лево, km 808+700, са потребом реконструкције укључења/искључења на аутопут) за који се планира допуна садржаја преко сервисне саобраћајнице, која је делом изграђена, што ће се ближе разрадити плановима нижег реда на локалном нивоу, са потребним условима посебних органа и организација;
- **планирани мотел "Наис 2" тип II** (десно, око km 808+400).

Могуће је и премостити аутопут објектом који у свом склопу има садржаје.

Тип II (мотел у туристичко-рекреативном комплексу) може да има следеће садржаје у функцији саобраћаја, транзитне рекреације и туризма на аутопуту:

- (1) зелено разделно острво, улазна и излазна коловозна трака;
- (2) више од 100 лежајева са: рестораном у затвореном простору и на тераси, кухињом одговарајућег капацитета, могућ је и фри-шоп и продавница (етно-занатских производа и сувенира и др.), мокрим чвором (са женским и мушким делом, за инвалиде и родитеље са малом децом);
- (3) паркинг за више од 100 путничких, 40 теретних возила и 10 аутобуса, са потребним пролазним тракама (за више од 560 једновремених корисника);
- (4) засебан објект (објекти) ресторана и кафеа;
- (5) јавне чесме и јавни мокри чворови (са женским и мушким делом, за инвалиде и родитеље са малом децом, за кориснике који нису обухваћени мокрим чворовима у мотелу и посебним угоститељским објектима) и привремена дневно сабиралишта смећа са комплекса по прорачуну;
- (6) табла са називом и планом мотелског комплекса на улазу у комплекс;
- (7) туристичко-информативни и промотивно-пропагандни објекти садржаји (туристички биро, туристичка изложба, видео пројекције и др., са јавним и службеним телефонима и информацијама о окружењу комплекса, главним саобраћајним скретањима према градовима, бањама, туристичким дестинацијама, природним и културним добрима и др.);
- (8) полицијска станица;
- (9) пошта и филијала банке са мењачницом;
- (10) простор за службени смештај особља мотела, туристичко-информативних садржаја и др. (по правилу за 1/2 особља смене), као и службене просторије за инспекције и др;
- (11) затворени објекти за спортску рекреацију (теретана, стони тенис, сквош, куглана, стрелаштво из ваздушног оружја и др.);
- (12) отворени спортско-рекреативни терени (тенис, одбојка, кошарка, мали фудбал, мала трим-стаза и др.);
- (13) затворени објекти за релаксацију и забаву (сауна, масажа, билијар, шах, флипери, компјутерске игре и др.);
- (14) специјални затворени и отворени рекреативни садржаји, зависно од природно туристичких ресурса (термо-акватички садржаји са термалним базенима и др.);
- (15) садржаји за одмор и релаксацију у етно-амбијенту (отворени павиљони, надстрешнице, заклони од ветра, ватришта, уређене слободне зелене површине, са садржајима за одмор - стазе, клупе, столови, корпе за отпатке). Поред простора за одмор и рекреацију обавезно је уређење и опремање одговарајућих површина за камповање;

(16) пејзажно уређене и одржаване слободне површине (зелене, рекреативне, релаксационе, камп и др.).

Положај коридора продуктовода (нафтних деривата) кроз Републику Србију у инфраструктурном коридору аутопута Е-75 (деоница Панчево-Београд-Смедерево-Јагодина-Ниш) у већој мери прати коридор аутопута Београд-Ниш, на стационажи km 783+600 пресеца ДП ПА реда бр. 158 (Р-214) и аутопут и прелази на десну страну аутопута; на стационажи km 799+000 пресеца ДП ПА реда бр.158 (Р-214) и прелази на леву страну аутопута којом се пружа до петље "Трупале", након чега прелази на десну страну до терминала "Ниш".

План веза аутопута Е-75 са окружењем - оствариваће се путем петљи и денивелисаних укрштања.

Денивелисаним укрштањима обезбеђује се квалитетно повезивање и проходност локалне саобраћајне мреже на подручју Просторног плана, путем прелаза изнад или испод аутопута Е-75.

Размештај постојећих денивелисаних укрштања, као и предлог планираних денивелисаних укрштања утврдиће се кроз примену Просторног плана.

Смернице за спровођење Просторног плана - Просторни план се спроводи: 1) доношењем плана детаљне регулације за (а) све комерцијалне садржаје (одморишта, садржаје уз паркиралишта, бензинске станице, хотеле и др.) на коридору аутопута од Београда до Ниша.

1.2.2. ИЗВОД ИЗ ГЕНЕРАЛНОГ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА НИША 2010-2025 ("Сл. лист града Ниша", бр. 43/11 и 136/16)

ГУП-ом Ниша, као планским документом вишег реда, сагледни су потенцијали града, правци развоја саобраћаја и комуналне инфраструктуре, уз дефинисање мера заштите простора и животне средине и утврђивања концепције развоја, уређења простора и грађења на планском подручју, као и критеријума, смерница, урбанистичких норматива и решења за изградњу, реконструкцију и заштиту простора за плански хоризонт до 2025. године.

Важан сегмент сагледавања ГУП-а Ниша односи се на развој пословних и радних зона, као и туризма и угоститељства, углавном сконцентрисаном по ободу обухвата ГУП-а Ниша, којем треба омогућити плански и просторни развој, односно квалитетне основе за све активности изградње објеката, коришћења простора, саобраћајно повезивања и комуналног опремања.

Концепција развоја у области **саобраћаја** условљена је стратешким положајем Града Ниша, као раскрснице интерконтиненталних саобраћајних коридора, активним укључењем у европски транспортни систем путног саобраћаја, развој и подизање квалитета мреже државних путева и општинских путева (регионалне и локалне путне мреже), кроз процес рехабилитације и реконструкције, заснован на реализацији просторних услова за дугорочни развој планског подручја, у свему полазећи од идентификованих потреба.

Циљеви, правци и потенцијали **привредног развоја** стављају акценат на стварање повољног пословног амбијента за инвестирање, развој предузетништва, повећање запослености и јачање конкурентности нишке привреде, кроз планирање *пословно-трговинских* и *пословно-производно-трговинских комплекса*. У том смислу неопходно је обезбедити просторне, саобраћајне и инфраструктурне услове за постепено оживљавање појединих привредних грана и боље коришћења територијалног капитала у складу са принципима одрживог развоја и заштите животне средине. Производни и пословно-трговински капацитети лоцирани се у оквиру планираних радних зона дуж државног пута IА реда бр.1 (аутопут Е-75) значајан као део паневропског саобраћајног коридора, са циљем стварања амбијента и услова за реализацију нових **"greenfield"** локација (нове, комунално

неопремљене локације, у постојећим и новим радним зонама) на којима ће се у планском периоду изградити мали и средњи погони.

Правци развоја и потенцијали у области *угоститељства и туризма* препознати су у промоцији и активирању, пословног, транзитног, спортско - рекреативног туризма, као и традиционалног и модерног угоститељства, уз обезбеђење пропратне супра и инфраструктуре, стварања смештајних капацитета за потребе функционисања пословања, као и развоју *сектора услуга*, дајући подршку приватном предузетништву за оснивање и интензивнији развој трговине на велико и мало и развој производног и услужног занатства.

1.3. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА

Подручје Плана налази се северно од центра Ниша, на територији Градске општине Црвени Крст, обухватајући део катастарских општина КО Вртиште и КО Трупале.

Планом се разрађује подручје од **72,70ha** у следећим границама: од највише тачке тј. са координатама $Y=7565607.98$, $X=4865133.36$; иде јужном границом кп.бр.738/23, 1003/2, 3561/3 одакле се спушта источном страном кп.бр.5651/4, једним делом улази у парцелу и наставља према југу, скреће и сече део кп.бр.58651/3 прати јужну и источну границу кп.бр.4673/6, скреће и прати северну границу кп.бр.4673/5, 4673/4, 4674/2, 4674/1 и 4675 скреће и наставља да прати кп.бр.4675 и 4144 сече кп.бр.4145 прати источну страну и сече кп.бр. 4146, 4645, 4215, 4216, 4217, 4218, 4219, 4220, 4221, 4222, 4223, 4224, 4226, 4227 и 4228 скреће према западу, сече кп.бр.4648 скреће према северу и сече кп.бр.4229 и 4233 где нагло скреће према западу јужном страном кп.бр.4234, скреће и прати границу кп.бр.4643, скреће и сече кп.бр.4257, 4642, 4266, 4267 и 4268, скреће и прати јужну страну кп.бр.4270, сече кп.бр.4641 и наставља истом страном кп.бр.5651/4, скрећа и сече кп.бр.5651/4, 4302, 4301, 4300, 4299, 4298, 4297, 4296, 4295, 4294, 4293, 4292, 4291, 4289, 4640 и 4658/4. Одатле нагло скреће ка северу пењући се западном границом кп.бр.4685/4, 4680, 4681 и 1368, скреће прати границу кп.бр.1374, скреће и наставља границом кп.бр.1375/1, 1376/1, па уз кп.бр.3562/1, источну границу кп.бр.1377/5, 738/7, 1378/1 затим иде даље ка северу до тачке чије су координате $Y=7565551.57$, $X=4805099.41$ до почетне тачке описа границе.

Табела 1. Попис катастарских парцела у обухвату Плана

	Прелиминарна површина (ха)	Учешће (%)
ОБУХВАТ ПЛАНА	72,70	100,00
ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ	72,70	100,00
Целе катастарске парцеле	1356/1, 1360/1, 1360/2, 1361/1, 1361/2, 1364/1, 1364/2, 1369, 1370/1, 1370/2, 1371, 1372, 1373, 1374, 1375/1, 1376/1, 1377/3, 1378/2, 3561/3, 4143, 4144, 4234, 4235, 4236, 4237, 4238, 4239, 4240, 4241, 4242, 4243, 4244, 4245, 4246, 4247, 4248, 4249, 4250, 4251, 4252, 4253, 4255, 4256, 4246, 4247, 4270, 4271, 4272, 4273, 4274, 4275, 4276, 4277, 4278, 4279, 4280, 4281, 4282, 4283, 4284, 4285, 4286, 4287, 4288, 4290, 4673/2, 4673/3, 4673/4, 4673/5, 4674/1, 4674/2, 4675, 4676, 4677, 4678, 4679, 4680, 4681, 4682, 4683, 4684, 4685/1, 4685/2, 5651/2 и 5651/4 КО Вртиште	
Делови катастарских парцела	1368, 4145, 4146, 4215, 4216, 4217, 4218, 4219, 4220, 4221, 4222, 4223, 4224, 4225, 4226, 4227, 4228, 4229, 4233, 4254, 4257, 4266, 4267, 4268, 4289, 4291, 4292, 4293, 4294, 4295, 4296, 4297, 4298, 4299, 4300, 4301, 4302, 4640, 4641, 4642, 4643, 4645, 4648, 4673/6, 4685/4 и 5651/3 КО Вртиште и 1003/1 КО Трупале	

Површина Плана износи 72,70ха.

Граница и обухват Плана дати су на графичком прилогу 1.0. Граница плана.

1.4. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Планско подручје припада просторној целини ЦК-22 (урбанистичка зона ЦК-22-33 КО Вртиште).

План се налази у обухвату инфраструктурног коридора X, деоница Београд-Ниш, у близини чеоне наплатне рампе "Наис". Парцела аутопута Е-75, пресеца планско подручје правцем северозапад-југоисток, на коју налегле парцеле (изузев комплекса "Наис") не остварују директан приступ.

Делом свог обухвата, планско подручје тангира са запада, парцелу железничке пруге (магистрална електрифицирана двоколосечна железничка пруга Београд-Младеновац-Лапово-Ниш-Прешево-државна граница-(Табановце)).

Обухват Плана, у правцу северозапад-југоисток, пресеца државни пут IА реда бр.1 (аутопут Е-75). Планско подручје се наслања на овај коридор са источне и западне стране. Као део примарне градске саобраћајне мреже, источни део планског подручја пресеца саобраћајница, која повезује аутопут са радном зоном "Север", делећи комплекс мотела "Наис" на две просторне целине. Западну границу Плана тангира појас пруге Београд - Ниш.

Планом су обухваћене катастарске парцеле у приватном власништву, власништву ЈП Пuteва Србије, Железнице Србије, као и Града Ниша.

Као некадашњи носилац привредних делатности на планском подручју, издваја се комплекс мотела "Наис" смештен на северном излазу из Ниша, на раскрсници два крака паневропског коридора X.

Комплекс мотела, поред самог објекта са деведесет соба и апартмана, рестораном и отвореном терасом за хиљаду гостију, садржи и отворени олимпијски базен, отворен базен за децу, терене за мале спортове, простор за камповање и паркинг за 200 возила (аутомобили, аутобуси, теретна возила). На комплекс мотела "Наис" наставља се објекат за

снабдевање возила горивом ССГ "Фонтана", са сервисом, као и објекат за пружање помоћи на путу АМСС-е. Структура саобраћајне мреже (постојеће саобраћајнице и површине намењене стационарном саобраћају) унутар комплекса, условљена је и изведена на основу првобитних потреба корисника.

Од постојећих садржаја, са западне стране државног пута, егзистира "Нисов" објекат за снабдевање возила горивом за кориснике аутопута из правца Београда (ССГ "Наис").

Зелене и слободне површине, заступљене су кроз различите категорије. Издвајају се зелене површине у функцији пољопривредног земљишта различитог бонитета, воћњаци и групације шумског земљишта. Како се целокупно разматрано подручје обострано наслања на трасу саобраћајнице значајног ранга-државни пут првог реда, евидентан је недостатак уређених, зелених тампона високе вегетације, који би штитили налегле садржаје од загађења.

Правцем северозапад - југоисток подручје Плана секу трасе надземних водова 10kV и 35kV, чије је измештање неопходно у циљу изградње објеката супраструктуре. У оквиру комплекса хотела "Наис I" постоји изграђена трафостаница (10/0,4kV).

Планско подручје спада у подручје приступне мреже истуреног комутационог степена, чији су претплатнички телекомуникациони каблови положени паралелно траси аутопута Е-75, са његове западне стране. Телефонска мрежа је делимично дигитализована (веза између комутација је изведена оптичким кабловима док су приступне мреже изведене бакарним кабловима).

У источном делу планског обухвата егзистира магистрални гасовод МГ - 09 Појате - Ниш, са припадајућим гасоводним објектима. На планском подручју нема изграђених мрежа топловода и припадајућих објеката. Објекти се топлотном енергијом снабдевају индивидуално.

Подручје Плана припада 1. висинској зони водоснабдевања (ПС "Наис" и резервоар "Наис"). Снабдевање водом врши се из правца "Моравског" система.

Систем прикупљања и одвођења употребљених вода на подручју Плана није развијен и заснива се на примени водонепропусних септичких јама. Атмосферска канализациона мрежа је занемарљива.

II ПЛАНСКИ ДЕО

Према условима управљања пута ЈП "Путеви Србије", а у складу са ПППИК аутопута Е-75, планским мерама предвиђа се фазна изградња:

- **Прва фаза** изградње и коришћења простора подразумева несметани саобраћај између комплекса хотела "Наис I" и "Наис II", са обе стране аутопута и
- **Друга фаза** изградње и коришћења простора, која након укидања Чеоне наплатне рампе "Трупале", подразумева затварање свих колских веза са ободним саобраћајницама на којима нема наплате путарина (ограђивањем комплекса), као и обезбеђивање затвореног система наплате путарине.

2.1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

2.1.1. ОПИС И КРИТЕРИЈУМИ ПОДЕЛЕ ПРОСТОРА НА УРБАНИСТИЧКЕ ЗОНЕ И ЦЕЛИНЕ

Планско подручје је на основу фактичког стања изграђености, као и планираних саобраћајних и функционалних веза, подељено на три урбанистичке зоне:

Зона А - Зона изградње туристичко-рекреативно-пословних садржаја

(у Другој фази изградње и коришћења дефинише се као зона у којој важи затворен режим аутопута Е-75)

Највећим делом Зона А обухвата простор туристичко-рекреативних комплекса у функцији услужних центара за кориснике аутопута, који обострано належу на коридор државног пута IА реда бр.1 (аутопут Е-75). Уређење земљишта унутар ове зоне одређено је одредницама планског документа вишег реда, ПППИК аутопута Е-75, као и условима управљања пута "ЈП Путеви Србије" и подразумева следеће садржаје:

- обостране хотела типа II (мотел у туристичко-рекреативном комплексу) у виду реконструкције и проширења садржаја постојећег комплекса хотела "Наис I" на стационажи лево, km 808+700 и изградњу планираног комплекса хотела "Наис II" на стационажи десно, km 808+700;
- обостране станице за снабдевање возила горивом и гасом (постојеће самосталне обострано смакнуте станице за снабдевање возила горивом и гасом на стационажи лево, km 808+400 и десно, km 808+700;
- објекте и садржаје АМСС-е намењене пружању помоћи на путу.

Преостали простор зоне функционално је повезан са садржајима хотела (хотела) и намењује се за новопланирани комплекс намењен пословно-трговинским садржајима, оријентисан у северозападном делу обухвата зоне, као и комплекс планиран за пословно-трговинско-комерцијалне делатности на југозападу зоне (изградња комерцијалних, претежно продајних објеката типа аутлет, хипермаркета, у оквиру ритејл парка, мола, тржних центара и сл.).

Поменути садржаји омогућен је приступ преко сервисних саобраћајница, које су преко обостраних улива и излива повезане на аутопут. Директан саобраћајни приступ пословно-трговинско-комерцијалним садржајима оствариће се и новопланираним саобраћајницама изван зоне аутопута.

Обухват зоне А, је према планираним детаљним наменама подељен на осам урбанистичко-архитектонских целина и то:

Целина 1 - обухвата постојеће садржаје комплекса хотела/хотела "Наис I" са простором за проширење смештајних капацитета и услуга;

Целина 2 - дефинише простор за изградњу аква парка са пратећим функцијама;

Целина 3 - целина подразумева преостали део комплекса "Наис I" намењен за туристичко- рекреативно- угоститељске садржаје;

Целина 4 - обухват целине подразумева нове туристичко-угоститељско- комерцијалне објекте комплекса "Наис II";

Целина 5 – дефинише простор постојеће станице за снабдевање возила горивом и гасом, на стационажи лево, km 808+400, као и објеката АМСС-е намењених пружању помоћи на путу;

Целина 6 - обухвата постојећу самосталну смакнуту станицу за снабдевање возила горивом и гасом, на стационажи лево, km 808+400;

Целина 7 - дефинише простор за изградњу пословно-трговинских и комерцијалних садржаја и већих трговинско-услужних центара (ритејл парк, мол, хипермаркети...) и

Целина 8 - намењена изградњи мањег пословно-трговинског комплекса.

Границе целина дате на графичким прилозима нису дефинисана координатно и нису обавезујуће за будућу парцелацију.

Зона Б - Зона изградње пословно-производно-трговинског комплекса

(у Другој фази изградње и коришћења дефинише се као зона ван затвореног режима аутопута Е-75)

Обухват зоне Б дефинисан је регулационим појасом државног пута првог реда, као налегле јавне саобраћајне површине са запада, границом парцела/комплекса намењених садржајима комплекса "Наис I", у оквиру Зоне А са севера, регулацијом новопланиране саобраћајнице са истока зоне и границом парцела у функцији заштитног зеленила на југу.

Обухват зоне подразумева простор опредељен за пословно-производно-трговинске комплексе, који могу да задовоље широке потребе приватних инвеститора и града, уз задовољење услова заштите коридора магистралне инфраструктуре (аутопута, постојећег магистралног гасовода МГ-09 Појате-Ниш, као и планираног гасовода и продуктовода) и налеглих туристичко-рекреативних садржаја.

Зона В - Зона изградње пословно-трговинског комплекса

(у Другој фази изградње и коришћења дефинише се као зона ван затвореног режима аутопута Е-75)

Простор зоне В одређен је границом парцела/комплекса намењених пословно-трговинским садржајима ритејл парка, као граничне зоне са севера, регулационим појасом државног пута са истока и регулацијом новопланираних саобраћајница на југу и западу обухвата. Зона је планирана за изградњу и уређење пословно-трговинских и комерцијалних садржаја.

Табела 2. Учесће зона и целина на подручју Плана

	Површина (ха)	Учесће (%)
ОБУХВАТ ПЛАНА	72,70	100,00
ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ	72,70	100,00
ЗОНА А	51,38	70,67
Саобраћајне површине зоне А	11,83	16,27
Целина 1 • КОМПЛЕКС МОТЕЛА (ХОТЕЛА) НАИС I •	2,61	3,60
Целина 2 • АКВА ПАРК •	7,37	10,14
Целина 3 • ТУРИСТИЧКО-УГОСТИТЕЉСКО-РЕКРЕАТИВНИ КОМПЛЕКС •	10,61	14,60
Целина 4 • КОМПЛЕКС МОТЕЛА (ХОТЕЛА) НАИС II •	4,76	6,55
Целина 5 • СТАНИЦА ЗА СНАБДЕВАЊЕ ВОЗИЛА ГОРИВОМ (БС) И ПОМОЋ НА ПУТУ (АМСС) •	2,61	3,60
Целина 6 • СТАНИЦА ЗА СНАБДЕВАЊЕ ВОЗИЛА ГОРИВОМ (БС) •	1,82	2,50
Целина 7 • ПОСЛОВНО-ТРГОВИНСКИ/КОМЕРЦИЈАЛНИ САДРЖАЈИ •	4,77	6,56
Целина 8 • ПОСЛОВНО-ТРГОВИНСКИ КОМПЛЕКС •	5,00	6,88
ЗОНА Б	13,92	19,15
ЗОНА В	7,40	10,18

2.1.2. ДЕТАЉНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА СА КОНЦЕПЦИЈОМ УРЕЂЕЊА

2.1.2.1. Концепција уређења

Концепција планског сагледавања и уређења простора подразумева усклађивање и утврђивање траса саобраћајне инфраструктуре и других магистралних инфраструктурних система, утврђивање планских елемената и критеријума за уређење постојећих и нових локација услужних центара, као пратећих садржаја аутопута и нове туристичко-рекреативно-пословне зоне, али и ублажавање развојних, физичких (просторних) конфликта између коридора аутопута, магистралних инфраструктурних система и њиховог непосредног окружења.

План дефинише доминантну намену простора за пратеће садржаје аутопута (**Зона А**), који подразумевају садржаје у функцији потреба корисника у саобраћају, кроз услужне центре (обостране мотеле типа II, хотеле, ресторане, обостране станице за снабдевање возила погонским горивом и др.), чијим ће се размештајем обезбедити функционално задовољење основних захтева безбедности саобраћаја, као и комфора корисника аутопута и корисника пратећег садржаја, уз уважавање специфичности затеченог стања.

На стационажи лево, km 808+400, планира се реконструкција постојећих и изградња нових туристичких, угоститељских, спортских и рекреативно-комерцијалних објеката комплекса "Наис I". Уважавањем постојећег стања изграђености и урбанистичког концепта сагледавања уређења и изградње простора, у оквиру обухвата комплекса "Наис I", формиране су три функционално повезане урбанистичко-архитектонске целине:

Целина 1 - обухвата постојеће садржаје хотела /хотела "Наис I" са простором за проширење смештајних капацитета, конгресном салом, спа центром - садржаји у функцији транзитног туризма, краћег и дужег одмора, пословног туризма (пословна путовања и сусрети), wellness и здравље, спортски туризам и сл. у уређеном зеленилу и опслужене интерним саобраћајним површинама;

Целина 2 - дефинише простор за изградњу аква парка са пратећим садржајима (управна зграда и билетарница, водене површине, површине са воденим атракцијама, објекти са техничким просторијама, терени за мале спортове са пратећим просторијама - свлачионицама, санитарним чворовима, просторијама за опрему и реквизите; слободне површине-плаже, дечија игралишта и сл.; уређено зеленило и интерне саобраћајне површине;

Целина 3 - подразумева простор намењен за туристичко-угоститељско-рекреативне садржаје у широком појасу зеленила, камп са санитарним чворовима, затворене и/или отворене објекте за спортску рекреацију, релаксацију и забаву.

Преостали обухват Зоне А подељен је на следеће урбанистичко-архитектонске целине:

Целина 4 - на стационажи, десно km 808+400, обухвата нове туристичко-угоститељско- комерцијалне садржаје комплекса "Наис II", у виду објеката хотела, ресторана, кафеа, мањих продавница, пратећих сервиса и сл., опслужене интерном саобраћајном мрежом, као и уређеним зеленим и слободним површинама;

Целина 5 - обухвата постојећу станицу за снабдевање возила горивом и гасом, на стационажи лево, km 808+400, као и објекте АМСС-е намењене пружању помоћи на путу;

Целина 6 - обухвата постојећу самосталну смакнуту станицу за снабдевање возила горивом и гасом, на стационажи лево, km 808+400;

Поред планираних садржаја хотела (хотела), атрактивности простора допринеће и уређење пословно-трговинско-комерцијалних комплекса, обухваћених Целинама 7 и 8, који уједно, треба да представљају и просторни репер овог дела града;

Целина 7 - дефинише простор за изградњу пословно-трговинских и комерцијалних садржаја, већих трговинско-услужних центара (ритејл парк, мол, хипермаркети...), односно пословне комплексе са доминантном комерцијалном наменом, која пружа могућност одговарајуће комплатибилне намене у виду услужног занатства, сервиса, станице за снабдевање возила електричном енергијом и сл. и

Целина 8 - намењена је изградњи мањих пословно-трговинских комплекса.

У циљу повезивања садржаја услужних центара са обе стране аутопута, рационализације пословања и коришћења изграђених капацитета, планира се повезивање комплекса саобраћајном, пешачком и колско-службеном везом (прва фаза изградње и коришћења простора до укидања ЧНР), уз задржавање постојећег подпутњака, планирањем новог потпутњака и изградњом пешачке пасареле, у оквиру које ће се наћи пешачка стаза, угоститељски садржаји, као и вертикалне комуникације. Позиција пасареле дефинисана је грађевинским линијама, у оквиру Зоне А.

Као обавезни пратећи садржај у коридору аутопута, планира се задржавање постојећих пунктова са специјализованим саобраћајним садржајима за снабдевање возила погонским горивом, прибором и резервним деловима, за пружање услуга оправке возила, прања возила и др., уз одговарајуће задовољавање потреба (предах, узимање хране, куповина и сл.) у току краћег и средњег задржавања путника, са могућношћу дужег задржавања у случају озбиљније оправке возила и пешачке везе бензинске станице са паркиралиштем или мотелом.

Простор (Зона Б и Зона В) планира се за нову пословно-трговинску и радну зону намењену изградњи пословних, пословно - производних, пословно - складишних, производно - складишних, пословно - производно - складишних, складишних објеката, али и угоститељско-комерцијалних, садржаја, као могуће допунске намене зоне са циљем функционалног повезивања са садржајима налеглог простора услужних центара.

Заступљеност појединачних намена определиће интерес и потребе будућих инвеститора, уз поштовање принципа да уз доминантни саобраћајни правац, аутопут Е -75, буду лоцирани атрактивнији садржаји, у погледу намене и обликовања објеката. Приступ при обликовању мора упућивати на светске и европске примере оваквих комплекса, који својом препознатљивом архитектуром и брендовима високих стандарда привлаче кориснике.

Сви садржаји могу се груписати у оквиру јединственог комплекса или више комплекса. Сваки од објеката у оквиру комплекса је просторно, функционално и технички самосталан, што омогућава етапност изградње.

Планом се предвиђа приступ парцелама/комплексима који омогућава формирање простора на најрационалнији начин, са минимумом заузетости за јавне саобраћајнице.

2.1.2.2. Детаљна намена земљишта

Зона А - Зона изградње туристичко-рекреативно-пословних садржаја

(у Другој фази изградње и коришћења дефинише се као зона у затвореном режиму аутопута Е-75)

- Јавне саобраћајне површине /Државни пут IА реда бр.1 (аутопут Е-75)
- Сервисне уливно-изливне саобраћајнице

Доминантна намена (70-100% заступљености): јавне површине за колски и пешачки саобраћај, у функцији корисника аутопута Е-75

Допунска намена (до 30% заступљености): уређено заштитно зеленило, површине за паркирање, мреже и објекти инфраструктуре

Забрањена намена: остале намене

У оквиру планиране урбанистичке зоне А, сагледано је осам функционално повезаних урбанистичко-архитектонских целина, за које се утврђује следећа детаљна намена:

Туристичко-рекреативни комплекс

Комплекс "Наис I" (Целине 1-3)

Могући садржаји, у оквиру комплекса "Наис I":

- (1) зелено разделно острво, улазна и излазна коловозна трака;
- (2) више од 100 лежајева са: рестораном у затвореном простору и на тераси, кухињом одговарајућег капацитета, могућ је и фри-шоп и продавница (етно-занатских производа и сувенира и др.), мокрим чвором (са женским и мушким делом, за инвалиде и родитеље са малом децом);
- (3) паркинг за више од 100 путничких, 40 теретних возила и 10 аутобуса, са потребним пролазним тракама (за више од 560 једновременних корисника);
- (4) табла са називом и планом мотелског комплекса на улазу у комплекс;
- (5) јавна чесма и јавни мокри чвор (са женским и мушким делом, за инвалиде и родитеље са малом децом, за кориснике који нису обухваћени мокрим чворовима у мотелу и посебним угоститељским објектима);
- (6) затворени и отворени објекти за спортску рекреацију, релаксацију и забаву (аква парк);
- (7) садржаји за одмор и релаксацију (отворени павиљони, надстрешнице, заклони од ветра, ватришта, уређене слободне зелене површине, са садржајима за одмор - стазе, клупе, столови, корпе за отпатке);
- (8) уређене и опремљене површине кампа;
- (9) пејзажно уређене и одржаване слободне површине (зелене, рекреативне, релаксационе, камп и др.);
- (10) остали функционални садржаји.

○ **Целина 1**

Доминантна намена: мотел, хотел, угоститељство, туризам

Допунска намена: комерцијалне услуге, пословање, трговина, рекреација, уређено зеленило, занатске услуге, здравство, инфраструктурни објекти

Забрањена намена: производни објекти, складишта, становање

○ **Целина 2**

Доминантна намена: рекреација (аква парк), угоститељство

Допунска намена: комерцијалне услуге, пословање, трговина, инфраструктурни објекти

Забрањена намена: производни објекти, складишта, становање

○ **Целина 3**

Доминантна намена: туризам, угоститељство, спорт, рекреација, камп

Допунска намена: комерцијалне услуге, пословање, трговина, занатске услуге, инфраструктурни објекти

Забрањена намена: производни објекти, складишта, становање

Комплекс "Наис II" (Целина 4)

Могући садржаји, у оквиру новопланираног комплекса "Наис II":

(1) зелено разделно острво, улазна и излазна коловозна трака;

(2) више од 100 лежајева са: рестораном у затвореном простору и на тераси, кухињом одговарајућег капацитета, могућ је и фри-шоп и продавница (етно-занатских производа и сувенира и др.), мокрим чвором (са женским и мушким делом, за инвалиде и родитеље са малом децом);

(3) паркинг за више од 100 путничких, 40 теретних возила и 10 аутобуса, са потребним пролазним тракама (за више од 560 једновременних корисника);

(4) табла са називом и планом мотелског комплекса на улазу у комплекс;

(5) јавна чесма и јавни мокри чвор (са женским и мушким делом, за инвалиде и родитеље са малом децом, за кориснике који нису обухваћени мокрим чворовима у мотелу и посебним угоститељским објектима);

(6) засебан објекат/и ресторана и кафеа;

(7) табла са називом и планом мотелског комплекса на улазу у комплекс;

(8) пејзажно уређене и одржаване слободне површине (зелене, рекреативне, релаксационе, и др.);

(9) остали функционални садржаји хотела.

○ **Целина 4**

Доминантна намена: мотел, хотел, угоститељство

Допунска намена: пословање, комерцијалне услуге, трговина, уређено зеленило, сервисне услуге, занатске услуге, здравство, инфраструктурни објекти

Забрањена намена: производни објекти, складишта, становање

Целина 5

Станица за снабдевање возила горивом и гасом

Доминантна намена: станични објекат, точећа места, колски и пешачки, текући и мирујући саобраћај, заштитно зеленило, стајалишта

Допунска намена: уређено зеленило, трговина, угоститељство, комерцијалне услуге, занатске услуге, мреже и објекти инфраструктуре

Забрањена намена: становање, јавне функције, производне делатности

Пословно-трговински комплекс (АМСС помоћ на путу)

Доминантна намена (70-100% заступљености): пословање

Допунска намена (до 30% заступљености): администрација, уређено зеленило, комерцијалне услуге, занатство, сервисне и услуге, магацински простор, инфраструктурни објекти

Забрањена намена: становање, јавне функције, производне делатности

○ **Целина 6**

Станица за снабдевање возила горивом и гасом

Доминантна намена (51-70% заступљености): станични објекат, точећа места, колски и пешачки, текући и мирујући саобраћај, заштитно зеленило, стајалишта

Допунска намена (30-49% заступљености): уређено зеленило, трговина, угоститељство, комерцијалне услуге, занатске услуге, мреже и објекти инфраструктуре

Забрањена намена: становање, јавне функције, производне делатности

○ **Целина 7**

Пословно-трговински комплекс

Доминантна намена: пословање и трговина (пословни центар, мол, ритејл парк)

Допунска намена: угоститељство, комерцијалне услуге, занатске услуге, магацински простор, инфраструктурни објекти

Забрањена намена: становање, јавне функције, производне делатности

○ **Целина 8**

Пословно-трговински комплекс

Доминантна намена: пословање

Допунска намена: угоститељство, занатске услуге, сервисне услуге, магацински простор, инфраструктурни објекти

Забрањена намена: становање, јавне функције, производне делатности

Зона Б - Зона изградње пословно-производно-трговинског комплекса

(у Другој фази изградње и коришћења дефинише се као зона ван затвореног режима аутопута Е-75)

Пословно-производно-трговински комплекс

Доминантна намена (60-100% заступљености): пословање, производња, трговина, складиштење

Допунска намена (до 40% заступљености): комерцијалне услуге, угоститељство, рекреација, сервиси и услуге, инфраструктурни објекти

Забрањена намена: остале намене

Заштитно зеленило

Доминантна намена (80-100% заступљености): уређено зеленило у функцији заштите инфраструктурних система и корисника простора

Допунска намена (до 20% заступљености): текући и мирујући саобраћај, инфраструктурни објекти

Забрањена намена: остале намене

Зона В - Зона изградње пословно-трговинског комплекса

(у Другој фази изградње и коришћења дефинише се као зона ван затвореног режима аутопута Е-75)

Пословно-трговински комплекс

Доминантна намена: пословање и трговина

Допунска намена: угоститељство, комерцијалне услуге, занатство, сервисне услуге, магацински простор, рекреација, инфраструктурни објекти

Забрањена намена: производни објекти, складишта, становање

Табела 3: Биланси површина у обухвату Плана/у грађевинском подручју

	Површина (ха)	Учешће (%)
ОБУХВАТ ПЛАНА	72,70	100,00
ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ	72,70	100,00
ЗОНА А Зона изградње туристичко-рекреативно-пословних садржаја (у Другој фази изградње и коришћења дефинише се као Зона у којој важи затворени режим аутопута Е-75)	51,38	70,67
● Саобраћајне површине Зоне А	11,21	15,242
- Аутопут Е-75	8,93	12,28
- Планиране саобраћајнице	2,28	3,18
● Туристичко-рекреативни комплекси	26,30	36,70
● Станице за снабдевање возила горивом	3,23	4,51
● Пословање/АМСС помоћ на путу	1,19	1,67
● Пословно-трговински комплекси	7,98	4,48
● Заштитно зеленило	1,25	1,70
● Железничка инфраструктура	0,22	0,32
ЗОНА Б Зона изградње пословно-производно-трговинског комплекса (у Другој фази изградње и коришћења дефинише се као Зона ван затвореног режима аутопута Е-75)	13,92	19,15
● Саобраћајне површине Зоне Б	1,07	1,49
● Пословно-производно-трговински комплекс	12,85	17,93
ЗОНА В Зона изградње пословно-трговинског комплекса (у Другој фази изградње и коришћења дефинише се као Зона ван затвореног режима аутопута Е-75)	7,40	10,18
● Саобраћајне површине Зоне В	0,30	0,42
● Пословно-трговински комплекс	7,10	9,91

2.1.2.3. Уређење слободних и зелених површина

Слободне и зелене површине планирају се према просторно-функционалним могућностима и дефинисане су аналитички, односно процентуално, уз заступљеност од 10% до 20% од укупне површине комплекса.

Зеленило има за циљ стварање повољног микроклимата у комплексу, заштите од прашине, гасова и буке, нарочито у зони дуж аутопута, испуњење безбедносних услова и заштите магистралног гасовода МГ-09 и продуктовода, као и стварања слободних засењених површина за краћи одмор корисника комплекса.

Зеленило ће омогућити изолацију објеката и главних пешачких праваца. Нарочито је значајно подизање ободног, зеленог заштитног појаса и одвајање појединих делова у оквиру самог комплекса. Заступљени садржаји захтевају обликовање зелених и слободних површина, које подразумева већи проценат заштитног зеленила, линеарно зеленило (дрвореде) и одговарајући проценат декоративног зеленила.

При формирању заштитног зеленила уз аутопут руководити се одредбама Закона о јавним путевима ("Сл. гласник РС", бр. 101/05), као и мерама ПППИК аутопута Е-75.

У делу према аутопуту подизање дрвореда има приоритет у односу на травнате површине.

Не препоручује се садња јако издиференциране и рашчлањене вегетације дуж аутопута, већ предност има садња у великим, повезаним комплексима, која је упечатљивија за кориснике аутопута и знатно олакшава негу и раст биљака кроз узајамну заштиту.

Предвидети озелењавање раскрсница, косина, насипа, разделних острва, банкина и зона канала.

Ради безбедности саобраћаја дрвеће садити 2,0m од ивице коловоза, а шибље 2,0m од ивице зелене траке. Растојање стабала од објеката не би требало да буде мање од 5,0–7,0m, што зависи од избора врста. Растојање између дрворедних садница је најмање 5,0m, а у зависности од врсте креће се од 5,0–15,0m.

Зеленило у зони гасовода мора бити са плитком кореновим системом. Предложене врсте су: *Sedum album*, *Potentilla alba*, *Artemisia sp.*, *Ajuga reptans*, *Poligonum sp.* или травната површина од више врста трава.

Избор биљних врста одређује се према њиховим еколошким, функционалним и декоративним својствима, према владајућим условима средине, уз услов минималног одржавања и неге. Избор садног материјала извршити и уклопити га у амбијент и карактер, тј. планирану намену простора.

Површине намењене пешачким комуникацијама са одмориштима, као и потезима и групацијама зеленила, уредити на начин који омогућава најбољу оријентацију, прегледност и безбедност у простору.

Површине намењене услужним делатностима и комерцијалним садржајима, где се очекују интензивна кретања и окупљања, обликовати партерним решењем са поплочаним и озелењеним површинама, уз примену декоративних форми цвећа и шибља у комбинацији са високим зеленилом.

У деловима комплекса намењеним спортским активностима планирати површине за пасивну рекреацију у виду простора за седење или сунчање. За озелењавање применити појединачне саднице дрвећа и украсне цветне форме ниског зеленила.

Поплочавање пешачких комуникација вршити материјалима отпорним на атмосферске утицаје и нивелисати тако да се добије идеално равна површина нагиба не већег од 1,5% за одвођење атмосферских вода, и уредити у складу са захтевима приступачности, са рампама и косим тракама према потреби. У оквиру пешачких комуникација предвидети расвету и урбани мобилијар уз обезбеђивање адекватне сигнализације за олакшану оријентацију у простору.

Нивелационо-регулационим решењем терена и системом попречних и подужних падова на стазама и платоима, помоћу ригола и сливника, атмосферску воду одвести до кишне канализације или на слободне зелене површине.

Табела 4: Густина садње дрвећа у зависности од димензије крошње

Пречник крошње	Растојање између стабала
3-5,0m	5,0m
5,0m	6,0m
6,0m	7,0m
9-10,0m	8-10,0m
10-15,0m	10-15,0m
При формирању леја у зависности од врсте	2-12,0m
На слободним површинама и у масивима	3-10,0m

Табела 5: Положај саднице у односу на инфраструктурне мреже

	Дрвеће	Шибље
Водовод	1,5m	
Канализација	1,5m	
Електрокаблови	до 2,5m	0,5m
ТТ мрежа	1,0m	
Гасовод (магистрални)	7,5m	
Гасовод (дистрибутивни)	1,5m	

2.1.3. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

2.1.3.1. Регулационе линије улица и површина јавне намене, и грађевинске линије

Површина унутар регулационих линија намењена је јавном саобраћају, полагању мреже јавне комуналне инфраструктуре и изградњи нових трафостаница за снабдевање комплекса електричном енергијом.

Грађевинске линије утврђене су у односу на:

- 40,0m од задњег елемента трупа аутопута,
- 30,0m од постојећег гасовода МГ-09, односно 46,0m од планираног гасовода,
- планиране регулационе линије.

Регулационе, грађевинске линије и аналитичко-геодетски елементи регулације приказани су на Карти бр.2.2. *Регулационо-нивелациони план саобраћајница и површина јавне намене, са грађевинским линијама.*

2.1.3.2. Нивелационе коте улица и површина јавне намене (нивелациони план)

Подручје Плана остварује пад од истока ка западу и од југа ка северу. Нивелационе коте раскрсница улица и површина јавне намене у директној су корелацији са нивелетама терена и нивелетама изведене саобраћајнице у северозападном делу, изван обухвата Плана.

Ови подаци садржани су на Карти 2.3. *Регулационо-нивелациони план саобраћајница и површина јавне намене, са грађевинским линијама.*

2.1.3.3. Посебни услови приступачности површинама и објектима јавне намене

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.

Према Правилнику о техничким стандардима приступачности ("Сл.гласник РС", бр.46/13), објекти као што су спортско-рекреативни објекти, хотели, мотели, хостели, угоститељски објекти, пословни објекти, саобраћајни терминали, банке, поште и др., дефинисани су као објекти за јавно коришћење, за које је неопходно, у складу са стандардима приступачности, осигурати услове за несметано кретање и приступ особама за инвалидитетом, деци и старијим особама на следећи начин:

Тротоари и пешачке стазе

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

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

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

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

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

Пешачки прелази

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

Места за паркирање

Места за паркирање возила која користе лица са посебним потребама предвидети у близини улаза у објекте за јавно коришћење 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 најмање 5% места од укупног броја места за паркирање;
- На паркиралиштима са мање од 20 места која се налазе уз апотеку, продавницу прехранбених производа и ресторан, 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.

Прилази до објеката

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 рамапама, степеницама и степеништем врши се подизним платформама.

2.1.3.4. Попис парцела и опис локација за јавне површине и објекте

Парцеле (целе и делови) које сачињавају површине јавне намене су дате у Табели 6: *Попис парцела површина јавне намене (јавне површине, садржаји и објекти).*

Јавне саобраћајне површине (саобраћајнице, сервисне саобраћајнице, прикључица и постојећа железничка инфраструктура) обухватају део постојеће парцеле аутопута кп.бр.5651/4, који се налази у обухвату Плана, као и следеће парцеле: кп.бр.1360/2, 1361/2, 1364/2, 1368, 1370/2, 1371, 4144, 4145, 4146, 4215, 4216, 4217, 4218, 4219, 4220, 4221, 4222, 4223, 4224, 4225, 4226, 4227, 4228, 4229, 4233, 4234, 4235, 4236, 4237, 4238, 4239, 4240, 4241, 4242, 4243, 4244, 4245, 4246, 4247, 4248, 4249, 4250, 4251, 4252, 4253, 4254, 4257, 4266, 4267, 4268, 4269, 4270, 4271, 4272, 4273, 4274, 4288, 4289, 4290, 4291, 4292, 4293, 4294, 4295, 4296, 4297, 4298, 4299, 4300, 4301, 4302, 4642, 4643, 4645, 4648, 4673/3, 4673/6, 4675, 4676, 4677, 4678, 4679, 4680, 4682, 4683, 4685/1, 4685/4, 5651/2 и 5651/3 КО Вртиште.

На делу парцеле 4673/3 КО Вртиште, у складу са условима надлежног предузећа, задржава се локација постојеће трафостанице. За кориснике у захвату Плана, а на основу планираних енергетских прилика, предвиђа се изградња нових трафостаница, као делова следећих катастарских парцела: кп.бр.1373, 4238, 4274, 4288, 4673/3, 4675, 4678, 4680 КО Вртиште.

Табела 6: Попис парцела површина јавне намене (јавне површине, садржаји и објекти)

Ознака	Објекат	Катастарске парцеле
Е-75	Саобраћајна површина (аутопут Е-75)	Целе кп.бр.1378/2 и 3561/3 КО Вртиште Делови парцела: кп.бр.1003/1 КО Трупале и кп.бр.4673/6 и 5651/4 КО Вртиште
С	Саобраћајнице	Делови парцела: кп.бр.1368,4144,4145,4146,4215,4216,4217,4218,4219,4220, 4221,4222,4223,4224,4225,4226,4227,4228,4229,4233,4234, 4235,4236,4237,4238,4239,4240,4241,4242,4243,4244,4245, 4246,4247,4248,4249,4250,4251,4252,4253,4254,4257,4266, 4267,4268,4269,4270,4271,4272,4273,4274,4288,4289,4290, 4291,4292,4293,4294,4295,4296,4297,4298,4299,4300,4301, 4302,4642,4643,4645,4648,4673/3,4676,4677,4678,4679,4680, 4682,4683,4685/1,4685/4 КО Вртиште
ПР	Саобраћајни прикључак	Делови парцела: кп.бр.4673/3, 4680 и 4682 КО Вртиште
С1	Сервисна саобраћајница	Цела кп.бр.5156/2 КО Вртиште Делови парцела: кп.бр. 4673/3, 4680, 4682, 5651/3 и 5651/4 КО Вртиште
Ж	Железничка инфраструктура	Целе парцеле: кп.бр.1360/2,1361/2,1364/2,1370/2 и 1371 КО Вртиште
ТС	Трафостанице	Деловипарцела:кп.бр.1373,4238,4274,4288,4673/3,4675, 4678, 4680 КО Вртиште

Опис локација за јавне површине, садржаје и објекте

Површине јавне намене на подручју Плана представљају:

- површине аутопута Е-75 у Зони А, са постојећим потпутњакон на стационажи km 428+735 и новопланираним потпутњакон (на новој стационажи km 428+12), предвиђен у складу са условима ЈП "Путеви Србије";
- површине за саобраћај у оквиру Зоне А, као прикључак услужним центрима и ограђеном простору затвореног режима аутопута Е-75 (друга фаза изградње и коришћења простора);
- површине за саобраћај у оквиру Зоне А, као приступ садржајима услужног центра комплексима мотела "Наис I" и "Наис II" и простору затвореног режима аутопута Е-75 у другој фази изградње и коришћења;
- земљиште намењено железничкој инфраструктури, у оквиру Зоне А.

Локације трафостаница и осталих потребних јавних објеката инфраструктуре биће утврђене према условима надлежних предузећа.

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

Пројекти парцелације, препарцелације и исправке граница суседних парцела вршиће се у циљу спровођења планиране регулације, као и формирања грађевинских парцела за изградњу планираних садржаја.

Услови за формирање грађевинске парцеле

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

Приступ на површину јавне намене може се обезбедити пројектом препарцелације.

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

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

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

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

Од већег броја катастарских парцела може се образовати једна или више грађевинских парцела, пројектом препарцелације, у циљу испуњења услова за формирање грађевинске парцеле у складу са овим Планом.

Правила парцелације се одређују кроз услове минималне дозвољене површине и минималног дозвољеног фронта парцела. Највећа парцела комплекса има једнаку величину величини урбанистичког блока.

За потребе формирања грађевинске парцеле (комплекса) утврђују се минимална површина и ширином према приступној саобраћајници датом Табелом 7.

Табела 7: Правила за формирања парцеле

Површина комплекса	Најмања ширина фронта парцеле
до 1ha	20,0m
1 до 5ha	25,0m
преко 5ha	30,0m

Исправка граница суседних парцела

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

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

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

2.1.4. КОРИДОР И КАПАЦИТЕТИ ЗА САОБРАЋАЈНУ, ЕНЕРГЕТСКУ, КОМУНАЛНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ

2.1.4.1. Саобраћајна инфраструктура

У оквиру државног пута IА реда бр.1 (аутопут Е-75) планирају се следећи елементи:

Планирани потпутњак на km 428+195

Новопланирани потпутњак на стационажи km 428+195 има планирану ширину коловоза од 6,0m са обостраним тротоарима од по 1,0m и минималну "светлу" висину од 5,0m (од доње коловозне равни до доње ивице конструкције потпутњака). Кретање возила је у једном смеру од истока ка западу.

Постојећи потпутњак на km 428+735

Постојећи потпутњак на стационажи km 428+735 је приближне ширине коловоза 6,0m, који се у потпуности задржава и на коме се само мења режим кретања возила у једносмерно кретање од запада ка истоку.

Након измештања ЧНР "Трупале", саобраћај прилагодити и омогућити пуну функционалност комплекса "NAIS RESORT&SPA" ("Наис I" и "Наис II"), са обе стране аутопута, у затвореном систему истог, уз сагласност управљача јавног пута.

Сервисне саобраћајнице

Постојећа сервисна саобраћајница са источне стране

Дуж постојећег хотела "Наис I" лево, постоји изграђена сервисна саобраћајница. Укида се постојећи неуслован саобраћајни прикључак на стационажи km 428+348.

Сви објекти унутар комплекса биће опслужени преко постојеће изграђене сервисне саобраћајнице и већ изграђеним изливом/уливом са/на аутопут.

Постојећа сервисна саобраћајница са источне стране према постојећем комплексу хотела "Наис I" се у потпуности задржава осим додатне саобраћајнице – рампе, која води ка новопланираном потпутњаку ширине 6,0m. Кретање возила је у једном смеру.

Новопланирана сервисна саобраћајница

Дуж новопланираног хотела "Наис II" десно, постоји излив/улив са/на државни пут за већ изграђену бензинску станицу. Планом се укида излив са државног пута на стационажи km 428+436, а цео комплекс се повезује једном сервисном саобраћајницом чији улив се

налази на стационажи km 428+010 десно и завршава код постојећег улива на државни пут у близини изграђене бензинске станице.

Новопланирана сервисна саобраћајница је ширине коловоза 6,0m којом се повезује западни новопланирани део комплекса, односно сви објекти унутар комплекса биће опслужени преко планиране сервисне саобраћајнице, као и планираним изливом/уливом са/на аутопут. Кретање возила је у једном смеру.

Објекат пешачке пасареле

Планским мерама, предвиђа се повезивање угоститељско-туристичких садржаја комплекса "Наис I" и "Наис II" објектом пешачке пасареле са рестораном. Објекат пешачке пасареле са рестораном планирати конструктивно и саобраћајно безбедно.

Интерни колски и мирујући саобраћај биће организован и уређен у складу са прописима и овим Планом (правилима грађења и нормативима за паркирање возила унутар комплекса, као и датим прикључцима на јавну саобраћајницу у графичком делу Плана).

Изградња нових објеката условљена је обезбеђивањем одговарајућег броја паркинг места на парцели/компексу, према параметрима дефинисаним за сваку појединачну намену.

Потребе за паркирањем реализовати:

- на отвореним паркинг површинама у оквиру припадајућег комплекса/парцела и
- изградњом гаража у оквиру објекта потребног капацитета.

Планом се предвиђа положај ограда на ивицама комплекса и у комплексима за потребе реализације затвореног система наплате путарине, у другој фази изградње и коришћења простора.

2.1.4.2. Железничка инфраструктура

Планско подручје тангира са запада, делимично тангира парцелу железничке пруге (магистрална електрифицирана двоколосечна железничка пруга Београд-Младеновац-Лапово-Ниш-Прешево-државна граница-(Табановце)), незнатно залазећи у заштитни пружни појас.

2.1.4.3. Електроенергетска мрежа

Потрошачи у захвату Плана налазе се у конзумном подручју ТС 35/10kV "Топоница" која је лоцирана ван захвата Плана. У планском обухвату постоји дистрибутивна трафостаница 10/0,4kV "Наис" и потрошачи из захвата Плана се снабдевају са ње уз задовољење тренутних потреба потрошача у захвату Плана.

Кроз североисточни део Плана пролази далековод 35kV од ТС 110/35kV "Ниш 1" до ТС 35/10kV "Топоница", који је за потребе привођења планираној намени потребно изместити, односно каблирати и положити у простор граничних саобраћајница предметних блокова.

За обезбеђење електричне енергије за кориснике у захвату Плана положиће се кабловски водови 10kV који иду са извода ТС 35/10kV "Топоница", као са примарног односно секундарног напајања, а према условима надлежног оператера електроенергетске мреже. Кабловски водови 10kV иду делом по траси постојећих 10kV водова, делом у простор регулације планираних саобраћајница и делом у простор интерних комуникација. Ови новопланирани кабловски водови 10kV се прикључују на постојећу мрежу североисточно и југозападно од захвата Плана а дозвољено је полагање и више каблова 35kV, 10kV и 0,4kV у исти заједнички ров.

За кориснике у захвату Плана, а на основу планираних енергетских прилика, предвиђа се изградња нових трафостаница 10/0,4kV, чија ће се тачна снага и број одредити израдом техничке документације на основу технолошких захтева, који ће бити пројектовани. Трафостанице 10/0,4kV треба да буду грађевинских димензија за снаге 1x630(1000) kVA и 2x630(1000) kVA и да се на електро мрежу планираним кабловским водовима 10kV прикључују по систему "улаз-излаз". Новопланиране трафостанице могу бити слободностојећи објекти или у оквиру објекта. За слободностојећи објекат трафостанице

10/0,4 kV обезбедити парцелу минималних димензија 5,5х6,5 m. До трафостанице 10/0,4 kV (слободностојеће и у објекту) обезбедити колски приступ изградњом приступног пута најмање ширине 3,0m до најближе јавне саобраћајнице. Поред трафостаница, на простору енергетског блока, могуће је и постављање извора сигуросног напајања - агрегата, обзиром на поједине специфичне намене у захвату Плана.

У свим планираним саобраћајницама извести инсталације јавног осветљења, са светлотехничким карактеристикама у складу са важећим прописима. Јавно осветљење за цео захват разраде радити са размаком између стубова и типом светилки, који ће се одредити израдом техничке документације, а у складу са важећим прописима и техничким препорукама. Напајање јавног осветљења, уколико техничке прилике то дозвољавају, радити са ОИЕ односно соларним панелима, који ће бити постављени на самим стубовима са LED изворима светлости у светилкама. За места где није могуће напајање из ОИЕ градити кабловску подземну линију напајања јавног осветљења, користећи типове каблова који су у складу са условима прикључења на електроенергетску мрежу оператера мреже.

2.1.4.4. Телекомуникациона мрежа

Јужни део подручја захвата Плана спада у подручје приступне мреже телефонске централе "Вртиште", док је северни део захвата подручје приступне мреже телефонске централе "Топонички пут". У захвату Плана су положени претплатнички каблови (оптички и бакарни) до постојећих објеката у средишњем делу Плана (објекти у функцији хотела и бензинских пумпи).

Поред претплатничких каблова положени су и магистрални оптички каблови и они обострано прате трасу аутопута, па је приликом извођења радова потребно посебно обратити пажњу на њих. Приликом израде техничке документације треба предвидети измештање, односно заштиту постојећих телекомуникационих инсталација у складу са техничким прописима, као и према условима издатим од стране надлежног оператера телекомуникационе мреже и предузећа надлежног за предметну саобраћајницу, што се неће сматрати изменом Плана.

Обезбеђење потребног броја телефонских прикључака за комуницирање корисника у захвату Плана извршиће се полагањем телекомуникационих каблова са приступних мрежа положених северно и јужно од захвата Плана и инсталирањем мултисервисног приступног чвора (MSAN) или мини IPAN уређаја (ови уређаји, који замењују класични MSAN/DSLAM уређај, би снабдевали мањи број корисника на мањем подручју, радијуса неколико стотина метара). Активни уређаји ће се на вишу раван телекомуникационе мреже повезати оптичким кабловима без металних елемената а до корисника се полажу бакарни и/или оптички каблови.

2.1.4.5. Гасификација

У обухвату Плана изграђен је магистрални гасовод МГ-09 Појате-Ниш, називног пречника DN500, као и дистрибутивна гасоводна мрежа притиска до 4bar и два мерно регулациона сета (KMPC).

Не планира се изградња централизованог система топлификације у обухвату Плана, осим изградње индивидуалних котларница унутар објеката, уколико се за то укаже потреба.

Планира се изградња дистрибутивних гасоводних мрежа ниског притиска за снабдевање потрошача природним гасом. Планиране гасоводне мреже ће се прикључити на постојећу дистрибутивну гасоводну мрежу у обухвату плана, али и на планиране дистрибутивне мреже са припадајућим мерно регулационим станицама ван обухвата плана, када се за то стекну услови. На графичком прилогу дати су главни правци дистрибутивне гасоводне мреже.

Како дистрибутивна гасоводна мрежа ниског притиска, уколико се налази или планира у оквиру регулације улица, спада у објекте за које се не издаје грађевинска дозвола, већ се радови врше на основу решења којим се одобрава извођење радова, могуће је издавање

решења и за деоницу која није дата на графичком прилогу, уколико за то буде било потребе, под условом да инвеститор обезбеди документацију предвиђену Законом.

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

Заштитна зона за примарну градску гасоводну мрежу средњег притиска износи 3,0m са обе стране, мерено од ивице гасовода, а зона заштите за дистрибутивну мрежу ниског притиска (до 4bar) је 1,0m са обе стране. У овим зонама је забрањена изградња објеката. 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.

Просторним планом подручја посебне намене система продуктовода кроз Републику Србију (Сомбор - Нови Сад - Панчево - Београд - Смедерево - Јагодина - Ниш) у северном делу обухвата Плана предвиђена је изградња продуктовода за транспорт нафтних деривата.

Траса продуктовода планира се у заштитном појасу постојећег магистралног гасовода МГ-09. Тачна траса утврдиће се и детаљно обрадити посебним планским документом. У заштитном појасу магистралног гасовода планиран је и прикључни гасовод за когенеративно постројење, које се налази ван обухвата Плана.

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

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 планско подручје спада у подручја повољна за експлоатацију енергије сунца.

Коришћење ветра, као алтернативног извора енергије, условљено је пре свега снагом ветра на подручју обухваћеном границама Плана, али и локацијом и економском исплативошћу 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.

У комплексу је дозвољена изградња објеката за производњу енергије из обновљивих извора, кроз изградњу адекватних постројења у функцији постојећих и планираних објеката у читавом обухвату Плана, у склопу свих намена, а у складу са одредбама Закона.

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. Поред овога, прерађена биомаса у виду брикета и пелета може се ефикасно користити у котларницама у обухвату Плана.

2.1.4.6. Водоводна мрежа

У оквиру подручја Плана, са јужне и источне стране, постоје цевоводи пречника АЦ Ø200mm. ППланско подручје припада првој висинској зони водоснабдевања и има могућност снабдевања водом из два правца: "Моравског" система (цевовод ПВЦ Ø280mm-ПЕ Ø225mm-ПЕ Ø160mm) и "НИВОС-а" (цевовод АЦ Ø200mm-ПВЦ Ø225mm-ПЕ Ø225mm-АЦ Ø200mm-

АЦ Ø225mm). Обзиром да на ширем подручју ГО Црвени Крст још увек није формирана друга висинска зона водоснабдевања, снабдевање свих корисника врши се преко система прве висинске зоне (преко пумпне станице "Наис" и резервоара "Наис"). Повећање потрошње и броја корисника изазива озбиљне поремећаје у водоснабдевању и ако не буде ускоро формирана друга висинска зона водоснабдевања, као привремено решење, неопходна је реконструкција поменутих објеката прве висинске зоне, а у циљу растерећења система, подручја села Вртиште и Трупале превезати на систем водоснабдевања "НИВОС".

На подручју Плана неопходна је изградња водоводне мреже кроз сваку саобраћајницу, као и реконструкција постојеће мреже од азбест-цементних цеви како би се избегли, односно смањили губици услед пуцања цеви, као и постојеће мреже мањег профила од Ø80mm. Повезати постојећу и планирану водоводну мрежу у прстен где год је то могуће. Због даље реализације планираних објеката у комплексима могућа је изградња бунара за снабдевање техничком водом, чија ће се изградња и употреба дефинисати израдом техничке документације.

Појас заштите око примарних цевовода успоставља се у ширини од 5,0m дуж цевовода, односно по 2,5m 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 угрожити стабилност цевовода.

Планирана мрежа треба да покрије потребе за санитарном и противпожарном водом. Оријентациони положај планиране мреже дат је на графичком прилогу на хоризонталном растојању од 1,0m у односу на ивицу коловоза. За сваки новопланирани објекат унутар комплекса у циљу рационализације потрошње предвиђа се посебан водомер. Од шахта за водомер унутар комплекса, пројектовати независне водоводне инсталације за санитарну и хидрантску воду, са два водомера смештена у заједничком водомерном шахту. Тачан положај водомерних шахти и прикључака, техничко решење, димензију шахти одређују искључиво представници Одељења прикључака ЈКП "Наиссус"-а изласком на терен.

Врста материјала и одговарајући пречници нових цевовода остављају се пројектанту на избор на основу хидрауличног прорачуна. Врста и класа цевног материјала за водоводну мрежу, који ће бити уграђен, треба да испуни све потребне услове у погледу очувања физичких и хемијских карактеристика воде, притиска у цевоводу и његове заштите од спољних утицаја, како у току самог полагања и монтаже, тако и у току експлоатације. Изградњу и реконструкцију јавне водоводне мреже ускладити са изградњом планираних саобраћајница, односно реконструкцијом постојећих. Уколико постојећа мрежа излази из регулационе ширине саобраћајнице, потребно је приликом реконструкције мреже или коловоза положити нови цевовод у складу са овим правилима, а постојећи укинути. Минимална дебљина надслоја земље изнад горње ивице цеви не сме бити мања од 1,0m. Монтажу цевовода извршити према пројекту са свим фазонским комадима и арматуром. Након монтаже извршити испитивање цевовода на пробни притисак. Препуштања у експлоатацију, извршити испирање и дезинфекцију цевовода.

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. Хидранте поставити према Правилнику о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара. Прикључење на јавну водоводну мрежу извешће се према условима ЈКП за водовод и канализацију "Наиссус" Ниш (редни број услова 11575/2, од 13.04.2017. године).

2.1.4.7. Канализациона мрежа

Каналисање отпадних вода са подручја Плана развијаће се као сепаратни канализациони систем, који је оцењен као најпогоднији у зависности од морфолошких услова евакуационог подручја и карактера реципијената. На предметном подручју не постоји изграђена канализација за употребљене воде. Планирани колектор за употребљене воде са

подручја Плана проласком кроз аутопут, а касније паралелно са аутопутем, одводи воду до планираног Топоничког колектора са северне стране, ван границе Плана.

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. Реализацију канализационе мреже ускладити са изградњом планираних саобраћајница, односно реконструкцијом постојећих. Канализациону мрежу за употребљене воде полагати у осовини саобраћајница.

До изградње канализационог система, као прелазно решење, дозвољена је изградња појединачних или групних водонепропусних септичких јама потребног капацитета, у складу са пројектованим количинама отпадних вода, са организованим пражњењем и одвозом садржаја од стране правних лица регистрованих и овлашћених за ту делатност.

Изградњу водонепропусних септичких јама вршити према следећим условима:

- да су приступачне за возило - аутоцистерну које ће их празнити,
- да су коморе изграђене од водонепропусних материјала,
- да су удаљене од свих објеката и међа према суседима најмање 3,0m,
- да се лако могу преоријентисати на јавну канализациону мрежу након њене изградње,
- да буду удаљене од бунара најмање 10m.

Уколико у будућим објектима има технолошких поступака у којима има продукције технолошких отпадних вода, оне се морају адекватно третирати у индивидуалним уређајима за пречишћавање и тек након тога прикључити на јавну мрежу за одвођење употребљених вода.

Након реализације целокупног система потребно је донети општински пропис којим би се наложило обавезно прикључење на канализацију и затварање свих водопропусних септичких јама у циљу спречавања даљег загађивања подземних вода и очувања категорије површинских вода. Неопходна је израда и стално ажурирање катастра загађивача и вођење репресивне политике у складу са законском регулативом, која се односи на заштиту квалитета вода.

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 коловозној траци са стране супротне положају водоводне мреже, на хоризонталном одстојању од 0,5 до 1,0 m у односу на ивицу коловоза. Изградњу канализационе мреже за атмосферске воде ускладити са изградњом планираних саобраћајница, односно реконструкцијом постојећих, као и са изградњом канализационе мреже за употребљене воде. Изградња атмосферске канализационе мреже у свим саобраћајницама је предуслов за развој канализационе мреже и одговарајући третман отпадних вода. Профил и капацитет мреже пројектоваће се у складу са сливним површинама и утврђеним плувиметријским фактором.

На подручју Плана не постоји изграђена канализација за атмосферске воде. Одвођење атмосферских вода, са посматраног подручја, проласком кроз аутопут, а касније паралелно са аутопутем, вршиће се гравитационо према северо-западном делу Плана, тј. реципијенту Топоничкој реци, ван границе Плана. Са свих паркинга и манипулативних површина, гаража и сл. где су могућа запрљања сливних површина, пре прикључења на јавну атмосферску канализацију морају се адекватно третирати у таложницима и сепараторима за уклањање нафтних деривата и других лаких и пливајућих примеса, док се атмосферске воде захваћене са условно чистих површина могу прикључити директно. Тачан положај мреже, позиција проласка кроз аутопут, као и положај планираног сепаратора уља, дефинисаће се израдом пројектне документације.

Профил и капацитет мреже пројектоваће се у складу са сливним површинама и утврђеним плувиметријским фактором. Приликом изградње објеката и паркинга извршити обарање ивичњака према зеленим површинама, а попличавање на слободним површинама

вршити пропусним плочама. Избор грађевинског материјала од кога су начињене цеви, пад цевовода и остале техничке карактеристике, препуштају се пројектанту на основу хидрауличног прорачуна. За контролу рада канализације и могућности 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. На делу изведене канализационе цеви нивелета коловозне површине треба да буде усклађена са нивелетом поклопца ревизионих шахтова. Забрањено је упуштање употребљених вода у канализацију за атмосферске воде. Пре израде пројектне документације за појединачне објекте неопходно је прибавити услове надлежног комуналног предузећа којима ће се дефинисати тачно место прикључка на јавну мрежу. Сви прикључци на јавну канализациону мрежу извешће се према условима ЈКП за водовод и канализацију "Наисус" Ниш (редни број услова 11575/2, од 13.04.2017. године).

2.1.5. ЗАШТИТА МАГИСТРАЛНИХ ИНФРАСТРУКТУРНИХ СИСТЕМА

Заштита државног пута IА реда број 1, аутопута Е-75

(1) заштитни појас - простор ширине 40,0m обострано за аутопут, од ивице земљишног појаса,

(2) појас контролисане изградње - простор ширине 40m обострано од непосредног појаса заштите.

Заштита железничког коридора

(1) непосредни појас заштите:

(1а) пружни појас - простор ширине 8,0m обострано од осовине крајњег колосека, земљиште испод пруге и ваздушни простор у висини од 14,0m,

(1б) инфраструктурни појас - простор ширине 25,0m обострано од осовине крајњег колосека,

Заштита магистралне комуналне инфраструктуре

(1) непосредни појас заштите - простор ширине 76,0m за магистралне гасоводе и продуктоводе;

Заштита дистрибутивне комуналне инфраструктуре

(1) непосредни појас заштите - простор ширине 1,5-2,0m обострано од осе дистрибутивног цевовода.

Установља се следећи режим коришћења простора у заштитним појасевима:

1) у заштитном појасу аутопута и непосредном појасу заштите остале инфраструктуре, успоставља се режим строго контролисаног коришћења простора, који подразумева забрану изградње свих објеката, осим оних које су у функцији одређеног инфраструктурног система (аутопута, железнице, дистрибутивне јавне комуналне мреже).

2) у појасу контролисане изградње аутопута и ширем појасу заштите остале инфраструктуре, успоставља се режим контролисаног коришћења простора, којим се дозвољава развој постојећих и нових садржаја које нису у колизији са функционалним и техничким захтевима инфраструктурних система (аутопута, гасовода, продуктовода, железнице).

У заштитном појасу и појасу контролисане изградње аутопута не могу се смештати следеће производне активности и комунални објекти:

- (а) депоније комуналног и другог отпада,
- (б) рудници, каменоломи, кречане и циглане,
- (ц) индустријски капацитети само у непосредном појасу заштите.

У инфраструктурном појасу пруге могу се постављати каблови, електрични водови ниског напона за осветљавање, телеграфске и телефонске ваздушне линије и водови, канализације и цевоводи и слични објекти и постројења на основу издате сагласности управљача инфраструктуре. Забрањено је одлагање отпада, смећа и изливање отпадних вода.

Обзиром да се на подручју Плана предвиђа изградња објеката у ширем појасу заштите осталих инфраструктурних система, обавезна је израда процене утицаја на животну средину тих објеката на и од инфраструктурних система, о трошку инвеститора.

Заштита од негативних утицаја инфраструктурних система вршиће се применом мера заштите од буке, вибрација, загађености ваздуха, као и применом мера заштите од акцидената у ширем појасу заштите.

2.1.6. ЗАШТИТА ПРИРОДНОГ И КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА

Предметно подручје не налази се унутар заштићеног подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, не налази се у просторном обухвату еколошке мреже нити у простору евидентираног природног добра.

На предметном подручју нема утврђених непокретних културних добара, евидентираних добара, нити је извршена проспекција терена.

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

1. Законом о културним добрима ("Сл. гласник РС", бр.71/94) регулисано је следеће:
 - Уколико се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и обавести надлежни завод за заштиту споменика културе и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен;
 - Инвеститор објекта дужан је да обезбеди средства за истраживање, заштиту, чување, публикавање и излагање добра које ужива претходну заштиту које се открије приликом изградње инвестиционог објекта - до предаје добра на чување овлашћеној установи заштите.
2. Предвидети обавезу сопственика, корисника и других субјеката који располажу непокретним културним добрима, да сваком заштићеном објекту посвећују пуну пажњу прибављајући и спроводећи посебне услове и мере заштите од надлежног Завода за заштиту споменика културе Ниш, при ма каквим интервенцијама у складу са Законом.
3. Обезбедити предуслове за корекцију свих негативних појава у односу на непокретна културна добра и добра која уживају претходну заштиту. То се пре свега односи на елиминисање планираних и реализованих интервенција у простору које директно или индиректно угрожавају споменичке вредности, али и на све реализоване или планиране неадекватне и непожељне интервенције на појединим заштићеним објектима.
4. Инсистирати на успостављању хармоничног просторног склада у амбијентима са споменичким вредностима, пројектовањем у контексту, ослањањем на споменичке вредности наслеђа у окружењу и другим методама које доприносе остваривању виших домета и унапређењу градитељског стваралаштва у обухваћеном простору.

2.1.7. ЗАШТИТА ПРИРОДЕ, ВЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ, ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ

Заштита земљишта

Заштита земљишта остварује се:

- Спречавање пренамене квалитетног пољопривредног земљишта у дуге намене (саобраћајне површине, привредне, производне и радне и сл);
- Обезбеђивање заштите пољопривредног, шумског и осталог земљишта од нерационалног коришћења за потребе изградње планираних садржаја;
- Преиспитивање дефинисаних праваца и коридора саобраћајница тако да се не планирају на најквалитетнијем пољопривредном земљишту или да не буду трасирани на еколошки осетљивим просторима, као и преиспитивање комуналних коридора и постројења, нарочито канализационе инфраструктурне системе;
- Санацију и рекултивацију деградираних површина (сметлишта, запуштених простора, простора на којима је нелегално одлаган отпад и сл);
- Преиспитивање постојећег концепта управљања комуналним и осталим отпадом и усклађивање са важећом законском регулативом из ове области;
- Регулисање и спречавање нелегалне градње у будућности;
- Проширења програма мониторинга и успостављање нових мерних места ради добијања свеобухватне/тачне слике о квалитету земљишта у обухвату Плана.

Заштита ваздуха

Заштита и побољшање квалитета ваздуха остварује се кроз:

- Очување и унапређење зеленила и зелених површина у обухвату Плана;
- Обезбеђивање заштите најближих насеља и планираних садржаја од емисије загађујућих материја заштитним зеленим појасевима формираним од више аутохтоних биљних врста,
- Подизање дрвореда дуж инфраструктурних саобраћајних коридора, саобраћајница, око производних, привредних и радних зона, а нарочито према стамбеним и туристичко-рекреативним зонама;
- Планирање одговарајућих техничких и технолошких решења, за све објекте из којих се емитују загађујуће материје, којима се обезбеђује да емисија загађујућих материја у ваздух задовољава прописане граничне вредности у складу са важећом законском регулативом;
- Проширења програма мониторинга и успостављање нових мерних станица и мерних места ради добијања свеобухватне/тачне слике о квалитету ваздуха у обухвату Плана.

Очување и побољшање квалитета вода

Очување и побољшање квалитета воде остварује се кроз:

- Предвиђање и поштовање свих неопходних мера заштите вода и земљишта од загађивања у редовним и удесним ситуацијама;
- Приоритетну изградњу канализационих система за прикупљање и одвођење отпадних вода, а нарочито на просторима пословне, производне и радне зоне, привредне зоне дуж аутопута, као и у зони угоститељства и туризма;
- Изградњу објеката/постројења за пречишћавање отпадних вода, за све објекте из којих се испуштају загађене отпадне воде, пре испуштања у канализацију употребљених вода или други реципијент, у циљу заштите околног земљишта, подземних и површинских вода, у складу са законском регулативом;
- Изградњу свих саобраћајних и манипулативних површина од водонепропусних материјала отпорних на нафту и нафтне деривате и са ивичњацима којима се спречава одливање воде на околно земљиште приликом њиховог одржавања или падавина;
- Обезбеђивање контролисаног прихвата зауљених атмосферских вода са платоа, саобраћајница и паркинг простора и обезбеђење њиховог третмана у сепаратору уља и

- масти, пре упуштања у градску канализацију за употребљене воде или други рецепијент у складу са законском регулативом;
- Пречишћавање отпадних вода које настају редовним радом, одржавањем и чишћењем простора угоститељских објеката у којима се врши припрема намирница (кухиње, ресторани и сл.) - третирање истих на таложницима и сепараторима уља и масти пре испуштања у градску канализацију за употребљене воде или други рецепијент у складу са законском регулативом;
 - Евидентирање и уклањање свих нелегалних и несанитарних депонија у обухвату Плана;
 - Проширење програма мониторинга и успостављање нових мерних места ради добијања свеобухватне/тачне слике о квалитету површинских вода у обухвату Плана.

Заштита од буке

Смањење комуналне буке остварује се кроз:

- Усклађивање планирања са Законом о заштити од буке у животној средини ("Сл.гласник РС", бр.36/09 и 88/10), као и подзаконским актима донетим на основу овог закона;
- Правилан међусобни просторни распоред постојеће и планиране инфраструктуре, производних, привредних, туристичко-угоститељских, стамбених зона на граници Плана других зона и објеката, у обухвату Плана;
- Обезбеђивање планирања намене земљишта у зонама око аутопута Е-75 и железничке пруге Београд-Ниш, у складу са законском регулативом;
- Планирање простора у околини аутопута и железничке пруге, у зонама утицаја, на начин који ће омогућити избегавање лоцирања некомпатибилних намена, односно образовних и дечијих установа, објеката здравствене и социјалне заштите, објеката за одмор и релаксацију, стамбених зона у функцији делатности објекта, ради заштите становништва од буке и вибрација;
- Обезбеђивање, пројектовање и извођење техничких мера заштите од буке, у облику звучних баријера, у подручјима у околини аутопута и железничке пруге, у зонама са изграђеним објектима или планираним зонама за градњу, где се очекује ново буке од аутопута, железничке пруге или производних објеката, изнад прописаних граничних вредности, у складу са архитектонско-грађевинским карактеристикама објеката, којима се обезбеђује да бука која се емитује при прописаним условима коришћења и одржавања инфраструктурних коридора и производних објеката не прекорачује прописане граничне вредности, према угроженим зонама и појединачним локацијама;
- Дефинисање препорука и правила градње у погледу избора материјала, система и конструкција са звучном заштитом, чиме се омогућава да ниво буке не прелази дозвољене граничне вредности, при прописаним условима коришћења и одржавања уређаја и опреме;
- Проширење програма мониторинга и успостављања нових мерних места ради добијања свеобухватне/тачне слике о нивоу буке у обухвату Плана.

Подстицање енергетске ефикасности

- Применом модела континуираног и системског подстицања одрживог и енергетски ефикасног планирања и изградње у пословном, јавном и стамбеном сектору, доприноси смањењу потрошње енергената и ресурса, односно смањењу емисије штетних гасова у атмосферу и
- Обезбеђивање ефикасног коришћења енергије, узимајући у обзир микроклиматске услове локације, намену, положај и оријентацију објекта, као и могућност коришћења обновљивих извора енергије.

Заштита од нејонизујућих зрачења

Заштита од нејонизујућих зрачења у нискофреквентном подручју остварује се кроз:

- Одређивање могућих садржаја, намене објеката и њиховог положаја на парцели у зони заштите далековода, узимајући у обзир негативни утицај електромагнетног поља далековода на здравље људи и околину, односно дефинисане заштитне зоне;
- Забрану изградње у зони заштите далековода, стамбених објеката, јавних установа дечије, социјалне и здравствене заштите, објеката намењених спорту и рекреацији, дечијих игралишта, као и објеката намењених обављању делатности које подразумевају дужи боравак људи;
- Планирање, пројектовање и изградња нових трафостаница и одржавање постојећих у складу са важећим нормама и стандардима прописаним за ту врсту објеката, уз предузимање одговарајућих техничких и оперативних мера чиме се обезбеђује да нивои излагања становништва нејонизујућим зрачењима, након изградње трафостаница, не прелазе референтне граничне нивое излагања електричним, магнетским и електромагнетским пољима, у складу са Правилником о границама излагања нејонизујућим зрачењима ("Сл.гласник РС", бр.104/09),
- Обезбеђивање одговарајуће заштите земљишта и подземних вода постављањем непропусне танкване за прихват опасних материја из трансформатора трафостанице, запремине довољне да прихвати укупну количину трнсформаторског уља садржаног у трансформатору и не планирати уградњу трансформатора који садржи полихлороване бифениле (PCB);

Заштита од нејонизујућих зрачења - смањење штетног утицаја нејонизујућих зрачења на животну средину и здравље људи, препоручује се кроз мере и услове заштите животне средине којих треба да се придржавају оператери мобилне телефоније, ради ефикаснијег планирања и изградње мобилне телекомуникационе мреже (нових извора нејонизујућих зрачења у високофреквентном подручју - радио базних станица):

- Обавезно спровођење поступка процене утицаја пројекта на животну средину за сваку базну станицу ефективне израчене снаге веће од 250W;
- Планирање локација за постављање базних станица, које ће у складу са техничким решењем за сваку базну станицу, омогућити изложеност мањег броја грађана, нижим нивоима електромагнетног зрачења;
- Избегавање постављања уређаја и припадајућег антенског система базних станица мобилне телефоније на објектима: здравствених установа, дечијих вртића, школа и простора дечијих игралишта;
- Минимална удаљеност базних станица мобилне телефоније од објеката здравствених установа, дечјих вртића, школа и простора дечјих игралишта, односно ивице парцеле ових објеката не треба бити мања од 100m;
- Постављање антенски система базних станица мобилне телефоније, у зонама повећане осетљивости, може се планирати на стамбеним и другим објектима и на антенским стубовима, под условом да:
 1. висинска разлика између базе антене и тла износи најмање 20m,
 2. удаљеност антенског система базне станице и стамбеног објекта у окружењу, у зони главног снопа зрачења антене, износи најмање 30m,
 3. удаљеност антенског система базне станице и стамбеног објекта у окружењу може бити мања од 30m, у случају када је висинска разлика између базе антене и кровне површине објекта у окружењу најмање 10m;
- При избору локације за постављање антенских система базних станица мобилне телефоније узети у обзир следеће:

1. могућност постављања антенских система на постојећим антенским стубовима других оператера, грађевинама попут димњака топлана, водоторњева, стубова са рефлекторима, телевизијских стубова и сл.,
 2. неопходност поштовања постојећих природних обележја локација и пејзажа, избегавати просторе излетишта, просторе за одмор и рекреацију, парковске површине и сл.,
 3. избор дизајна и боје антенских система у односу на објекат или окружење на ком се врши његова инсталација, те потребу/неопходност уклапања базне станице у дизајн објекта,
 4. антенске системе не постављати на кровним терасама, ако на тим етажама постоје просторије у којима људи живе или бораве дуже од 2 сата;
- Проширења програма мониторинга и успостављање нових мерних места ради добијања свеобухватне /тачне слике нивоа нејонизујућих зрачења у високофреквентном опсегу пореклом од ових система ради утврђивања утицаја на становништво и животну средину у обухвату Плана.

Очување и успостављање одрживог система зелених површина

Очување и успостављање одрживог система зелених површина у обухвату Плана оставрује се кроз:

- Евидентирање система зелених површина, карактеристичне биолошке и предеоне разноликости предметног простора и утврђивање обавезе њиховог очувања и заштите;
- Рекултивацију, озелењавање и уређење деградираних површина ранијих сметлишта и простора на којима је нелегално одлаган грађевински у други отпад;
- Подизање зелених заштитних појасева у контакту привредних, производних и радних зона и зона за одмор и рекреацију, као и зона јавне намене;
- Подизање дрвореда дуж постојећих и планираних саобраћајница;
- Озелењавање паркинг површина, нарочито у привредним, производним, радним и складишним зонама, као и паркинг површина јавних објеката и комплекса.

Заштита у току градње нових или реконструкције постојећих објеката

У току грађења нових или реконструкције постојећих објеката неопходно је предузети низ мера којима се минимизирају могући негативни утицаји на животну средину. Ове мере пре свега подразумевају:

- Стриктну заштиту свих делова терена ван непосредне зоне радова, што значи да се ван планиране, постојеће површине не могу користити као стална или привремена одлагалишта материјала, као позајмишта, као платои за паркирање и поправку машина;
- Све манипулације са нафтом и њеним дериватима, неопходно је обављати на посебно дефинисаном месту и уз максималне мере заштите како не би дошло до просипања. Сва амбалажа за уље и друге деривате нафте, мора се сакупљати и односити на контролисане депоније;
- Предузимање мера које обезбеђују заштиту и рационално коришћење земљишта, површинских и подземних вода, управљање насталим отпадом у складу са законском регулативом и санацију земљишта у случају изливања уља и горива током рада грађевинских машина и механизације;
- Дефинисање локација паркинга, путева за тешку механизацију, позајмишта и складишта грађевинског и материјала из ископа;
- Свођење на најмању могућу меру уништавање вегетације, а нарочито зеленог и шумског покривача, уз обезбеђење обнове оштећених површина земљишта и аутентичних пејзажа по завршетку радова;
- Дефинисање обавезе извођача радова да одмах прекине радове и обавести надлежну организацију за заштиту споменика културе, ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете и

- Дефинисање обавезе извођача радова да одмах обавести надлежну организацију за заштиту природе, уколико се у току извођења радова наиђе на природно добро које је геолошко-палеонтолошког типа и минеролошко-петрографског порекла, за које се претпоставља да има својство природног споменика.

Према одредбама ПППИК аутопута Е-75, за све постојеће (за које није урађена) и планиране бензинске станице, базе за одржавање пута и мотеле обавезна је израда детаљне анализе утицаја објеката на животну средину, уз предвиђање поступка за праћење утицаја експлоатације изграђених објеката и садржаја на животну средину.

При изградњи, односно реконструкцији или уклањању објеката, наведених у Листи I и Листи II Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину ("Сл.гласник РС", бр.114/08), инвеститор је обавезан да се обрати надлежном органу за заштиту животне средине, ради спровођења процедуре процене утицаја на животну средину, у складу са одредбама Закона о процени утицаја на животну средину ("Сл.гласник РС", бр.135/04 и 36/09). Проценом утицаја биће извршена анализа могућих значајних утицаја сваког појединачног пројекта на животну средину, која обухвата квалитативни и квантитативни приказ могућих промена у животној средини за време извођења пројекта, редовног рада и за случај удеса, као и процену да ли су промене привременог или трајног карактера дефинисане мере за спречавање, смањење и отклањање сваког значајнијег штетног утицаја на животну, мере које ће се предузети за уређење простора, техничко-технолошке, санитарно-хигијенске, биолошке, организационе, правне, економске и друге мере.

2.1.8. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

За потребе спровођења Плана и урбанистичко-архитектонског обликовања простора, дефинисана су следећа подручја предвиђена за израду **Урбанистичких пројеката**:

Зона А

- а1) Новопланирани комплекс туристичко-рекреативних садржаја (аква парк);
- а2) Новопланирани комплекс туристичко-рекреативно-угоститељских садржаја (рекреација, камп....);
- а3) Новопланирани комплекс мотела/хотела "Наис II" (мотел/хотел, ресторан, кафе-бар, фришоп....);
- а4) Новопланирани пословно-трговински комплекс (комерцијални садржаји/ритејл парк, мол, хипермаркети...);
- а5) Новопланирани пословно-трговински комплекс.

Зона Б

- б1) Новопланирани пословно-производно-трговински комплекс;
- б2) Новопланирани пословно-производно-трговински комплекс (могући комерцијални, атрактивни садржаји који одговарају близини аутопута);

Зона В

- в1) Новопланирани пословно-трговински комплекс (већи трговинско-услужни центар/ атрактивни садржаји и брендови високих стандарда лоцирани уз аутопут).

Услови и могућности фазне реализације - фазност реализације подручја Плана условљена је функционално-техничким разлозима, првенствено у циљу активирања, функционисања и повезивања постојећег комплекса мотела "Наис I" са контактним подручјем.

Фазна реализација могућа је уз услов синхронизованог инфраструктурног опремања и изградње неопходних саобраћајних површина.

Уколико се у току спровођења Плана, а на иницијативу надлежног Секретаријата, укаже потреба за израдом урбанистичких пројеката, исто се неће сматрати одступањем од овог Плана.

Предвиђена подручја за израду Урбанистичких пројеката, приказана су на графичком прилогу Плана, Карта бр.2.5: "Начин спровођења плана".

2.1.8.1. Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта, који је потребан за издавање локацијских услова

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

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

Све комерцијалне, туристичко-угоститељске, пословне и производне делатности, поред наведеног, захтевају и уређење манипулативног простора, паркинга за различите врсте возила и посебне просторије или ограда просторе са посудама за прикупљање отпада.

Сви нови објекти морају бити изграђени у складу са мерама енергетске ефикасности. Постојећи објекти ће се у складу са прописима и техничким могућностима реконструисати у складу са мерама енергетске ефикасности.

2.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

На планском подручју, изградња се регулише општим и појединачним правилима грађења. За грађевинске елементе који нису Планом експлицитно дати, приликом спровођења, примењиваће се важећи правилници везани за изградњу простора.

Правила грађења важе за подручја на којима се План спроводи директно, као и за подручја за која се покаже, као неопходна, израда урбанистичког пројекта.

2.2.1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

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

БРГП парцеле/комплекса је збир површина и редукованих површина свих корисних етажа свих објеката на парцели/у комплексу. Подземне корисне етаже се редукују, као и поткровље. Подземне гараже и техничке просторије се не рачунају у површину корисних етажа. Надземне гараже, котларнице, подстанице грејања, трафостанице рачунају се у површину корисних етажа и не редукују се.

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

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

На планском подручју могућа 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.

2.2.1.2. Услови и начин обезбеђивања приступа грађевинској парцели/комплексу и простору за паркирање

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

Објекат(и) 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. Гараже објекта се смештају у или испод објекта, у или ван габарита истог.

Бројем остварених паркинг и гаражних места за све планиране садржаје условљава се коначни капацитет и укупна могућност изградње на подручју Плана. Задовољење услова паркирања уједно и дефинише максималне могућности за коришћење (намену) објеката.

2.2.1.3 Положај објекта у односу на регулацију и грађевинске линије

Положај објекта, односно грађевинске линије у односу на регулациону, дефинисан је на графичком приказу Плана, Карта бр.2.2: *"Регулационо-нвелациони план саобраћајница и површина јавне намене 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 важи за све објекте.

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

Подземна грађевинска линија не може да пређе границе грађевинске парцеле.

Подземни објекти (делови објеката, склоништа, гараже и сл.) могу се поставити и ван габарита објекта, у појасу између регулационе и грађевинске линије, само уколико то не омета функционисање објекта и инфраструктурну и саобраћајну мрежу.

Испади на објекту могу прелазити грађевинску линију на најмањој висини 3,0m од коте терена и највише 1,60m (рачунајући одстојање од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада). Према државном путу не дозвољавају се испади на објектима који би прелазили дефинисану грађевинску линију.

Уколико се приликом спровођења Плана, укаже потреба за додатним дефинисањем грађевинских линија, односно положаја планираних објеката у односу на регулацију, исто је могуће остварити изразом Урбанистичког пројекта, што се неће сматрати изменом овог Плана.

2.2.1.4. Положај објекта у односу на границе грађевинске парцеле/комплекса

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

Минимално одстојање објекта од границе грађевинске парцеле коју не додирује износи 4,0m.

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.

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

2.2.1.5. Минимална међусобна удаљеност објеката

Међусобна удаљеност нових и околних објеката на странама које се не додирују (околним објектима се не сматрају помоћни објекти) не може бити мања од 4,0m.

Слободностојећи објекат не сме заклањати директно осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања.

2.2.1.6. Услови изградње помоћних објеката

Помоћни објекат јесте објекат који је у функцији главног објекта, а гради се на истој парцели на којој је саграђен главни објекат.

Помоћни објекат 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).

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

Минимална удаљеност најистуреније тачке помоћног објекта до границе грађевинске парцеле износи 0,5m. Удаљеност помоћног објекта од другог објекта може бити најмање 2,5m. Удаљеност може бити и мања, по претходно прибављеној сагласности власника суседне парцеле.

На зиду помоћног објекта, који је удаљен мање од 1,0m од границе грађевинске парцеле, не могу се постављати прозори и врата.

Помоћни објекат не може ометати пролаз и друге функције на парцели.

Помоћни објекти се граде као приземни, с тим да висина венца не може прећи 5,0m 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.

2.2.1.7. 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.

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

Сваки новопланирани објекат може имати подрумске просторије, уколико не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.

Највиша спратност/висина објекта оријентисана је према државном путу. У унутрашњости комплекса (блока) могућа је различита спратност.

2.2.1.8. 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 виша од нулте коте највише $\frac{1}{2}$ спратне висине од нулте коте.

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

2.2.1.9. 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.

Није дозвољено формирање поткровља у више нивоа.

Дозвољено је формирање вертикалних отвора у поткровљу, са висином од коте пода поткровне етаже до преломне линије отвора максимално 2,20m. Облик и ширина отвора морају бити усклађени са елементима фасаде и пратити ритам отвора на нижим етажама.

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. Мансардни кров обавезно решити у једној етажи, без препуста (ван основног габарита објекта).

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

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 крајој ширини објекта у попречном пресеку.

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

2.2.1.10. Ограђивање парцела

У другој фази изградње и коришћења простора, након укидања Чеоне наплатне рампе "Трупале", предвидети постављање ограда у комплексу и по ободу комплекса, како би се затвориле све колске везе са саобраћајницама, на којима нема наплате путарине.

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.

2.2.1.11. Постављање спољних степеница

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

Степенице које савлађују висину већу од 0,90m улазе у габарит објекта, а самим тим морају се поставити тако да поштују Планом предвиђену грађевинску линију.

2.2.1.12. 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.

2.2.1.13. Правила за реконструкцију, адаптацију и доградњу постојећих објеката

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.

Услови за дозвољене интервенције на постојећим објектима:

- Сви постојећи објекти на парцели могу се реконструисати, доградити или надзидати у оквиру дозвољених урбанистичких параметара и осталих правила грађења, уколико положај објекта према јавној саобраћајној површини задовољава услов дефинисан општим правилима грађења;
- Постојећи објекти на парцели који нису у складу са параметрима прописаним овим Планом, не могу се дограђивати, већ је дозвољено само текуће одржавање, као и побољшавање услова коришћења (замена инсталација, увођење гаса, побољшање енергетске ефикасности и сл.). Ако се такав објекат уклања и замењује другим, за њега важе правила као и за сваку нову изградњу у овој зони;
- Постојећи објекти на парцели чији индекс заузетости и спратност не премашују параметре из овог Плана, могу се доградити према постојећим линијама хоризонталне регулације за бочна и задња удаљења, осим у случајевима када грађевинска линија, планирана овим Планом прелази преко објекта.
- Надградња нових етажа/крова до планиране максималне висине - усклађивање висине нових етажа, дефинише се у односу на преовлађујућу висину објеката у истом фронту, саобраћајници или блоку. Надградња подразумева обезбеђење одговарајућег броја паркинг места за нове капацитете према Планом дефинисаним правилима за одређену намену;
- Додавање крова на објекту са равним кровом без поткровља (у случају лошег стања равног крова), подразумева постављање косог крова са максималним нагибом од 15°, као најоптималније решење, уз забрану препуштања кровне конструкције ван габарата објекта;
- Додавање крова на објекту са равним кровом, могуће у случају да сам објекат има такве карактеристике да појава косих кровова не нарушава карактер објекта или целине;
- Замена постојећег крова новим ради додавања поткровља - није дозвољено надзиђивање постојећег или изградњом новог крова, формирање поткровља у више нивоа. Максимална висина надзетка поткровне етаже при изградњи класичног крова је 1,60m, односно 1,30m од коте пода поткровља до прелома косине мансардног крова;
- Санација фасаде или крова, као класична санација у случају дотрајалости или енергетска санација, у циљу побољшања технолошко-енергетских карактеристика објекта, подразумева накнадно постављање спољне, замену или допуну постојеће топлотне изолације, постављање соларних колектора и сл.;
- Доградња вертикалних комуникација (степениште, лифт) - дозвољава се код свих врста објеката, уз услов да се оваквом интервенцијом не угрожава функционисање и статичка стабилност постојећег објекта и објеката на суседним парцелама. Сви елементи вертикалних комуникација морају бити заштићени од спољних утицаја.

Реконструкција, адаптација и доградња постојећих објеката подразумева истовремену изградњу и уређење слободних површина, паркинг простора, противпожарног пута, односно прилаза.

2.2.1.14. Урбанистичко и архитектонско обликовање

Изглед нових и реконструисаних објеката (обликовање фасаде, избор и примена материјала, архитектонски елементи и детаљи), треба да допринесе успостављању савремених урбаних вредности предметног подручја.

Архитектура и конструкција објеката треба да поштују принципе савремене градње, али и карактеристике поднебља. Приликом пројектовања тежити постицању јединственог амбијента уз примену трајних и квалитетних материјала.

Обликовност самог простора мора упућивати на светске и европске примере оваквих садржаја аутопута, који својом препознатљивом архитектуром и брендovima високих стандарда треба да буду репер простора.

Основна препорука употребе биоклиматских принципа у пројектовању, као и употребе обновљивих извора енергије, подразумева грађење са природним материјалима са повољним изолационим својствима, поштовање оријентације и природних утицаја, тежњу да се на максималној површини основе развоја минимална површина омотача.

Улична фасада, облик крова, материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом, а у складу са наменом објекта, као и са проценом утицаја на животну средину (обавезна за све објекте у циљу заштите магистралних инфраструктурних система и од њих), где осим мера и услова заштите, који су прописани нормативима и прописима за конкретну намену објекта, треба нарочито испунити услове заштите од негативних утицаја аутопута, применом одговарајућег звучно-изолационог материјала на фасади објекта.

2.2.1.15. Инжењерско-геолошки услови за изградњу објеката

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

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

2.2.1.16. Мере енергетске ефикасности изградње

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

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

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

Правилник се примењује на:

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

Одредбе овог правилника не примењују се на:

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

Енергетска својства и начини израчунавања топлотних својстава утврђују се за управне и пословне зграде; зграде намењене образовању и култури; зграде намењене туризму и угоститељству; зграде намењене спорту и рекреацији; зграде намењене трговини и услужним делатностима; зграде мешовите намене; зграде за друге намене које користе енергију.

Енергетска ефикасност зграде је остварена ако су обезбеђени минимални услови комфора садржани у Правилнику, а при томе потрошња енергије за грејање, хлађење, припрему топле санитарне воде, вентилацију и осветљење зграде не прелази дозвољене максималне вредности по m^2 садржане у Правилнику.

Мере енергетске ефикасности градње за планиране објекте

Приликом пројектовања објекта 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.

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

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

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

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

Мере за постизање енергетске ефикасности постојећих зграда

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

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

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

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

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

Зграде за које није потребно прибављање енергетског пасоша су:

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

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

Енергетски пасош зграде издаје се по извршеном енергетском прегледу зграде.

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

2.2.2. ПОЈЕДИНАЧНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Правила грађења важе за подручја на којима се План спроводи директно, као и за подручја за која се покаже, као неопходна, израда урбанистичког пројекта.

2.2.2.1. ТУРИСТИЧКО-РЕКРЕАТИВНИ КОМПЛЕКС

Намена-доминантна: Угоститељство, туризам, мотел, хотел, рекреација (аква парк, камп), пословање

Намена-допунска: Комерцијалне услуге, трговина, занатске услуге, здравство, инфраструктурни објекти.

Намена-забрањена: Производни објекти, складишта, становање

Услови за формирање грађевинске парцеле: У оквиру комплекса могуће је формирање већег броја грађевинских парцела или пак једне грађевинске парцеле у функцији јединственог комплекса.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели:

На истој грађевинској парцели/комплексу дозвољава се изградња већег броја објеката.

На истој грађевинској парцели могу се градити и помоћни објекти (портирнице, гараже, надстрешнице). Максимална спратност помоћних објеката износи II, максимална висина 5,0m. Дозвољава се постављање портирнице испред грађевинске линије означене на Карти

бр.2.2:"Регулационо-нивелациони план саобраћајница и површина јавне намене са грађевинским линијама".

Распоред објеката у комплексу мора да задовољи услов обезбеђивања интерног противпожарног пута, ширине 3,50m, односно 6,0m за двосмерни саобраћај.

Индекс заузетости грађевинске парцеле: до 70%.

Највећа дозвољена висина објеката: до 20,0m. За рекламне тотеме, стубове и водене атракције до 45,0m.

Постављање оградe: Грађевинске парцеле/комплекси могу се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном или пуном оградом висине до 3,0m.

Услови и начин обезбеђивања приступа грађевинској парцели/комплексу и простору за паркирање и услови паркирања у оквиру грађевинске парцеле/комплекса:

Објекат мора да има одговарајућу везу са јавном саобраћајницом, као и функционалан саобраћај унутар грађевинске парцеле/комплекса, са приступом простору за паркирање.

У оквиру грађевинске парцеле/комплекса потребно је обезбедити одређени број паркинг места. Број потребних паркинг (гаражних) места се одређује на основу намене и врсте делатности према нормативу:

- трговина на мало - 1 ПМ на 100m² корисног простора;
- угоститељски објекат - 1 ПМ на користан простор за 8 столица;
- хотелијерска установа - 1 ПМ на користан простор за 10 кревета.
- пословање - 1 ПМ на 70m² корисног простора.

Зелене површине: За зеленило предвидети најмање 20% грађевинске парцеле/комплекса.

Заступљени садржаји захтевају већи проценат заштитног зеленила, линеарно зеленило (дрвореде) и одговарајући проценат декоративног зеленила. Заштитно зеленило подразумева ободне заштитне појасеве, око сваког комплекса, а чини га вегетација различите висине.

Слободне просторе у оквиру комплекса оплеменили декоративном вегетацијом. Решење ових површина подразумева и декоративну партерну обраду са елементима урбаног мобилијара.

Стабла треба да су широке и високо формиране крошње, како не би сметала возилима са високом каросеријом.

Бетонске растер плоче не представљају зелену површину.

Остало:

Максимална вредност индекса изграђености грађевинске парцеле износи 2,1.

Највећа дозвољена спратност објеката износи П+4.

При прорачуну индекса заузетости/изграђености узети у обзир површине базена и спортских терена.

Простори намењени угоститељству морају имати решену вентилацију у оквиру сопственог габарита и у складу са санитарно-хигијенским условима. Изградња вентилационих канала на фасадама се не дозвољава.

2.2.2.2. СТАНИЦА ЗА СНАБДЕВАЊЕ ВОЗИЛА ГОРИВОМ

Намена-доминантна: Станични објекат, точећа места, колски и пешачки, текући и мирујући саобраћај, заштитно зеленило, стајалишта, одморишта.

Намена-допунска: Трговина, угоститељство, комерцијалне услуге, занатске услуге, инфраструктурни објекти.

Намена-забрањена: Становање, јавне функције, производне делатности

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели:

У оквиру комплекса могу се градити други/пратећи објекти.

Индекс заузетости грађевинске парцеле: до 70%.

Највећа дозвољена висина објеката: до 14,0m. За рекламне тотеме и стубове до 45,0m.

Постављање оgrade: Грађевинске парцеле могу се оградити живом зеленом оградом или транспарентном оградом до висине од 1,40m.

Услови и начин обезбеђивања приступа грађевинској парцели/комплексу и простору за паркирање и услови паркирања у оквиру грађевинске парцеле/комплекса:

У оквиру грађевинске парцеле/комплекса потребно је обезбедити одређени број паркинг места. Број потребних паркинг (гаражних) места одређује се према нормативу 1ПМ на 70m² корисног простора.

Објекат мора да има одговарајућу везу са јавном саобраћајницом, као и функционалан саобраћај унутар грађевинске парцеле/комплекса, са приступом простору за паркирање.

Зелене површине: За зеленило предвидети најмање 30% површине грађевинске парцеле.

Остало:

Индекс изграђености грађевинске парцеле до 2,1.

Највећа дозвољена спратност објеката до П.

2.2.2.3. ПОСЛОВНЕ И РАДНЕ ЗОНЕ:

ПОСЛОВНО-ТРГОВИНСКИ КОМПЛЕКС

Намена-доминантна: Пословање и трговина (ретаил парк, мол)

Намена-допунска: Угоститељство, административне услуге, комерцијалне услуге, занатство, сервисне услуге, магацински простор, рекреација, инфраструктурни објекти;

Намена-забрањена: Производни објекти, складишта, становање

Индекс заузетости грађевинске парцеле: до 70%.

Највећа дозвољена висина објеката: до 18,0m. За рекламне тотеме и стубове до 45,0m.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели:

На истој грађевинској парцели/комплексу дозвољава се изградња већег броја објеката.

На истој грађевинској парцели, осим пословних објеката, могу се градити помоћни објекти (портирнице, гараже, надстрешнице). Максимална спратност помоћних објеката износи П, максимална висина 5,0m. Дозвољава се постављање портирнице испред грађевинске линије означене на Карти бр.2.2:"Регулационо-нивелациони план саобраћајница и површина јавне намене са грађевинским линијама".

Распоред објеката у комплексу мора да задовољи услов обезбеђивања интерног противпожарног пута, ширине 3,50m, односно 6,0m за двосмерни саобраћај.

Постављање оgrade: Грађевинске парцеле/комплекси могу се оградити живом зеленом оградом, транспарентном или пуном оградом висине до 3,0m.

Услови и начин обезбеђивања приступа грађевинској парцели/комплексу и простору за паркирање, и услови паркирања у оквиру грађевинске парцеле/комплекса:

Објекат мора да има одговарајућу везу са јавном саобраћајницом, као и функционалан саобраћај унутар грађевинске парцеле/комплекса, са приступом простору за паркирање.

У оквиру грађевинске парцеле/комплекса потребно је обезбедити одређени број паркинг места. Број потребних паркинг (гаражних) места се одређује на основу намене и врсте делатности према нормативу:

- пословање, банка или административна установа - 1 ПМ на 70m² корисног простора;
- трговина на мало - 1 ПМ на 100m² корисног простора;
- угоститељски објекат - 1 ПМ на користан простор за 8 столица;
- складиштење - 1 ПМ на 200m² корисног простора.

Зелене и слободне површине: За зеленило и слободне површине предвидети најмање 10% површине парцеле/комплекса.

По ободу комплекса ослободити простор најмање ширине 3,50m за противпожарне интервенције.

Уколико контактна зона грађевинске парцеле/комплекса није зона зелених површина или пољопривредно земљиште, формирати линеарно зеленило у појасу ширине најмање 3,0m.

Стабла треба да су широке и високо формиране крошње, како не би сметала возилима са високом каросеријом.

Бетонске растер плоче не представљају зелену површину.

Остало:

Индекс изграђености грађевинске парцел до 2,1.

Највећа дозвољена спратност објеката П+3.

2.2.2.4. ПОСЛОВНЕ И РАДНЕ ЗОНЕ:

ПОСЛОВНО-ПРОИЗВОДНО-ТРГОВИНСКИ КОМПЛЕКС

Намена - доминантна: Пословање, производња, складиштење, трговина

Намена - допунска: Простор за изложбено-сајамске манифестације, пијаца, магацински простор, административне услуге, комерцијалне услуге, угоститељство, здравство, сервиси, инфраструктурни објекти

Намена - забрањена: Становање, јавне функције

Индекс заузетости грађевинске парцеле:

- за производне комплексе до 60%
- за пословно-трговинске комплексе до 70%

Највећа дозвољена висина објеката: до 18,0m. За рекламне тотеме и стубове до 45,0m.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели:

На истој грађевинској парцели/комплексу могу се градити други објекти.

На истој грађевинској парцели, осим пословних објеката, могу се градити помоћни објекти (портирнице, гараже, надстрешнице). Максимална спратност помоћних објеката износи П. Дозвољава се постављање портирнице испред грађевинске линије означене на Карти бр.2.2: "Регулационо-нивелациони план саобраћајница и површина јавне намене са грађевинским линијама".

Распоред објеката у комплексу мора да задовољи услов обезбеђивања интерног противпожарног пута, ширине 3,50m, односно 6,0m за двосмеран саобраћај.

Постављање оgrade: Грађевинске парцеле/комплекси могу се ограђивати зиданом или пуном оградом висине до 3,0m или транспарентном са парпетом до 0,60m.

Услови и начин обезбеђивања приступа грађевинској парцели/комплексу и простору за паркирање, и услови паркирања у оквиру грађевинске парцеле/комплекса:

Објекат мора да има одговарајућу везу са јавном саобраћајницом као и функционалан саобраћај унутар грађевинске парцеле/комплекса, са приступом простору за паркирање.

У оквиру грађевинске парцеле/комплекса потребно је обезбедити одређени број паркинг места.

Број потребних паркинг (гаражних) места се одређује на основу намене и врсте делатности према нормативу:

- пословање - 1ПМ на 70m² корисног простора
- производни и магацински објект - 1ПМ на 200m² корисног простора
- складиштење - 1ПМ на 200m² корисног простора

Зелене површине: За зеленило предвидети најмање 10% површине парцеле/комплекса.

По ободу комплекса ослободити простор најмање ширине 3,50m за противпожарне интервенције. Уколико контактна зона грађевинске парцеле/комплекса није зона зелених површина или пољопривредно земљиште, формирати линеарно зеленило у појасу ширине најмање 6,0m.

Стабла треба да су широке и високо формиране крошње, како не би сметала возилима са високом каросеријом.

Бетонске растер плоче не представљају зелену површину.

Остало:

Индекс изграђености грађевинске парцеле:

- за производне комплексе до 1,2,
- за пословно-трговинске комплексе до 2,1.

2.2.2.5. ЗЕЛЕНЕ И СЛОБОДНЕ ПОВРШИНЕ:

ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО

Намена-доминантна: Парковско и заштитно зеленило, рекреација

Намена-допунска: Трговина, угоститељство, инфраструктурни објекти

Намена-забрањена: Све остале намене

Индекс заузетости грађевинске парцеле: до 5% (површина под објектом максимално 50m²)

Највећа дозвољена висина објеката: до 5,0m

Постављање ограде: Грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом или транспарентном оградом висине до 3,0m.

Услови и начин обезбеђивања приступа грађевинској парцели/комплексу и простору за паркирање, и услови паркирања у оквиру грађевинске парцеле/комплекса:

Паркинг простор предвидети у оквиру комплекса; број паркинг места - 1 паркинг место на 200m² површине комплекса и 1 паркинг место за објекте у функцији рекреације, трговине и угоститељства.

Зелене и слободне површине: За зеленило и слободне површине предвидети најмање 80% површине парцеле/комплекса.

Остало:

Индекс изграђености грађевинске парцеле до 0,05.

Највећа дозвољена спратност објеката II.

2.2.3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА МРЕЖА И ОБЈЕКТА ИНФРАСТРУКТУРЕ

2.2.3.1. Општа правила 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.

2.2.3.2. Појединачна правила грађења инфраструктурних мрежа и објеката

2.2.3.2.1. Правила изградње саобраћајница

У функцији јавног саобраћаја, у дефинисаним зонама, предвиђа се једносмерни и двосмерни моторни саобраћај. Планирано је девет прикључка на интерни колски саобраћај садржаја лево од аутопута и шест прикључка на интерни колски саобраћај простора десно од аутопута.

Приступ локацији објеката помоћи на путу (АМСС) остварује се са интерне мреже саобраћајница.

Власници суседних парцела дужни су да обезбеде приступ свим садржајима јер се комплекси посматрају као целина и сви садржаји морају бити повезани на државни пут преко једносмерног саобраћајног прикључка са једним изливом и једним уливом са/на државни пут.

Ширина коловоза јавне сервисне саобраћајнице за приступ комплексу "Наис I" и постојећој станици за снабдевање возила горивом, планирана је са 7,0m, са обостраним заштитним појасом-банкином, односно тротоаром, ширине 1,50-2,0m, док је пројектована ширина сервисне саобраћајнице за приступ комплексу "Наис II" и постојећој станици за снабдевање горивом 6,0m, са обостраним заштитним појасом-банкином, односно тротоаром, променљиве ширине 1,0-3,0m. Минимални попречни нагиб коловоза, са једностраним падом у профилу, износи 2%.

Коловозна конструкција и застор дефинишу се сходно оптерећењу и структури возила.

Приступне, интерне 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 комплекса, димензионисати за средње тежак саобраћај на основу података добијених гео-механичким испитивањима.

Одводњавање ће се решити једностраним гравитационим отицањем површинских вода у систем затворене или отворене канализације.

Правила изградње пасареле

Приликом планирања пасареле, као објекта којим се премошћује аутопут, потребно је остварити конструктивну и саобраћајну безбедност, уз поштовање следећих смерница:

- Обезбедити слободну висину од 5,0m која се мери од највише тачке коловоза у попречном профилу аутопута, у функцији комуникација и визура;

- Стубови пасареле морају бити удаљени минимално 3,0m од ивице попречног профила постојеће трасе аутопута укључујући и сервисну саобраћајницу са обе стране пута, при чему се не сме реметити систем одводњавања пута;
- Целу ограду дуж пасареле преко аутопута планирати као еластичну провидну преграду до висине од минимум 3,0m;
- С обзиром на климатске услове (ветар, магла, инсолација) пожељно је пасарелу третирати као затворен простор, уз примену транспарентних материјала;
- Противпожарни путеви за евентуална ватрогасна возила, не смеју бити саобраћајне траке аутопута Е-75;
- Пасарелу третирати као независни елемент, који не улази у БРГП зоне А;
- Позиција пасареле дефинисана је грађевинским линијама у зони А.

2.2.3.2.2. Електроенергетска мрежа

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

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

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

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

- При паралелном вођењу хоризонтално растојање енергетског кабла од 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 на растојању од 0,5m. Угао укрштања треба да буде што ближи правом углу, али не мањи од 45°. Енергетски кабл се по правилу поставља испод тт кабла;
- Укрштање гасовода са електроенергетским подземним високонапонским кабловима извешће се тако да се гасовод полаже испод електроенергетског кабла са минималним растојањем од 0,5m од електроенергетског кабла до врха цеви гасовода;
- При паралелном вођењу гасовода и високонапонских или нисконапонских каблова одстојање треба да износи 0,5m.

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

2.2.3.2.3. Телекомуникациона мрежа

Трасе каблова претплатничке тт мреже одређене су регулацијом саобраћајница и налазе се у простору тротоара на око 0,5m од ивичњака или регулационе линије зависно од постојећих инфраструктурних мрежа у саобраћајници.

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

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 корисника 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.

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

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

Истурене комутационе степене (MSAN) који се изводе као "outdoor" ормани постављати на бетонске темеље одговарајућих димензија (сагласно типу кабинета) у начелу површина око 6,0m². Парцела истуреног комутационог степена мора да има приступ на површину јавне намене. У оквиру темеља за смештај кабинета изградити ревизионо окно димензија 80 x 80 x 90cm, због лакшег прихвата и каблова и њиховог увођења у "outdoor" кабинет. У кабинет се смешта комутациона опрема, систем преноса, исправљач, батерије и разделник. MSAN кабинет се напаја електричном енергијом са насељске мреже 0,4kV на начин из услова надлежног ЕД предузећа.

За истурене комутационе степене (MSAN) који се изводе као "indoor" обезбедити просторију одговарајуће површине (10 - 15m² и висине 2,6 - 2,8m) у оквиру објекта до које постоји приступ за "улазак" каблова и опслуживање. MSAN простор се напаја електричном енергијом са насељске мреже 0,4kV на начин из услова надлежног ЕД предузећа.

Мини IPAN уређаји се изводе као "outdoor" и "indoor". Активна опрема се смешта у типске ормане за унутрашњу монтажу на зид и за спољну монтажу на АБ ПТТ стуб, на ниско бетонско постоље габарита хоризонталне пројекције не веће од 0,25m² и на зид. Уређај се повезује оптичким кабловима без металних елемената чија оптичка влакна одговарају међународној препоруци ITU-T G652.D. Овај уређај се напаја електричном енергијом са насељске мреже 0,4kV на начин из услова надлежног ЕД предузећа. Уређај може бити са батеријама или без њих што је најчешћи случај. Од уређаја до корисника се полажу бакарни каблови (DSL каблови) који су пројектовани и израђени за примену у широкопојасним дигиталним електронским комуникационим мрежама.

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

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

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

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

- При паралелном вођењу телефонских и енергетских каблова минимално растојање је 0,30m за водове 1kV, односно 0,50m за водове 10 и 35kV. Код укрштања, електроенергетски кабл се полаже испод телефонског каблa минималним растојањем од 0,5m. Најмањи угао укрштања телефонског и електроенергетског каблa 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 0,20m 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;

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

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, те је могуће издавање решења за истурене комутационе степене (MSAN) и мини IPAN уређаје, као и за деонице каблова, који нису дати на графичком прилогу ако инвеститор обезбеди документацију предвиђену чланом 145. Закона.

2.2.3.2.4. Гасификација

Магистрални гасовод

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

Код изградње магистралних гасовода (притиска од 16 до 55 бара) обезбеђују се три зоне заштите и то:

1. Експлоатациони појас - у експлоатационом појасу гасовода могу се градити само објекти који су у функцији гасовода. Ширина експлоатационог појаса гасовода се одређује у зависности од притиска и пречника гасовода и за магистралне гасоводе у обухвату Плана називног пречника DN500 износи 12,0m - по 6,0m са обе стране, мерено од осе гасовода;
2. Ужа зона заштите (заштитни појас насељених зграда), чија ширина износи 60,0m, односно по 30,0m са сваке стране гасовода (продуктовода). У овој зони је забрањена градња објеката за боравак људи;
3. Шира зона заштите (заштитни појас) гасовода је подручје у ком други објекти утичу на сигурност гасовода. Граница шире зоне гасовода износи по 200m са сваке стране гасовода, рачунајући од осе цевовода.

У експлоатационом појасу гасовода не смеју се изводити радови и друге активности (постављање трансформаторских станица, пумпних станица, подземних и надземних резервоара, сталних камп места, возила за камповање, контејнера, складиштења силиране хране и тешко-транспортних материјала, као и постављање оgrade са темељом и сл.) изузев пољопривредних радова дубине до 0,5m а без писменог одобрења оператора транспортног система. У експлоатационом појасу гасовода забрањено је садити дрвеће и друго растиње чији корени досежу дубину већу од 1,0m, односно, за које је потребно да се земљиште обрађује дубље од 0,5m.

Енергетски субјект који обавља делатност транспорта, односно дистрибуције цевоводима издаје одобрење са условима за извођење радова у заштитном појасу цевовода, уколико утврди да у заштитном појасу цевовода постоје техничке могућности за извођење радова и других активности.

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

Минимална растојања других објеката или објеката паралелних са гасоводом (растојања су дата у метрима):

Некатегорисани путеви (рачунајући од спољне ивице земљишног појаса)	2
Општински путеви (рачунајући од спољне ивице земљишног појаса)	5
Државни путеви II реда (рачунајући од спољне ивице земљишног појаса)	5
Државни путеви I реда, осим аутопутева (рачунајући од спољне ивице земљишног појаса)	10
Државни путеви I реда – аутопутеви (рачунајући од спољне ивице земљишног појаса)	20
Железнички колосеци (рачунајући од спољне ивице пружног појаса)	15
Подземни линијски инфраструктурни објекти (рачунајући од спољне ивице објекта)	1
Регулисан водоток или канал (рачунајући од браћене ножице насипа мерено у хор. пројекцији)	10

Минимално потребно растојање при укрштању гасовода са подземним линијским инфраструктурним објектима је 0,5m. Укрштање путне инфраструктуре са гасоводом врши се у складу са условима које издаје оператер транспортног система.

Сва растојања гасоводног система од других објеката и објеката инфраструктуре неопходно је ускладити са Правилником о условима за несметан и безбедан транспорт природног гаса гасоводима притиска већег од 16bar ("Сл.гласник РС", бр. 37/13, 87/15) и другим важећим законима и прописима.

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

Гасоводна мрежа притиска до 16 bar

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. Минимална дубина укопавања гасовода је 0,8m, мерено од горње ивице цеви до површине тла, а у изузетним случајевима на кратким деоницама из оправданих разлога може бити и до минимално 0,5m.

Минимална дозвољена растојања гасовода од објеката (од ближе ивице цеви гасовода до ближе ивице темеља) за гасовод средњег притиска ($10 < \text{MOP} \leq 16 \text{ bar}$) износи 3,0m, а за максимални радни притисак (MOP) 4bar - 10bar износи 2,0m. Растојања се изузетно смањити на минимално 1,0m уз примену додатних мера заштите.

У коридору заштитне зоне гасоводне мреже притиска до 16bar није дозвољена изградња објеката високоградње и складиштење тешких терета.

Минимално дозвољено растојање при укрштању и паралелном вођењу гасовода притиска $4 < \text{MOP} \leq 16 \text{ bar}$ са другим гасоводом, инфраструктурним и другим објектима дато је у следећој табели:

	Минимално дозвољено растојање (m)	
	Укрштање	Паралелно вођење
Гасоводи међусобно	0,20	0,60
Од гасовода до водовода и канализације	0,20	0,40
Од гасовода до вреловода и топловода	0,30	0,50
Од гасовода до проходних канала вреловода и топловода	0,50	1,0
Од гасовода до нисконапонских и високонапонских ел.каблова	0,30	0,60
Од гасовода до телекомуникационих каблова	0,30	0,50
Од гасовода до водова хемијске индустрије и технолошких флуида	0,20	0,60
Од гасовода до резервоара* и других извора опасности станице за снабдевање горивом превозних средстава у друмском саобраћају, мањих пловила, мањих привредних и спортских ваздухоплова	-	5,0
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета највише 3m ³	-	3,0
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета више од 3m ³ а највише 100m ³	-	6,0
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета преко 100m ³	-	15,0
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета највише 10m ³	-	5,0
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета већег од 10m ³ а највише 60m ³	-	10,0
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета преко 60m ³	-	15,0
Од гасовода до шахтова и канала	0,20	0,30
Од гасовода до високог зеленила	-	1,50
* растојање се мери до габарита резервоара		

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

Називни напон	Минимално растојање	
	при укрштању (m)	при паралелном вођењу (m)
$1 \text{ kV} \geq U$	1	1
$1 \text{ kV} < U \leq 20 \text{ kV}$	2	2
$20 \text{ kV} < U \leq 35 \text{ kV}$	5	10
$35 \text{ kV} < U$	10	15

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 или друга одговарајућа заштита), у складу са стандардима и прописима.

При укрштању гасовода са 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 60°), уз документовано образложење. При укрштању гасовода са железничком пругом и јавним путевима, потребна је сагласност одговарајућих надлежних организација.

Минимална дубина укопавања гасовода при укрштању са 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 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.

Пре извођењу било каквих радова у непосредној близини гасоводне мреже средњег притиска, обавезно се обратити власнику (оператеру) гасоводних система ради обележавања постојеће трасе гасовода на терену.

Дистрибутивна гасоводна мрежа ниског притиска

Дистрибутивни гасовод не полаже се испод зграда и других објеката високоградње. При паралелном вођењу дистрибутивног гасовода са подземним водовима, минимално светло растојање износи 40cm. При укрштању дистрибутивног гасовода са подземним водовима минимално светло растојање износи 20cm, а при вођењу гасовода поред темеља 1,0m.

Минимално дозвољено растојање при укрштању и паралелном вођењу дистрибутивног гасовода притиска до 4bar са другим гасоводима и другим инфраструктурним мрежама и објектима дато је у одговарајућој табели Правилника о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bar ("Сл.гласник РС", бр.86/15).

	Минимално дозвољено растојање (m)	
	Укрштање	Паралелно вођење
Гасоводи међусобно	0,20	0,40
Од гасовода до водовода и канализације	0,20	0,40
Од гасовода до вреловода и топловода	0,30	0,50
Од гасовода до проходних канала вреловода и топловода	0,50	1,0
Од гасовода до нисконапонских и високонапонских ел. каблова	0,20	0,40
Од гасовода до телекомуникационих и оптичких каблова	0,20	0,40
Од гасовода до водова хемијске индустрије и технолошких флуида	0,20	0,60
Од гасовода до резервоара* и других извора опасности станице за снабдевање горивом превозних средстава у друмском саобраћају, мањих пловила, мањих привредних и спортских ваздухоплова	-	5,0
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета највише 3m ³	-	3,0
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета више од 3m ³ а највише 100m ³	-	6,0
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета преко 100m ³	-	15,0
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета највише 10m ³	-	5,0
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета већег од 10m ³ а највише 60m ³	-	10,0
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета преко 60m ³	-	15,0
Од гасовода до шахтова и канала	0,20	0,30
Од гасовода до високог зеленила	-	1,50
* растојање се мери до габарита резервоара		

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

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

Минимална дубина укупавања (уколико не постоје други услови) при укрштању дистрибутивног гасовода са путевима и улицама износи 1,0 m, регулисаних водотокова 1,0m и нерегулисаних 1,5m.

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 1,0 m са једне и са друге стране крајњих тачака попречног профила пута.

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

Пре извођења било каквих радова у непосредној близини гасоводне мреже ниског притиска, обавезно се обратити власнику (оператеру) гасоводних инсталација ради обележавања постојеће трасе гасовода на терену.

Све радове изводити у складу са Правилником о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16bar и другим важећим законима и прописима.

2.2.3.2.5. Водоводна мрежа

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

Врста и класа цевног материјала за водоводну мрежу који ће бити уграђен, треба да испуни све потребне услове у погледу очувања физичких и хемијских карактеристика воде, притиска у цевоводу и његове заштите од спољних утицаја, како у току самог полагања и монтаже, тако и у току експлоатације. Избор грађевинског материјала од кога су начињене цеви, пад цевовода и остале техничке карактеристике, препушта се пројектанту на основу хидрауличног прорачуна али не мањег пресека од Ø100mm за јавну мрежу. Изградњу јавне водоводне мреже ускладити са изградњом планираних саобраћајница, односно реконструкцијом постојећих. Положај мреже је у коловозу на хоризонталном одстојању од 0,5÷1,0m у односу на ивицу коловоза. Уколико постојећа мрежа излази из регулационе ширине саобраћајнице, односно мења правац у оквиру постојеће, односно планиране регулације, потребно је приликом реконструкције мреже или коловоза положити нови цевовод у складу са овим правилима, а постојећи укинути. Минимална дебљина надслоја земље изнад горње ивице цеви не сме бити мања од 1,0m.

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.

Прикључивање објеката на водоводну мрежу вршиће надлежно комунално предузеће.

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

2.3.2.2.6. Канализациона мрежа

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

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

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

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

Забрањено је упуштање употребљених вода у канализацију за атмосферске воде.

Прикључивање објеката на канализациону мрежу вршиће надлежно комунално предузеће.

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

2.2.4. ПРИКАЗ ОСТВАРЕНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

Планирана бруто развијана грађевинска површина за максималну искоришћеност простора према планираним урбанистичким параметрима износи **1 163 850m²**.

Табела 8: Планирана бруто развијена грађевинска површина

Детаљна намена површина	Површина (ha)	Максимални индекс изграђености парцеле	Бруто развијена грађевинска површина (m ²)
• Саобраћајне површине (без аутопута)	11,21	1,0	112100
• Туристичко-рекреативни комплекси	26,30	2,1	552300
• Станице за снабдевање возила горивом	3,23	2,1	67830
• Пословање/АМСС помоћ на путу	1,19	2,1	24990
• Пословно-трговински комплекси	15,08	2,1	316680
• Пословно-производно-трговински комплекс	12,85	0,7	89950
Укупна планирана бруто развијена грађевинска површина			1 163 850m²

Б. САДРЖАЈ ГРАФИЧКОГ ДЕЛА

1.0. Граница плана.....	1: 1 000
1.1. Постојећа функционална организација и стање коришћења простора.....	1: 2 500
2.1. Детаљна намена површина и подела простора на урбанистичке зоне и целине.....	1: 2 500
2.2. Регулационо-нивелациони план саобраћајница и површина јавне намене, са грађевинским линијама.....	1: 1 000
2.3.1. Мреже и објекти инфраструктуре: Електроенергетска и телекомуникациона мрежа и гасификација.....	1: 2 500
2.3.2. Мреже и објекти инфраструктуре: Водоводна и канализациона мрежа.....	1: 2 500
2.4. Заштита простора.....	1: 2 500
2.5. Начин спровођења Плана.....	1: 2 500

В. САДРЖАЈ ДОКУМЕНТАЦИОНЕ ОСНОВЕ

1. Иницијатива;
2. Одлука о изради Плана;
3. Материјал за рани јавни увид/Новински оглас/Примедба/Мишљење/Кориговано мишљење;
4. Услови и подаци надлежних институција;
 - РС, Републички геодетски завод/Служба за катастар непокретности Ниш, бр.952-244/2017 од 09.03.2017.год.
 - ЈКП "Градска топлана" Ниш, бр.02-2481/2 од 05.04.2017.год.
 - Пошта/Јавно предузеће "Пошта Србије" Београд, РЈ "Ниш", бр.2017-56564/2 од 07.04.2017.год.
 - "Телеком Србија"/Регија Ниш/ИЈ Ниш/Служба за планирање и развој Ниш, бр.7131-130247/2-2047 од 10.04.2017.год.
 - РС, Градска управа/Секретаријат за имовинско-правне послове, бр.1467/2017-04 од 10.04.2017.год.
 - "Транснафта", бр.3750/1-2017 од 10.04.2017.год.
 - "Југоросгаз", бр.Н/И-154 од 11.04.2017.год.
 - РС, Министарство унутрашњих послова/Сектор за ванредне ситуације- Управа за ванредне ситуације у Нишу, 09/20/2/1 бр.217-333/17 од 12.04.2017.год.
 - ЈКП "Дирекција за јавни превоз Града Ниша", бр.755/17 од 13.04.2017.год.
 - ЈКП "Naissus" Ниш, бр.11575/2 од 13.04.2017.год.
 - "Србијагас"/Сектор за развој, бр.06-03/10749 од 13.04.2017.год.
 - РС, Градска управа/Секретаријат за заштиту животне средине, бр.14-157/2017 од 19.04.2017.год.
 - РС, Завод за заштиту споменика културе Ниш, бр.459/2 од 19.04.2017.год.
 - "Инфраструктура железнице Србије" а.д., бр.3/2017-2205 од 20.04.2017.год.
 - РС, Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре/Сектор за просторно планирање и урбанизам, бр.350-01-00302/2017-11 од 21.04.2017.год.
 - ЕПС Дистрибуција д.о.о. Београд/огранак "Електродистрибуција Ниш", бр.8П.1.1.0.-Д.10.23.90094/2-2017 од 21.04.2017.год.
 - РС, Завод за заштиту природе Србије, 03 бр.020-869/2 од 08.05.2017.год.
 - "Електромрежа Србије" а.д. Београд, бр.130-00-UTD-003-54/2017 од 16.05.2017.год.
 - РС, Министарство одбране/Сектор за материјалне ресурсе/Управа за инфраструктуру, бр.1241-4 од 21.07.2017.год.
 - ЈП "Путеви Србије", бр.953-9423/17-3 од 04.09.2017.год.

5. Критеријуми;
6. Извештај/Стручна контрола нацрта Плана;
7. Сумирање јавног увида/Новински оглас/Мишљења ЈП "Путеви Србије" на Нацрт планског решења/Став обрађивача/Извештај Комисије;
8. Сумирање поновљеног јавног увида/Новински оглас/ Мишљење ЈП "Путеви Србије" на коригован Нацрт планског решења /Став обрађивача/Извештај Комисије;
9. Образложење.

Г. ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Доношењем овог Плана, престаје да важи План детаљне регулације одморишта "Трупале" тип II - лево на простору инфраструктурног коридора аутопута Е-75, деоница Београд - Ниш ("Сл.лист Града Ниша", бр.109/14), у делу преклапања са предметним планом.

По доношењу, План се доставља: Министарству грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, Градској управи Града Ниша - Секретаријату за планирање и изградњу, Архиву Града Ниша и ЈП Завод за урбанизам Ниш.

Републичком геодетском заводу се доставља прилог Карта "Регулационо-нивелациони план саобраћајница и површина јавне намене са грађевинским линијама" у аналогном и дигиталном облику.

Текстуални део Плана објављује се у "Службеном листу Града Ниша", а План се у целости објављује у електронском облику и доступан је на увид јавности.

План ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу Града Ниша".

Број: _____

Ниш, _____ 2018. године

СКУПШТИНА ГРАДА НИША

Председник,

Мр Раде Рајковић

