



ГРАД НИШ – СКУПШТИНА ГРАДА

ЈП ЗАВОД
ЗА УРБАНИЗАМ
НИШ



**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
НАСЕЉА РАУТОВО,
НА ПОДРУЧЈУ ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ НИШКА БАЊА**

Ниш, 2025. година



**ГРАД НИШ
СКУПШТИНА ГРАДА**

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
НАСЕЉА РАУТОВО,
НА ПОДРУЧЈУ ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ НИШКА БАЊА**

НАРУЧИЛАЦ ПЛАНА

ГРАД НИШ

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА

ГРАДСКА УПРАВА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ

ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

Руководилац израде плана,

в.д. Директора,

Александар Ристић дипл.инж.арх.
лиценца број 200 1367 13

Милан Милојевић, маст.инж.саоб.

НА ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА РАУТОВО,
НА ПОДРУЧЈУ ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ НИШКА БАЊА, УЧЕСТВОВАЛИ СУ:

НАРУЧИЛАЦ:

ГРАД НИШ

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ:

ГРАДСКА УПРАВА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ

ОБРАЂИВАЧ:

ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

СТРУЧНИ ТИМ:

РУКОВОДИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:

Александар Ристић, дипл.инж.арх.

Саобраћај:

Милан Милојевић, маст.инж.саоб.

**Енергетска, телекомуникациона и
водопривредна инфраструктура:**

Милан Милосављевић, дипл.инж.маш.

Весна Стојановић, дипл.инж.грађ.

Миодраг Петровић, дипл.инж.ел.

Геодезија и аналитика:

Зорица Голубовић, инж.геод.

Техничка подршка:

Вања Богдановић, грађ.техн.

Консултант и стручна контрола:

Мариана Митић, дипл.инж.арх.

в. д. Д и р е к т о р а,

Милан Милојевић, маст.инж.саоб.

	 5000235671643	ИЗВОД О РЕГИСТРАЦИЈИ ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА	 Република Србија Агенција за привредне регистре
---	--	---	--

ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАКМатични / Регистарски
број

07261063

СТАТУСИ

Статус привредног субјекта

Активан

Са статусом социјалног
предузетништва

Не

ПРАВНА ФОРМА

Правна форма

Јавно предузеће

ПОСЛОВНО ИМЕ

Пословно име

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

Скраћено пословно име

ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

ПОДАЦИ О АДРЕСАМА

Адреса седишта

Општина

МЕДИЈАНА

Место

НИШ (МЕДИЈАНА), МЕДИЈАНА

Улица

7. Јули

Број и слово

6

Спрат, број стана и
слово

/ /

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ		
Подаци оснивања		
Датум оснивања	28.02.1990	
Време трајања		
Време трајања привредног субјекта	Неограничено	
Претежна делатност		
Шифра делатности	7111	
Назив делатности	Архитектонска делатност	
Остали идентификациони подаци		
Порески Идентификациони Број (ПИБ)	100334647	
Подаци од значаја за правни промет		
Текући рачуни		
	200-3063670101002-08 105-0161200002713-08 840-0000000348743-44 105-0000000000484-32 105-0000000008161-87 325-9500800000616-44	
Подаци о статусу / оснивачком акту		
	Датум важећег статута	
	Датум важећег оснивачког акта	23.05.2013

Законски (статутарни) заступници		
Физичка лица		
1.	Име	Милан
	Презиме	Милојевић
	ЈМБГ	2602984150072
	Функција	в.д. директора
	Ограничење	не постоји ограничење супотписом

супотписом	
Надзорни одбор	
Председник надзорног одбора	
	Име Небојша Презиме Ловић
	ЈМБГ 3108966730052
Чланови надзорног одбора	
1.	Име Милош Презиме Ђорђевић
	ЈМБГ 2102990730010
2.	Име Милан Презиме Милосављевић
	ЈМБГ 1701976730021

Чланови / Сувласници	
Подаци о члану	
Пословно име	Град Ниш
Регистарски / Матични број	17620541
Подаци о капиталу	
Новчани	
износ	датум
Уписан: 100.00 RSD	
износ	датум
Уписан: 100,000.00 RSD	
износ	датум

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

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

Регистратор, Миладин Маглов



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

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



На основу члана 38. став 5. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23), и члана 27. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, бр. 32/19)

ИЗЈАВЉУЈЕМ

Да је **План детаљне регулације насеља Раутово, на подручју Градске Општине Нишка Бања** урађен у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23) и прописима донетим на основу њега, условима надлежних институција и предузећа имаоца овлашћења за давање услова у поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања и Извештајима Комисије за планове Града Ниша.

Одговорни урбаниста,

Александар Ристић, дипл.инж.арх.

(лиценца бр. 200 1367 13)

в.д. Директора,

Милан Милојевић, маст.инж.саоб.



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Александар Д. Ристић

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 3108976730018

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 1367 13



У Београду,
25. априла 2013. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милован Главоњић
дипл. инж. ел.



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Милан С. Милосављевић

дипломирани машински инжењер

ЈМБ 1701976730021

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова инфраструктуре

Број лиценце

203 1204 10



У Београду,
11. марта 2010. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Проф. др Драгослав Шумарац
дипл. грађ. инж.



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Весна Д. Стојановић

дипломирани грађевински инжењер
ЈМБ 1807965735032

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова инфраструктуре

Број лиценце

203 0863 05



У Београду,
01. септембра 2005. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милан Вуковић
дипл. грађ. инж.



Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ

Број: 154-01-01367/2022-07
Датум: 13.4.2023. године
Београд, Немањина 22-26

Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, са седиштем у Београду, Немањина 22-26, решавајући по пријави за полагање стручног испита и издавање лиценце за обављање стручних послова урбанистичког планирања из стручне области саобраћајно инжењерство, коју је поднео Милан М. Милојевић, из Ниша-Медијана, ул. Булевар др Зорана Ђинђића бр. 75/4/19, на основу члана 162. ст. 1. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/2009, 81/2009 - исправка, 64/2010 - УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - УС, 50/2013 - УС, 98/2013 - УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020 и 52/2021, у даљем тексту: Закон), члана 136. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС”, број 18/16, 95/18 - Аутентично тумачење и 2/2023 – одлука УС) и Правилника о полагању стручног испита у области просторног и урбанистичког планирања, израде техничке документације, грађења и енергетске ефикасности, као и лиценцама за просторног планера, урбанисту, архитекту урбанисту, инжењера, архитекту, пејзажног архитекту и извођача и регистрима лиценцираних лица („Службени гласник РС”, бр. 2/2021, у даљем тексту: Правилник), а на предлог Комисије за полагање стручног испита и издавање лиценци за просторног планера, урбанисту, архитекту урбанисту, инжењера, архитекту, пејзажног архитекту и извођача радова, доноси

РЕШЕЊЕ

І УТВРЂУЈЕ СЕ да је Милан М. Милојевић, ЈМБГ 2602984150072, мастер инжењер саобраћаја из Ниша-Медијана, ул. Булевар др Зорана Ђинђића бр. 75/4/19, положио стручни испит за ужу стручну област урбанизам за обављање стручних послова урбанистичког планирања.

ІІ ИЗДАЈЕ СЕ лицу именованом у ставу І диспозитива лиценца за урбанисту за обављање стручних послова урбанистичког планирања из стручне области саобраћајно инжењерство, (ознака лиценце: УП 02-02), број: 270И00923.

Образложење

Чланом 162. став 1. Закона, прописано је да лицу које је положило одговарајући стручни испит у складу са чланом 161. Закона, на предлог Комисије из члана 161. став 4. Закона, министар надлежан за послове планирања и изградње решењем издаје лиценцу за просторног планера, урбанисту, архитекту урбанисту, инжењера, архитекту, пејзажног архитекту и извођача радова, на основу којег се по службеној дужности врши упис у регистар лиценцираних инжењера, архитеката и просторних планера,

регистар лиценцираних извођача и евиденцију страних лица која обављају стручне послове.

Решењем Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, број 119-00-00954/2022-07 од 15. 9. 2022. године, донетим у складу са чланом 161. став 4. и 162. став. 1. Закона, образована је Комисија за полагање стручног испита и издавање лиценци за просторног планера, урбанисту, архитекту урбанисту, инжењера, архитекту, пејзажног архитекту и извођача радова (у даљем тексту: Комисија).

Милан М. Милојевић из Ниша-Медијана, ул. Булевар др Зорана Ђинђића бр. 75/4/19, дана 1.12.2022. године, поднео је пријаву за полагање стручног испита и издавање лиценце за обављање стручних послова урбанистичког планирања из стручне области саобраћајно инжењерство.

Чланом 7. Правилника прописани су општи услови за полагање стручног испита, док је чланом 10. Правилника прописана садржина пријаве за полагање стручног испита, као и документација која се уз пријаву прилаже.

Комисија за полагање стручног испита и издавање лиценци за стручну област архитектура, ужу стручну област урбанизам, за лиценцираног урбанисту и лиценцираног архитекту урбанисту, је увидом у пријаву и све прилоге утврдила да је подносилац пријаве, приложио следеће: очитану личну карту, копију извода из матичне књиге рођених; копију дипломе о стеченом високом образовању на основним академским студијама првог степена на Факултету техничких наука у Новом Саду, Универзитета у Новом Саду, студијски програм: саобраћај и транспорт, број: 012-Б-93/С од 27.3.2011. године; копију дипломе о стеченом високом образовању на мастер академским студијама другог степена на Факултету техничких наука у Новом Саду, Универзитета у Новом Саду, студијски програм: саобраћај и транспорт, број: 012-МС-48/С од 27.1.2012 године; доказ о радном искуству – потврду послодавца: ЈП Завод за урбанизам Ниш, бр. 4200 од 21.11.2022. године, доказ о стручним резултатима - на прописаном обрасцу личну референц листу, чиме је констатовала да је кандидат приложио сву документацију прописану правилником и да су испуњени услови за полагање стручног испита.

Дана 29.3.2023. године, именовани је положио стручни испит за ужу стручну област урбанизам за обављање стручних послова урбанистичког планирања, чиме је комисија констатовала да су испуњени услови за издавање лиценце и предложила доношење решења.

Чланом 38. Закона о планирању и изградњи, између осталог прописано је да стручне послове руковођења и израде урбанистичких планова у својству одговорног урбанисте може да обавља лиценцирани урбаниста, односно лице са професионалним називом лиценцирани архитекта урбаниста које је уписано у регистар лиценцираних инжењера, архитеката и просторних планера у складу са законом и прописом којим се уређује полагање стручног испита, издавање лиценце и упис у регистар. Лиценцирани урбаниста може бити лице са стеченим високим образовањем из одговарајуће стручне области на академским, односно струковним студијама обима од најмање 300 ЕСПБ или еквивалентног нивоа утврђеног другим посебним прописима, положеним стручним испитом из уже стручне области урбанизма, одговарајућим стручним искуством у трајању од најмање три године и стручним резултатима (референце) из уже стручне области урбанизма.

Лиценцирани урбаниста обавља стручне послове урбанистичког планирања у складу са Законом и правилником којим се ближе прописују стручни послови просторног и урбанистичког планирања, израде техничке документације, грађења и енергетске ефикасности које обављају лиценцирана лица.

На основу свега наведеног, утврђено је да су испуњени сви услови прописани законом, те је сходно члану 136. Закона о општем управном поступку, одлучено као у диспозитиву овог решења.

ПОУКА О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ: Против овог решења може се изјавити жалба Влади у року од 5 (пет) дана од дана његовог уручења.

МИНИСТАР

Горан Весић

С а д р ж а ј

A. 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 инф. коридора Ниш-граница Бугарске	2
1.2.2. Извод из Просторног плана административног подручја Града Ниша	3
1.3. ОБУХВАТ И ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА	4
1.4. СПИСАК ИНСТИТУЦИЈА ОД КОЛИХ СУ ПОТРЖИВАНИ УСЛОВИ И ПОДАЦИ ОД ЗНАЧАЈА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА	6

II ПЛАНСКИ ДЕО

2.1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	8
2.1.1. Подела на карактеристичне целине и концепција уређења	8
2.1.2. Опис детаљне намене површина и објеката и могућих компатибилних намена, са билансом површина	9
2.1.2.1. Површине јавне намене	9
2.1.2.2. Површине остале намене	10
2.1.2.3. Биланс површина у обухвату плана	11
2.1.3. Услови за уређење површина јавне намене	12
2.1.3.1. Регулационе линије улица и површина јавне намене и грађевинске линије	12
2.1.3.2. Нивелационе коте улица и површина јавне намене (нивелациони план)	12
2.1.3.3. Попис парцела и опис локација за јавне површине и објекте	12
2.1.3.4. Посебни услови приступачности површинама и објектима јавне намене	13
2.1.4. Коридори и капацитети за саобраћајну, енергетску, комуналну и другу инфраструктуру	16
2.1.4.1. Саобраћајна инфраструктура	16
2.1.4.2. Електроенергетска мрежа	17
2.1.4.3. Телекомуникациона мрежа	18
2.1.4.4. Топлификација и гасификација	20
2.1.4.5. Водоводна мрежа	20
2.1.4.6. Канализациона мрежа	22
2.1.5. Заштита природног и културног наслеђа	23
2.1.6. Заштита природе, животне средине, живота и здравља људи	25
2.1.7. Уређење слободних и зелених површина	31
2.1.8. Мере енергетске ефикасности	33
2.1.9. Спровођење плана	35
2.1.9.1. Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта који је потребан за издавање локацијских услова и грађевинске дозволе	35

2.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	35
2.2.1. Општа правила грађења	35
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..	36
2.2.1.2. Услови за формирање грађевинске парцеле, парцелацију, препарцелацију и исправку граница суседних парцела.....	36
2.2.1.3. Начин приступа грађевинској парцели и простору за паркирање	37
2.2.1.4. Положај објекта у односу на регулацију и грађевинске линије.....	37
2.2.1.5. Положај објекта у односу на границе грађевинске парцеле	38
2.2.1.6. Најмања међусобна удаљеност објеката	38
2.2.1.7. Услови изградње помоћних објеката	39
2.2.1.8. Највећа дозвољена висина објекта у односу на нагиб терена	39
2.2.1.9. Кота приземља	40
2.2.1.10. Поткровна етажа.....	40
2.2.1.11. Ограђивање парцела.....	40
2.2.1.12. Постављање спољњих степеница	41
2.2.1.13. Подрумске етаже	41
2.2.1.14. Одводњавање површинске воде.....	41
2.2.1.15. Правила за реконструкцију, адаптацију и доградњу постојећих објеката .	42
2.2.1.16. Урбанистичко и архитектонско обликовање	42
2.2.1.17. Инжењерско-геолошки услови за изградњу објеката	43
2.2.2. Правила грађења детаљне намене	44
2.2.2.1. Култура и информисање/Мултифункционални центар	44
2.2.2.2. Јавна управа/Месна заједница.....	44
2.2.2.3. Комуналне делатности/Гробље.....	45
2.2.2.4. Зелене површине/Уређено зеленило	46
2.2.2.5. Становање / Сеоско становање у централном делу насеља	46
2.2.2.6. Становање / Сеоско становање у ободном делу насеља	49
2.2.2.7. Туризам/Туризам и угоститељство.....	51
2.2.3. Правила грађења мрежа и објеката инфраструктуре	52
2.2.3.1. Правила изградње саобраћајница	52
2.2.3.2. Електроенергетска мрежа	53
2.2.3.3. Телекомуникациона мрежа.....	54
2.2.3.4. Водоводна мрежа.....	55
2.2.3.5. Канализациона мрежа	57
2.2.4. Преглед планираних урбанистичких параметра и капацитета.....	58
2.2.5. Локације за које је обавезна израда пројекта парцелације, односно препарцелације, урбанистичког пројекта, урбанистичко-архитектонског конкурса и пројекта урбане комасације.....	58

Б. ГРАФИЧКИ ДЕО

К 1. Граница плана и постојеће стање коришћења простора	Р 1: 2 500
К 2. Планирана претежна намена површина и подела на карактеристичне целине.....	Р 1: 2 500
К 3.1. Саобраћајна инфраструктура:	
Регулационо-нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање и карактеристичним попречним профилима јавних саобраћајница ..	Р 1:2 500
К 3.2. Саобраћајна инфраструктура:	
Карактеристични профили јавних саобраћајница.....	Р 1:200
К 3.3. Саобраћајна инфраструктура:	
Површине јавне намене и план регулације са аналитичко-геодетским елементима..	Р 1:2 500
К 4. Грађевинске линије и највећа дозвољена висина објеката.....	Р 1:2 500
К 5. План грађевинских парцела и смернице за спровођење	Р 1:2 500
К 6. Површине и објекти за техничку и комуналну инфраструктуру: Синхрон план	Р 1:2 500

В. ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА

1. Одлука о изради плана

Иницијатива Главног урбанисте Града Ниша

Одлука о изради Плана детаљне регулације насеља Раутово, на подручју Градске Општине Нишка Бања

Одлука о неприступању изради стратешке процене утицаја Плана детаљне регулације насеља Раутово, на подручју Градске Општине Нишка Бања на животну средину

2. Катастар водова

Катастар водова достављен од стране Републичког геодетског завода

3. Елаборат за рани јавни увид

4. Новински огласи

Оглас о упућивању материјала на рани јавни увид

Оглас о упућивању материјала на јавни увид

5. Извештаји Комисије за планове Града Ниша

Извештај Комисије о обављеном раном јавном увиду

Извештај Комисије о стручној контроли нацрта плана

Извештај Комисије о сумирању јавног увида

Допуна Извештаја Комисије о сумирању јавног увида

6. Услови надлежних министарстава, завода, институција и предузећа

Услови

Услови поновљени

7. Остала документација

Сугестија представника Савета грађана села Раутово и Друштва љубитеља Раутова

Иницијатива Драгише Јеремића

Записник са састанка са представницима Завода за заштиту споменика културе Ниш

8. Примедбе и мишљења достављени током јавног увида

Мишљење А.Д. „Транснафта“ Панчево

Мишљење Завода за заштиту природе Србије

Примедба Драгана Дозета

9. Став Обрађивача

10. Примедбе и мишљења достављени након сумирања јавног увида

Мишљење Завода за заштиту споменика културе Ниш

Сагласност Завода за заштиту споменика културе Ниш

11. Претходна мишљења и сагласности

Мишљење Скупштине ГО Нишка Бања

ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

A. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

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, 42/13 - одлука УС, 50/13 - одлука УС, 98/13 - одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - др.закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25) и члана 37. став 1. тачка 6. Статута Града Ниша („Службени лист Града Ниша“, бр. 88/08, 143/16 и 18/19), Скупштина Града Ниша, на седници одржаној __. __. 2025. године, донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА РАУТОВО, НА ПОДРУЧЈУ ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ НИШКА БАЊА

ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

Изради Плана детаљне регулације насеља Раутово, на подручју Градске Општине Нишка Бања, у даљем тексту: „План“, приступа се на основу Иницијативе Главног урбанисте Града Ниша бр. 21-48/2020-02 од 10.08.2020. године и Одлуке о изради Плана детаљне регулације насеља Раутово, на подручју Градске Општине Нишка Бања („Службени лист Града Ниша“, бр. 123/20), у даљем тексту: „Одлука“.

Циљ израде Плана је обезбеђивање услова за просторно уређење и изградњу свих планираних намена.

Планом ће бити дефинисана детаљна намена земљишта, попис парцела и опис локација за јавне површине, садржаје и објекте; 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.

Решења у погледу концепције, претежне намене, уређења, коришћења и заштите простора, базирају се на решењима Просторног плана на основу којих ће се, уз поштовање постојећег стања коришћења простора, на што рационалнији начин плански уредити плански обухват.

На основу Одлуке о неприступању изради стратешке процене утицаја Плана детаљне регулације насеља Раутово, на подручју Градске Општине Нишка Бања на животну средину, број 353-1332/2020-06 од 04.12.2020. године („Службени лист Града Ниша“, бр. 123/20), не приступа се изради стратешке процене утицаја Плана детаљне регулације насеља Раутово на животну средину.

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

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

I ОПШТИ ДЕО

1.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

1.1.1. Правни основ

Правни основ за израду Плана представља:

- Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/13 - одлука УС, 98/13 - одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - др.закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25), у даљем тексту: „Закон“;
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, бр. 32/19), у даљем тексту: „Правилник“;
- Правилник о класификацији намене земљишта и планских симбола у документима просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, бр. 105/20);
- Одлука о изради Плана детаљне регулације насеља Раутово, на подручју Градске Општине Нишка Бања („Службени лист Града Ниша“, бр. 123/20).

1.1.2. Плански основ

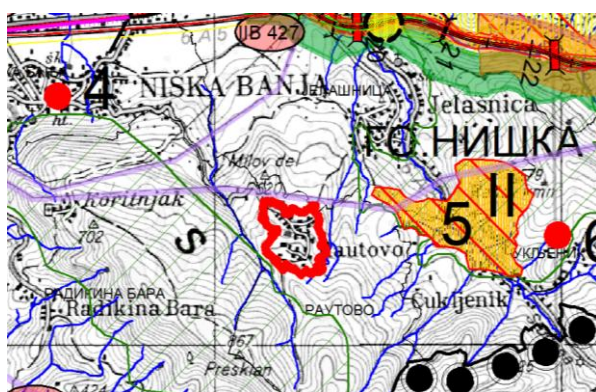
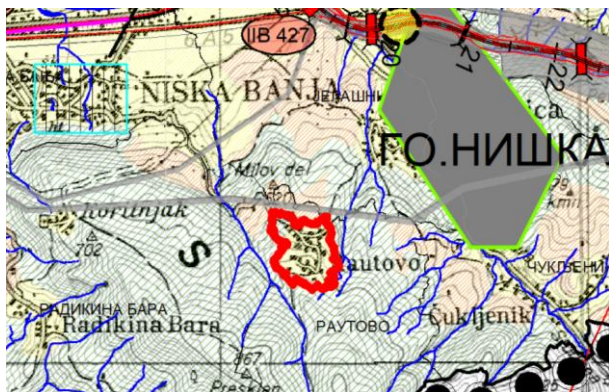
Плански основ за израду Плана представља Просторни план административног подручја Града Ниша 2021 („Службени лист Града Ниша“, бр. 45/11 и 85/22). Као обавезујућа утврђују се и планска решења дефинисана Просторним планом подручја инфраструктурног коридора Ниш-граница Бугарске („Службени гласник РС“, бр. 86/09, 96/17 и 101/21).

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

1.2.1. Извод Просторног плана подручја инфраструктурног коридора Ниш-граница Бугарске

Просторни план подручја инфраструктурног коридора Ниш-граница Бугарске („Службени гласник РС“, бр. 86/09, 96/17 и 101/21), у даљем тексту „Просторни план инфраструктурног коридора“, у поглављу 2. „Смернице за спровођење“, предвиђа да се у оквиру планског подручја његова решења спроводе применом планских решења, правила и смерница (које нису у супротности са Просторним планом инфраструктурног коридора) из просторних планова јединица локалних самоуправа, односно Просторног плана административног подручја града Ниша 2021. („Службени лист Града Ниша“, бр. 45/11).

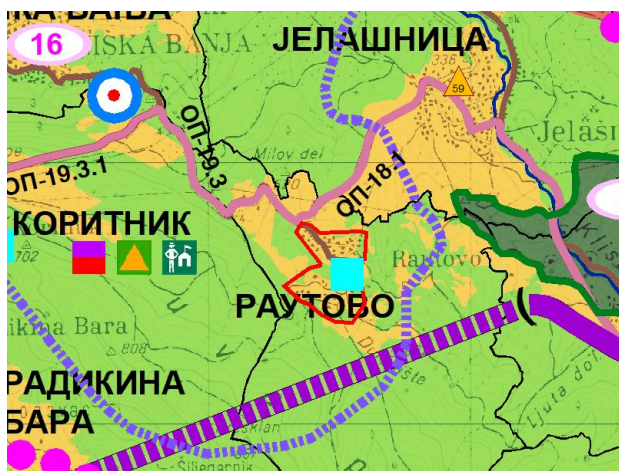
Насеље Раутово Просторним планом инфраструктурног коридора у Рефералној карти 1: „Посебна намена простора“ сагледано је као грађевинско подручје и није захваћено појасима и зонама заштите у Рефералној карти 3: „Туризам и заштита простора“.



Слика 1: Извод из Просторног плана
инфраструктурног коридора:
РК 1: „Посебна намена простора“

Слика 2: Извод из Просторног плана
инфраструктурног коридора:
РК 3: „Туризам и заштита простора“

1.2.2. Извод Просторног плана административног подручја Града Ниша 2021.



Слика 3: Извод из Просторног плана:
РК 4 "Туризам и заштита простора"

Просторни план административног подручја Града Ниша 2021 („Службени лист Града Ниша“, бр. 45/11 и 85/22), у даљем тексту „Просторни план“, у поглављу 2.4. „Мрежа насеља, становање и јавне службе“, насеље Раутово одређује као *примарно сеоско насеље*, превасходно стамбено-економског карактера, без икаквих спољних функција према суседним селима. У поглављу 3.3.2.1. „Спровођење просторног плана израдом урбанистичких планова“, за планско подручје је, као за насеље са примарном функцијом туризма, предвиђено спровођење израдом плана детаљне регулације.

Просторним планом је предвиђено је да већи део смештајних капацитета, као и пратећих објеката у туристичкој функцији, буде лоциран дисперзно по планском подручју, уз концентрације у туристичким центрима у оквиру зона посебних туристичких потенцијала и у насељима са доминантном туристичком функцијом која су као посебан потенцијал препозната у оквиру туристичких зона у којима постоји грађевински фонд са етно обележјем, а којима прети гашење. Уређење ових насеља одвијаће се у функцији развоја сеоског етно туризма, базираног на коришћењу природних фактора и антропогених мотива ових локалитета. За насеља Коритник, Радикину Бару и Раутово предвиђен је јединствен сеоски туристички центар.

Планско подручје обухваћено је зоном заштите изворишта термалних вода у Нишкој Бањи. У поглављу 2.8.1. „Заштита животне средине и заштита, уређење и унапређење предела“ заштите изворишта се предвиђа: (1) Забраном изградње индустријских и других објеката чије отпадне материје могу загадити воду и земљиште; (2) Забраном изградње других објеката који могу загадити воду или земљиште или угрозити безбедност водопривредне инфраструктуре; (3) Изградњом објеката ако се у пројектовању и извођењу обезбеди каналисање и пречишћавање отпадних вода у складу са стандардима прописаним законом (дозвољена је изградња објеката за рекреацију и туризам под условима заштите животне средине); (3) Каналисањем и пречишћавањем отпадних вода у складу са законском регулативом за постојеће индустријске објекте; (4) Сакупљањем отпада само на водонепропусним површинама (депоновање је могуће само ван шире зоне заштите) и (5) Забраном интензивне употребе пестицида, хербицида и вештачких ђубрива на земљишту које се користи у пољопривредне сврхе; (6) Забраном транспорта и складиштења опасних и отровних материја.

У поглављу 2.7. „Просторни развој саобраћаја и инфраструктурних система, повезивање са регионалним инфраструктурним мрежама“, предвиђено је да се дугорочно водоснабдевање насеља на подручју Просторног плана базира на: а) извориштима већ захваћених карстних издани: „Студена“, „Крупац“, „Мокра“, „Дивљана“ и „Љуберађа“; изворишту подземних вода „Медиана“; извориштима сеоских насеља са изграђеним јавним водоводима; изворишту „Врело“ (изван подручја плана, у атару села Врело у општини Алексинац); б) локалним извориштима сеоских насеља са карактером туристичких центара, и в) ангажовању вишенаменских акумулација већих регионалних система „Селова“ и „Завој“. Код свих изворишта примениће се целовита и потпуна санитарна заштита и оптимална експлоатација само оних количина које не угрожавају еколошке услове у окружењу. Дефицитарне, односно недостајуће количине воде, обезбеђиваће се из подсистема. Степен обезбеђења водоснабдевености прилагодиће се захтевима корисника.

У циљу потпуне санитације насеља предвиђена је изградња канализационих система у свим насељима као сепаратних система са посебним каналима за атмосферске и употребљене воде. Просторним планом је постављен услов да се те две врсте канализационих система повежу тако да се кишне воде у првом налету киша уводе у колекторе за отпадне воде и као такве одведу до постројења за пречишћавање отпадних вода, а затим упусте у водопријемнике. Атмосферске воде које не могу бити обухваћене јединственим канализационим системом, уводиће се отвореним каналима у локалне пријемнике. Употребљене воде са фарми и домаћинастава која ће се бавити сточарством, прикупљаће се у осокама (бетонским јамама) из којих ће се преврело органско ђубре разносити на пољопривредне површине. Преливне воде из осока морају се уводити у канализацију (тамо где је изграђена). У противном, подвргавају се пречишћавању. За насеље Раутово у области „Каналисање и пречишћавање отпадних вода“ предвиђено је да се употребљене воде подвргавају третману на мањем, појединачном уређају за пречишћавање отпадних вода локалног карактера (биоровови, биодискови).

1.3. ОБУХВАТ И ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА

Планско подручје се налази у јужном делу Градске Општине Нишка Бања, југоисточно у односу на центар Града Ниша, на удаљености од 12,7km ваздушном линијом.

План се израђује за подручје у оквиру катастарске општине Раутово, на територији Градске Општине Нишка Бања, у обухвату Просторног плана.

Планско подручје обухвата површине од 42,17ha.

Граница Плана су катастарске парцеле:

- са севера - 2878, 1592, 1591, 1565/2, 1566, 1567/1, 1562, 1554, 1553, 1552/1, 1514, 1512, 1461, 1462, 1463, 1464, 1467 и 1422,
- са истока - 1419, 1415, 1416, 1401, 1379/1, 1368, 1344, 1343/1, 1343/2, 2879, 1311, 1313, 1314, 1315, 1316, 1252, 1253, 1254, 1245, 1217, 1242 и 1241,
- са југа - 1217, 1215, 1214, 1213, 2881, 1195, 1203, 1202, 1201, 2878, 2081, 2079/3, 2065, 2064 и 2062 и
- са запада - 2883, 2023, 2015, 1781, 1780, 1771/2, 1778/1, 1778/2, 1777, 1776, 1810, 1808, 1809, 1826, 1827, 1828, 1756, 1751 и 1747, све К.О. Раутово.

Граница и обухват Плана дати су на графичком прилогу 1. *Граница плана и постојеће стање коришћења простора Р 1:2 500.*

Табела.1. Обухват плана по планираним основним наменама земљишта

ЗЕМЉИШТЕ	Р (ha)	%
ГРАЂЕВИНСКО	15,73	37,30
ПОЉОПРИВРЕДНО	18,60	44,11
ШУМСКО	7,84	18,59
УКУПНО	42,17	100%

Граница Плана и граница планираног грађевинског подручја дате су на графичком прилогу 2. *Планирана претежна намена површина и подела простора на карактеристичне целине, Р 1:2 500.*

Табела 2. Попис катастарских парцела у обухвату грађевинског подручја

	Површина (ha)	Учешће (%)
ОБУХВАТ ПЛАНА	42,17	100,00
ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ	15,30	36,28
КО Раутово	Целе катастарске парцеле бр. 1205, 1206/1, 1207/1, 1207/2, 1207/3, 1207/4, 1208, 1209, 1216, 1261, 1263, 1264, 1275, 1276, 1277/1, 1277/2, 1277/3, 1278, 1279, 1282, 1286/1, 1286/2, 1404, 1405, 1406, 1407, 1408, 1409, 1410, 1412, 1413, 1414, 1432, 1433, 1434, 1436, 1441/1, 1441/2, 1442, 1443, 1444, 1445, 1448, 1449, 1450, 1451/1, 1451/2, 1521, 1522, 1523, 1524, 1525, 1526, 1527, 1528, 1529, 1530, 1531, 1532, 1533, 1534, 1535, 1559, 1560, 1561, 1748, 1782, 1783, 1784, 1785, 1837/1, 1837/2, 1838/1, 1838/2, 1838/3, 1839, 1841, 1842/1, 1842/2, 1844/1, 1844/2, 1845, 1846, 1847, 1848, 1849, 1850, 1851, 1853, 1854, 1863, 1864, 1865, 1866, 1867, 1868, 1869, 1870, 1871, 1872, 1873, 1874, 1875, 1876, 1877, 1878, 1879, 1880, 1881, 1882, 1883, 1884, 1885, 1886, 1887, 1888, 1889, 1890/1, 1890/2, 1891, 1892, 1893, 1894, 1895, 1896, 1897, 1898, 1899, 1900, 1901, 1902, 1903, 1904, 1905, 1906, 1907, 1908/1, 1908/2, 1909, 1910, 1911, 1912, 1913, 1914, 1915, 1916/1, 1916/2, 1917, 1918, 1919, 1920/1, 1920/2, 1920/3, 1921/1, 1921/2, 1922, 1923, 1924, 1925, 1926, 1927, 1928, 1929, 1930, 1931, 1932/1, 1932/2, 1933, 1934, 1935, 1936, 1937, 1938, 1941, 1959, 1961, 1962, 1963, 1964, 1969/1, 1969/2, 1970/1, 1970/2, 1971/1, 1971/2, 1974, 1975/2, 1976, 1977/1, 1977/2, 1978, 1979, 1980, 1981/1, 1981/2, 1982, 1984, 1985, 1986, 1988, 1989, 1990, 1991, 1992, 1993, 1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001/1, 2001/2, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023 и делови катастарских парцела бр. 1245, 1419, 1562, 2015, 2024, 2043, 2878 и 2881	

План је израђен на ажурној катастарској подлози.

Приликом израде Плана коришћене су расположиве ортофото подлоге и топографске карте.

1.4. СПИСАК ИНСТИТУЦИЈА ОД КОЈИХ СУ ПОТРАЖИВАНИ/ПРИБАВЉЕНИ УСЛОВИ И ПОДАЦИ ОД ЗНАЧАЈА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

Табела 3. Списак институција од којих су потраживани/прибављени услови и подаци

	Институција	датум упућивања захтева	датум добиања услова	број предмета
1	Министарство одбране РС Сектор за материјалне ресурсе Управа за инфраструктуру	29.12.2021.	24.01.2022.	149-2
2	Министарство здравља РС Сектор за инспекцијске послове Одељење за санитарну инспекцију Одсек за санитарни надзор Ниш	29.12.2021.	10.01.2022.	530-53-24/2022-10
3	Министарство унутрашњих послова РС Сектор за ванредне ситуације Одељење за ванредне ситуације у Нишу	29.12.2021.	13.01.2022.	217-7/22
4	Министарство заштите животне средине РС Агенција за заштиту животне средине	29.12.2021.	20.01.2022.	353-01-9/2022-02
5	ЈП „Електроурежа Србије“ Дирекција за пренос електричне енергије Погон техника	29.12.2021.	12.01.2022.	130-000-УТД-003-14/2022-002
6	Електропривреда Србије „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд Огранак „Електродистрибуција Ниш“	29.12.2021.	-	-
7	ЈП „Србијасгас“ Сектор за развој	29.12.2021.	28.01.2022.	06-07-11/237-1
8	Предузеће за изградњу гасоводних система, транспорт и промет природног гаса А.Д. „Југоросгас“	29.12.2021.	19.01.2022.	Н/И-12
9	ЈП Транснафта	29.12.2021.	13.01.2022.	168/1-2022
10	ЈП „Пошта Србије“, Београд Радна јединица „Ниш“	29.12.2021.	20.01.2022.	2022-1003/2
11	Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. Извршна јединица Ниш Служба за планирање и развој	29.12.2021.	11.01.2022.	Д211-5887/2-2022 СЈ
12	„СЕТИН“ д.о.о.	29.12.2021.	-	-
13	„VIP MOBILE“ д.о.о.	29.12.2021.	-	-
14	Завод за заштиту природе Србије Радна јединица у Нишу	29.12.2021.	18.02.2022.	021-173/2
15	Завод за заштиту споменика културе Ниш	29.12.2021.	10.03.2022.	138/2-3
16	Јавно водопривредно предузеће „Србијаводе“ Београд, Водопривредни центар "Морава" Ниш	29.12.2021.	17.03.2022.	1266/1
17	ЈКП „Градска топлана“ Ниш	29.12.2021.	12.01.2022.	02-56/2
18	ЈКП за водовод и канализацију „Naissus“ Ниш	29.12.2021.	26.01.2022.	76/2
19	ЈП „Дирекција за изградњу Града Ниша“	29.12.2021.	05.01.2022.	03-13-1/2022
20	ЈКП „Дирекција за јавни превоз Града Ниша“	29.12.2021.	12.01.2022.	35/22
21	Градска управа за комуналне делатности и инспекцијске послове Града Ниша Сектор надлежан за саобраћај	29.12.2021.	-	-
22	Градска управа за имовину и одрживи развој Града Ниша Сектор надлежан за имовину	29.12.2021.	12.01.2022.	132/22-04
23	Градска управа за имовину и одрживи развој Града Ниша Сектор надлежан за заштиту животне средине	29.12.2021.	11.01.2022.	501-02/2022-04
24	Градска управа за друштвене делатности Града Ниша Сектор надлежан за образовање	29.12.2021.	13.01.2022.	9989-1/2021-07
25	Градска Општина Нишка Бања	29.12.2021.	-	-

С обзиром да је током трајања процедуре израде и доношења Плана дошло до истека рока важења појединих услова, поновљени су захтеви за издавање услова и података за потребе израде Плана од наведених институција имаоца овлашћења за издавање услова у процесу израде докумената просторног и урбанистичког планирања.

Табела 4. Списак институција од којих су потраживани/прибављени поновљени услови и подаци

	Институција	датум упућивања захтева	датум добивања услова	број предмета
1	Министарство одбране РС Сектор за инфраструктуру и услуге стандарда Управа за инфраструктуру	21.11.2024.	27.12.2024.	20982-2
2	Министарство здравља РС Сектор за инспекцијске послове Одељење санитарне инспекције Одсек за санитарни надзор Ниш	21.11.2024.	17.12.2024.	003350526 2024 11900 008 014 000 001
3	Министарство унутрашњих послова РС Сектор за ванредне ситуације Одељење за ванредне ситуације у Нишу	21.11.2024.	12.12.2024.	217/1735/24-1
4	Министарство заштите животне средине РС Агенција за заштиту животне средине	21.11.2024.	18.12.2024.	353-00-17/33/ 2024-02
5	Министарство заштите животне средине РС Сектор за управљање животном средином	21.11.2024.	-	-
6	ЈП „Електромержа Србије“ Дирекција за пренос електричне енергије Погон техника	21.11.2024.	27.12.2024.	130-00-UTD-003- 1446/2024-002
7	Електропривреда Србије „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд Огранак „Електродистрибуција Ниш“	21.11.2024.	-	-
8	ЈП „Србијагас“ Сектор за развој	21.11.2024.	13.01.2025.	06-01/3518/1
9	Предузеће за изградњу гасоводних система, транспорт и промет природног гаса А.Д. „Југоросгас“	21.11.2024.	12.12.2024.	Н/И-585
10	ЈП Транснафта	21.11.2024.	25.12.2024.	16175/1-2024
11	Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. Извршна јединица Ниш Служба за планирање и развој	21.11.2024.	02.12.2024.	Д211-529418/2- 2024 СЈ
12	„СЕТИН“ д.о.о.	21.11.2024.	-	-
	Yettel Д.О.О.	21.11.2024.	-	-
13	„А1 Србија“ д.о.о.	21.11.2024.	16.12.2024.	-
14	Завод за заштиту природе Србије Радна јединица у Нишу	21.11.2024.	26.12.2024.	021-4642/2
15	Завод за заштиту споменика културе Ниш	21.11.2024.	25.12.2024.	2158/2-03
16	ЈКП за водовод и канализацију „Naissus“ Ниш	21.11.2024.	09.01.2025.	28919/1
17	ЈП „Дирекција за изградњу Града Ниша“	21.11.2024.	11.12.2024.	03-7086-3/2024
18	ЈКП Медиана Ниш	21.11.2024.	11.12.2024.	44 260
19	Градска управа за комуналне делатности, послове инспекције и комуналне милиције Града Ниша	21.11.2024.	18.03.2025.	3509-1/2024-09
20	Градска управа за имовину и одрживи развој Града Ниша Сектор надлежан за имовину	21.11.2024.	-	-
21	Градска управа за имовину и одрживи развој Града Ниша Сектор надлежан за заштиту животне средине	21.11.2024.	25.12.2024.	501-220/2024-04
22	Град Ниш Канцеларија за локални економски развој	21.11.2024.	-	-
23	Градска Општина Нишка Бања	21.11.2024.	-	-

II ПЛАНСКИ ДЕО

2.1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

2.1.1. Подела на карактеристичне целине и концепција уређења

Планско подручје је на основу постојећег и планираног стања изграђености, саобраћајних и функционалних веза подељено на карактеристичне **просторне целине** и **урбанистичке зоне**, као специфичне делове просторних целина према начину коришћења земљишта.

Препознате су две просторне целине: А и Б.

Табела 5. Учешће просторних целина на подручју Плана

	Површина (ha)	Учешће (%)
ПОДРУЧЈЕ ПЛАНА	42,17	100,00
ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ	15,30	36,28
ЦЕЛИНА „А“	7,46	17,69
ЦЕЛИНА „Б“	7,84	18,59

Целина А

Ова целина обухвата углавном изграђено грађевинско подручје у северном делу планског обухвата, уз главну насељску саобраћајницу. Њена површина је 7,46ha, што представља 17,69% укупне површине Плана.

Целина је углавном изграђена резидентним објектима, а заступљене су још и јавне службе (месна канцеларија) и инфраструктурни објекти (трафостаница). У овој просторној целини налази се и насељско гробље незадовољавајућег капацитета, па је планирано његово проширење. Основна концепција уређења се базира на задржавању њеног доминантно стамбеног карактера (старо насеље), уз унапређење услова становања обезбеђењем приступа свих објеката регулисаним јавним саобраћајним површинама, уређењем парковске површине и паркинг простора у центру насеља и развојем пословања и услуга у оквиру компатибилних намена у деловима уз главну насељску саобраћајницу.

Целина Б

Ова целина се простира у југозападном делу планског подручја, у наставку доминантно резидентног дела насеља. Њена површина је 7,84ha што износи 18,59% површине територије Плана. Обухвата стамбену зону и зону туристичких делатности.

У оквиру ове просторне целине налази се и објекат основне школе који је ван функције. У складу са основном концепцијом развоја Раутова као туристичког насеља, акценат просторног развоја *ове* урбанистичке целине је на развоју туристичких садржаја. Као нуклеус за формирање примарне туристичке понуде зграда напуштене основне школе ће се реконструисати у оквиру мултифункционалног центра, са мештовитом наменом, основним смештајним капацитетима и спортским садржајима ради повезивања са стазама здравља, планинским и параглајдинг пунктовима и другим околним туристичким садржајима, док се у њеном непосредном окружењу у перспективи планира изградња компатибилних туристичко-угоститељских садржаја. С обзиром да просторне могућности нису омогућавале озбиљније проширење стамбених капацитета у осталом делу грађевинског подручја, у оквиру ове просторне целине се планира и проширење стамбене зоне.

Простор ван грађевинског подручја чини постојеће пољопривредно и шумско земљиште, на којем није планирана изградња објеката, осим објеката и мрежа инфраструктуре, и објеката чија је изградња у складу са прописима којима се уређује пољопривредно и шумско земљиште.

2.1.2. Опис детаљне намене површина и објеката и могућих компатибилних намена, са билансом површина

Детаљна намена простора заснива се на поштовању постојећег начина коришћења простора у делу простора који је изграђен, док се за неизграђене делове предвиђају намене у складу са основном концепцијом просторног развоја, уз очување постојећих природних и амбијантелних катактеристика.

Основна намена је доминантна намена на грађевинској парцели, док су компатибилне намене дефинисане као додатне, пратеће/ допунске намене уз основну намену, и могу бити заступљене са највише 49% укупне намене грађевинске парцеле/ комплекса, осим ако то није другачије дефинисано у опису детаљне намене.

У обухвату Плана предвиђене су следеће основне намене:

I Пољопривредно земљиште (ван грађевинског подручја)

II Шумско земљиште (ван грађевинског подручја)

III Грађевинско подручје:

Објекти и површине јавне намене

Саобраћајне површине

Јавне саобраћајнице и пешачко-колски прилази

Култура и информисање

Мултифункционални центар

Јавна управа

Месна заједница

Техничка и комунална инфраструктура

Гробље

Трафостаница

Зелене површине

Уређено зеленило

Објекти и површине остале намене

Становање

Сеоско становање у централном делу насеља

Сеоско становање у ободном делу насеља

Туризам

Туризам и угоститељство

2.1.2.1. Површине јавне намене

На планском подручју, као површине јавне намене планиране су све јавне саобраћајнице, пешачко-колски приступи, садржаји јавних установа, зеленило и комунална инфраструктура.

Површине за саобраћајну и другу инфраструктуру

Планом је дефинисана регулација јавних саобраћајница и пешачко-колских приступа до грађевинских парцела. У оквиру саобраћајних површина планирана је јавна инфраструктура за адекватно комунално опремање грађевинског подручја.

Култура и информисање

Мултифункционални центар

На месту постојећег објекта основне школе која је ван функције, планирано је формирање мултифункционалног центра мешовите намене (култура, уметност, угоститељство, рекреација, школа у природи, планинарски дом) који би требало да представља нуклеус туристичке понуде и представља стожерно место за приступ околним туристичким садржајима.

Јавна управа

Месна заједница

Задржава се постојећи објекат месне заједнице уз давање могућности за алтернативне намене.

Техничка и комунална инфраструктура

Гробље

За постојеће гробље, чији су постојећи капацитети већ исцрљени планира се проширење на северозападу, на рачун пољопривредног земљишта, као и уређење комплекса.

Трафостаница

Задржава се постојећа трафостаница, уз партерно уређење околног простора.

Зелене површине

Уређено зеленило

Планира се уређење зелених површина у близини јавних садржаја и на местима појачаног окупљања становника, на катастарским парцелама које се већ налазе у јавним власништву.

Простор испред месне заједнице ће бити уређен у склопу парка, са пратећим паркинг простором и одговарајућим мобилијаром, док се у околини заветног храста, у централном делу планског подручја, задржава постојеће зеленило и урбани мобилијар који становницима служи за организацију литија у недостатку верског објекта.

2.1.2.2. Површине остале намене

Становање

Сеоско становање у централном делу насеља

Уз главну насељску саобраћајницу омогућава се развој комерцијалних делатности (трговина, угоститељство, администрација, услуге, занатство, сервиси, објекти за пружање туристичких услуга у сеоском домаћинству, економски објекти) и других компатибилних садржаја који недостају у насељу у оквиру намене становања.

Сеоско становање у ободном делу насеља

У оквиру основне намене индивидуалног становања ставља се акценат на бављење услужним делатностима услуге, занатство, сервиси, објекти за пружање туристичких услуга у сеоском домаћинству, економски објекти) и задржавању и развоју економских објеката.

Туризам

Туризам и угоститељство

У оквиру ове намене даје се могућност за планирано проширење туристичких капацитета у перспективи изградњом додатних угоститељских, смештајних и туристичко-рекреативних капацитета.

Пољопривредно и шумско земљиште (ван грађевинског подручја)

На подручју Плана, ван дефинисаног грађевинског подручја задржава се пољопривредно и шумско земљиште, чије ће коришћење, уређење и заштита бити у складу са прописима којима се уређује пољопривредно и шумско земљиште.

На пољопривредном земљишту прве, друге, треће, четврте и пете катастарске класе не дозвољава се изградња стамбених објеката.

На пољопривредном земљишту дозвољена је изградња економских објеката у функцији пољопривреде, сточарства или воћарства, приступних пољских путева, мрежа и објеката инфраструктуре. Изградња пословних објеката у функцији пољопривреде, сточарства и воћарства (објекти за прераду производа из ових области и њихово складиштење), могућа је уз предуслов да постоји могућност инфраструктурног опремања локације, а у складу са законом, техничким прописима и нормативима за ову врсту објеката. Забрањено је одлагање отпада и других штетних и опасних материја, паљење и загађивање пољопривредног земљишта на други начин.

На шумском земљишту забрањује се пустошење и крчење шума; чиста сеча која није одобрена као редован вид обнављања шума; сеча ретких врста дрвећа; подбељивање стабала; паша и брст коза и друге стоке; самовласно заузимање шума; уништавање или оштећивање шумских засада, одлагање отпада и других штетних и опасних материја и загађивање шума на други начин. Дозвољено је уређење и употреба шумског земљишта у рекреативне, здравствене и туристичке сврхе (видиковци, пешачке и бициклистичке стазе, и др). Дозвољена је изградња објеката у функцији чувања и одржавања шума, објеката у функцији шумске привреде, објеката инфраструктуре, приступних шумских саобраћајница и пратеће инфраструктуре.

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

2.1.2.3. Биланс површина у обухвату плана

Табела 6: Биланс површина у обухвату плана

ОБУХВАТ	ПОВРШИНА (ha)	ДЕО ПЛАНА (%)
ПЛАНСКО ПОДРУЧЈЕ	42,17	100
ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ	18,60	44,11
ШУМСКО ЗЕМЉИШТЕ	7,84	18,59
ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	15,73	37,30
<i>Саобраћајне површине</i>		
Јавне саобраћајнице и прилази	2,71	6,43
<i>Култура и информисање</i>		
Мултифункционални објекат	0,42	1,00
<i>Јавна управа</i>		
Месна заједница	0,01	0,02
<i>Техничка и комунална инфраструктура</i>		
Гробље	0,26	0,62
Трафостаница	0,00	0,00
<i>Зелене површине</i>		
Уређено зеленило	0,06	0,14
<i>Становање</i>		
Сеоско становање у централном делу насеља	5,31	12,59
Сеоско становање у ободном делу насеља	6,02	14,27
<i>Туризам</i>		
Туризам и угоститељство	0,94	2,23

2.1.3. Услови за уређење површина јавне намене

Како би планско подручје могло да одговори захтевима савременог живота, Планом се дефинишу трасе, коридори и капацитети за инфраструктурне мреже и објекте.

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

Планом је дефинисана регулација јавних саобраћајница до грађевинских парцела у циљу омогућавање ефикасног и безбедног одвијања саобраћаја и спровођења адекватне имовинске припреме. План у највећој мери преузима регулационе елементе улица, површина јавне намене и грађевинске линије постојеће изграђености.

Регулационе линије улица и површина јавне намене дате су на графичком приказу Плана, 3.1. *"Регулационо - нивелациони план са аналитичко - геодетским елементима за обележавање и карактеристичним попречним профилима јавних саобраћајница"* и 3.3. *"Површине јавне намене и план регулације са аналитичко геодетским елементима"*.

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

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

Нивелационе коте раскрсница улица и површина јавне намене (нивелациони план) дате су на графичком приказу Плана 3.1. *"Регулационо - нивелациони план са аналитичко - геодетским елементима за обележавање и карактеристичним попречним профилима јавних саобраћајница"*. Коте нивелета подлежу корекцији у оквиру саобраћајница кроз израду техничке документације.

Планом хоризонталне и вертикалне регулације дати су услови за диспозицију објеката и саобраћајница у односу на регулациону линију. План хоризонталне и вертикалне регулације урађен је са висинском представом терена, на основу планиране претежне намене површина, саобраћајног решења и конфигурације терена.

Регулациона линија одређена је у односу на осовинску линију саобраћајница, које су дате својим координатама у Гаус-Кригеровом координатном систему. Регулациона линија је дефинисана постојећим међама, новоодређеним међним тачкама, преломним тачкама осовина саобраћајница и аналитичким елементима и приказана је на графичком приказу Плана 3.1. *"Регулационо - нивелациони план са аналитичко - геодетским елементима за обележавање и карактеристичним попречним профилима јавних саобраћајница"*.

Планом вертикалне регулације дати су услови за постављање нивелете саобраћајница и равнање платоа осталог грађевинског земљишта.

Нивелационим решењем дате су основене смернице којих се у фази израде техничке документације треба начелно придржавати.

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

Разграничење јавног грађевинског земљишта од осталог земљишта, у складу са планираном наменом и начином коришћења простора, извршено је утврђивањем граница јавног грађевинског земљишта, које одређују регулационе линије улица и јавних површина дефинисане координатама преломних тачака у графичком прилогу 3.3. *"Површине јавне намене и план регулације са аналитичко - геодетским елементима"*.

За јавно грађевинско земљиште одређује се земљиште на коме ће се изградити планиране саобраћајнице и њихови прикључци на постојећу саобраћајну мрежу и објекти комуналне инфраструктуре (електроенергетска, телекомуникациона, водоводна и канализациона мрежа).

За јавно грађевинско земљиште одређује се земљиште које се планира за мултифункционални центар, јавну управу, уређено зеленило и земљиште на коме ће се изградити објекти саобраћајне (планиране саобраћајнице и њихови прикључци на постојећу саобраћајну мрежу) и комуналне инфраструктуре (електроенергетска, телекомуникациона, водоводна и канализациона мрежа са објектима, трафостаница и гробље). Попис катастарских парцела које сачињавају површине и објекте јавне намене дат је у Табели 6.

Табела 7: Попис парцела површина јавне намене (јавне површине, садржаји и објекти)

Површина /Објект	Катастарске парцеле
Саобраћајнице и колско-пешачки прилази	Целе катастарске парцеле бр. 1845, 1875, 1876, 1887, 1908/1, 1919, 1962, 2003, 2014 и 2023 КО Раутово и делови катастарских парцела бр. 1023, 1201, 1245, 1275, 1277/1, 1278, 1286/1, 1404, 1405, 1407, 1408, 1419, 1436, 1441/1, 1441/2, 1442, 1443, 1448, 1449, 1450, 1522, 1523, 1524, 1526, 1527, 1528, 1529, 1530, 1531, 1532, 1533, 1534, 1535, 1561, 1562, 1563/1, 1563/2, 1564, 1565/1, 1592, 1747, 1748, 1749, 1750, 1779/1, 1781, 1782, 1783, 1784, 1842/1, 1842/2, 1844/2, 1844, 1847, 1848, 1849, 1850, 1851, 1866, 1867, 1888, 1892, 1894, 1897, 1898, 1899, 1902, 1903, 1907, 1908/1, 1908/2 1910, 1918, 1916/1, 1913, 1914, 1909, 1920/1, 1920/2, 1920/3, 1922, 1923, 1925, 1926, 1927, 1931, 1932/1, 1932/2, 1933, 1935, 1996, 1977/1, 1977/2, 1978, 1979, 1980, 1981/1, 1982, 1988, 1989, 1990, 1996, 1998, 2000, 2001/1, 2001/2, 2004, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2022, 2024 2024, 2043, 2067/1, 2071, 2072, 2081, 2878 и 2879 КО Раутово
Култура и информисање	Цела катастарска парцела бр. 1785 КО Раутово и део катастарске парцеле бр. 1784 КО Раутово
Јавна управа	Део катастарске парцеле бр. 1908/2 КО Раутово
Гробље	Целе катастарске парцеле бр. 1559 и 1560 КО Раутово и део катастарске парцеле бр. 1561 КО Раутово
Трафостаница	Део катастарске парцеле бр. 1522 КО Раутово
Уређено зеленило	Целе катастарске парцеле бр. 1901 и 1941 КО Раутово и део катастарске парцеле бр. 1522 КО Раутово

2.1.3.4. 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 („Службени гласник РС“, бр. 22/15), 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 са инвалидитетом, деци и старијим особама на следећи начин:

Елементи приступачности за савладавање висинских разлика

Прилаз до објекта предвиђа се на делу објекта чији је приземни део у нивоу терена или је издигнут до 5cm у односу на пешачку површину.

Савладавање висинске разлике између пешачке површине и прилаза до објекта врши се:

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

Савладавање висинских разлика, у случају када не постоји могућност савлађивања ове разлике рампама, степеницама и степеништем, врши се подизним платформама.

Елементи приступачности кретања и боравка у простору

Улазни простор у грађевину је улаз до којег се долази директно са јавне пешачке површине, или уз помоћ елемената приступачности за савладавање висинских разлика.

Приступачан улаз у зграду пројектује се и изводи тако да: (1) испред улазних врата буде раван пешачки плато димензија најмање 150 x150cm; (2) светла ширина улазних врата буде 90-210cm, а код јавних објеката најмање 183cm, најмања дубина ветробранског простора, ако се овакав простор предвиђа за случај да се спољна и унутрашња врата отварају у истом смеру износи 240cm, а за случај да се и једна и друга врата отварају према простору ветробрана износи најмање 300cm; (3) ветробрански простор се продужава према унутрашњем делу зграде за најмање 90cm од равни унутрашњих врата; (4) омогућава се аутоматско отварање врата помоћу „контакт“ тепиха постављеног са обе стране врата у дужини од по 150cm, ако је предвиђен такав начин отварања врата; (5) под ветробрана буде у нивоу улазног хола, односно степенишног простора, а уколико се висинске разлике подова не могу избећи, оне се савладавају помоћу равног подеста у нивоу пода ветробрана који је дугачак најмање 150cm и рампе, односно степеница, при чему подлога мора бити отпорна на клизање, а отирачи од чврстог материјала, постављени тако да њихова површина буде у нивоу пода; (6) све стаклене преграде буду од неломљивог стакла и обезбеђене физичком запреком на висини од 90cm и означене на висини од 140 до 160cm; (7) улаз у зграду буде наткривен увлачењем у објекат или помоћу надстрешнице и довољно уочљив.

Ако зграда има више спољних улаза, услове из става 2. овог члана мора испуњавати најмање један улаз, који се означава знаком приступачности особама са инвалидитетом у простору

Елементи приступачности јавног саобраћаја

Тротоари и пешачке стазе

Тротоари и пешачке стазе треба да буду приступачни, међусобно повезани и прилагођени за оријентацију, са нагибима не већим од 5% (1:20), а изузетно до 8,3% (1:12).

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

Ради несметаног кретања, ширина уличних тротоара и пешачких стаза износи 180cm, а изузетно 120cm, док ширина пролаза између непокретних препрека износи најмање 90cm.

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

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

Пешачки прелази

Место пешачког прелаза је означено тако да се јасно разликује од подлоге тротоара. Пешачки прелаз се поставља под правим углом у односу на тротоар. Пешачке прелазе опремљене светлосним сигнаlima потребно је опремити светлосном сигнализацијом са најавом, као и звучном сигнализацијом. 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 до 10%. Закошени део пешачке стазе на месту прелаза на коловоз једнак је ширини пешачког прелаза. Површину закошеног дела пешачке стазе на месту прелаза на коловоз извести са тактилним пољем безбедности/упозорења.

Места за паркирање

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

За јавна паркиралишта, као и паркиралишта уз објекте за јавно коришћење и стамбене зграде, предвидети најмање 5% места за паркирање од укупног броја места за паркирање за возила која користе особе са посебним потребама у простору.

Свако паркиралиште које је обележено мора имати најмање једно приступачно место за паркирање.

Стајалишта јавног превоза

На стајалиштима јавног превоза, предвиђа се плато (перон) за пешаке ширине најмање 300cm, а прилазне пешачке стазе треба да буду изведене у истом нивоу, без денивалација, Уколико плато стајалишта јавног превоза није у истом нивоу са пешачком стазом, приступ платформе обезбедиће се спуштањем стазе или платформе максималног нагиба од 10% или помоћу рампе максималног нагиба 5%, минималне ширине од 120cm.

Зона уласка у возило јавног превоза испред предњих врата возила визуелно се обележава контрастом и изводи се тактилним пољем безбедности минималне површине 90x90cm које је повезано са системом тактилне линије вођења.

Системи за оријентацију

Тактилна поља безбедности треба да се постављају испред свих опасних зона (на пример: наилазак на степенице, наилазак на опасне фиксне препреке и слично) укључујући и употребу на пешачким прелазима и пешачким острвима.

Тактилно поље безбедности - упозорења може се у изузетним случајевима извести и као трака минималне ширине од 40cm која се поставља искључиво уздужно, уз руб пешачке стазе, а као мера безбедности пешака и њиховог спречавања да дођу у непосредни контакт са моторизованим саобраћајем. Свака промена правца кретања са мора означити и извести тактилним пољем за усмеравање. Препоручује се да тактилне ознаке буду у контрастној боји у односу на боју остатка пешачке стазе.

За оријентисање могу служити и ограде, одводнице воде, ивично зеленило, уличне светилке и/или контрастне линије водиле које се пројектују и изводе уздужно уз рубове пешачких стаза и које интуитивно воде кориснике у одређеном правцу.

2.1.4. Коридори и капацитети за саобраћајну, енергетску, комуналну и другу инфраструктуру

2.1.4.1. Саобраћајна инфраструктура

Општински путеви

Према Категоризацији општинских путева Града Ниша до насеља Раутово води општински пут ОП 141-14 (Нишка Бања – Раутово) који је различите ширине попречног профила, док се кроз само насеље простире саобраћајница категорије терцијалне улице. Планским решењем примарних саобраћајница предвиђа се да од северне границе Плана до осовинске тачке 25 (Чвор ОП141/30 крај општинског пута), ширина попречног профила одговара двосмерном кретању возила са ширином коловоза 5,50m и променљивом ширином тротоара. Због изграђености објеката, од осовинске тачке 25 до 36, ширина попречног профила општинског пута кроз насеље, одговара једносмерном кретању возила. Садржај попречног профила је коловоз ширине 4,00m и тротоар (заштитни појас) променљиве ширине. Од осовинске тачке 36 ка југу ширина попречног профила одговара двосмерном кретању возила са ширином коловоза 5,50m и променљивом ширином тротоара.

Мрежа насељских саобраћајница

Улична мрежа унутар границе Плана формирана је на основу постојећих саобраћајница које су трасиране стихијски, као и уз поштовање постојеће изграђености.

Саобраћајно решење у грађевинском подручју заснива се на поштовању постојеће изграђеност објеката, у циљу стварања услова за формирање грађевинских парцела, изградње и опслуживања грађевинског подручја у складу са планираним уређењем простора.

Комплетну уличну мрежу можемо поделити у две групе и то:

(1) Примарна улична мрежа

Примарну уличну мрежу чине општински путеви унутар границе Плана и сабирне саобраћајнице које пролазе кроз целине са различитим наменама, па је и регулациона ширина прилагођена расположивом простору. Неке од ових саобраћајница су изграђене са ширином коловоза мањом од прописане за одвијање двосмерног саобраћаја, те је неопходно проширење коловоза за несметано одвијање двосмерног саобраћаја.

Најмања ширина коловоза сабирних саобраћајница планирана је за двосмерни саобраћај и износи 5,50m, док је ширина тротоара променљива. Изузетак је саобраћајница која се одваја унутар самог насељског језгра, која је планирана са ширином коловоза од 3,50m. Сви укрштаји саобраћајница на планском подручју су површинске раскрснице са одговарајућом хоризонталном и вертикалном сигнализацијом.

До планираних садржаја за туризам и угоститељство и мултифункционалног објекта у југозападном делу планског подручја у просторној целини Б, планирана је саобраћајница за двосмерни саобраћај ширине 5,50m како би се омогућио одговарајући приступ како постојећим објектима, тако и новопланираним наменама.

(2) Секундарна улична мрежа

У оквиру Плана приступне улице су предвиђене за једносмерни саобраћај са коловозом ширине 3,50m и тротоарима променљиве ширине.

Унутар изграђеног подручја, где би и приступне улице ширине коловоза од 3,50m изазвале рушење изграђених стамбених објеката, као и због саме конфигурације терена, задржани су и пешачко-колски прилази променљиве регулационе ширине, као једини могући приступ јавној површини мањем броју грађевинских парцела.

Пешачки и бициклистички саобраћај

У захвату Плана, унутар изграђеног простора јавља се проблем недостатка простора за проширење профила саобраћајница, тако да је немогуће планирати бициклистички саобраћај на одвојеним површинама унутар профила саобраћајница. Бициклистички саобраћај одвијаће се на површинама намењеним за одвијање моторног саобраћаја.

Мирујући саобраћај

Проблеми који се односе на регулисање стационарног саобраћаја, односе се на недостатак места за паркирање возила.

Паркирање у зонама становања предвиђено је у оквиру парцела.

Аутобуска стајалишта

Овим Планом нису предвиђене трасе јавног градског превоза, као ни локације аутобуских стајалишта. Планиране сабирне улице омогућавају да се техничком регулацијом саобраћаја прогласе саобраћајницама за организовање јавног превоза.

2.1.4.2. Електроенергетска мрежа

У обухвату предметног плана нема објеката који су у власништву „Електромрежа Србије“ А.Д.

Према Плану развоја преносног система за период од 2021. године до 2030. године и Плану инвестиција, у обухвату предметног плана није планирана изградња електроенергетске инфраструктуре која би била у власништву „Електромрежа Србије“ А.Д.

Ради обезбеђења напајања електричном енергијом планираних објеката у границама захвата ПДР-а, изградиће се нови електроенергетски објеката потребног напонског нивоа.

Број потребних ТС и инсталисана снага у њима биће регулисани одговарајућим техничким условима, а на основу врсте, категорије и локације потрошача као и потребне снаге за исте.

Напајање нових ТС 10/0,4 kV планирати са најближих 10 kV водова или из постојећих ТС 10/0,4 kV (односно ТС вишег напонског нивоа) новим 10 kV водом. Локације ТС треба одредити поред улица (на приступним местима) и што ближе центру потрошње електричне енергије.

У случају да се стуб ЕЕ мреже нађе на траси саобраћајнице, могуће га је изместити.

Расплет водова 0,4 kV из планираних ТС 10/0,4 kV биће формиран према потребној снази, намени и локацији објеката које иста напаја електричном енергијом, а на основу конкретних техничких услова.

Планиране трафостанице 10/0,4 kV градити као слободностојећи објекат или у оквиру објекта. На просторима становања и друштвених делатности трафостанице 10/0,4 kV су слободностојећи и типски објекти. У зони туризам и угоститељство трафостанице могу бити слободностојећи објекти, или у оквиру објекта.

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

За локације за које није планирано цепање парцеле за објекте јавне намене, локација трафостанице ће се утврђивати споразумом инвеститора и ЈП „Електродистрибуција“ и кроз даљу урбанистичку разраду.

За слободностојећи објекат трафостанице 10/0,4 kV обезбедити простор димензија 5,5x6,5m. До трафостанице 10/0,4 kV (слободностојеће и у објекту) обезбедити колски приступ изградњом приступног пута најмање ширине 3m до најближе јавне саобраћајнице. За изградњу трафостаница непосредне локације и величина простора утврђују се конкретном разрадом, тако да буду испуњени следећи услови:

- да иста буде постављена што ближе тежишту оптерећења,
- да прикључни каблови буду што краћи,
- да је расплет водова што једноставнији,
- да постоји могућност лаког приступа ради монтаже, замене и одржавања опреме,
- о присуству подземних и надземних инсталација у окружењу трафостанице и
- о утицају ТС на животну средину.

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

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

У свим планираним саобраћајницама могуће је извести инсталације осветљења, са светлотехничким карактеристикама у складу са важећим прописима. Осветљење за цео захват разраде радити са размаком између стубова и типом светиљки који ће се одредити израдом техничке документације а у складу са важећим прописима и техничким препорукама. Напајање осветљења, уколико је инвеститор сагласан и техничке прилике то дозвољавају, могуће је радити са ОИЕ односно соларним панелима који ће бити постављени на самим стубовима са LED изворима светлости у светиљкама. У супротном, потребно је градити кабловску подземну линију напајања уличног осветљења, користећи типове каблова који су у складу са условима прикључења на електроенергетску мрежу оператера мреже.

2.1.4.3. Телекомуникациона мрежа

У границама Плана не постоји изграђена ТК инфраструктура, нити постоје активне базне станице Мобилне Телефоније Србије и оператера А1.

Оквирне локације планираних базних станица Мобилне Телефоније Србије и оператера А1 приказане су на графичком прилогу „К 6. Површине и објекти за техничку и комуналну инфраструктуру: Синхрон план“.

Планом детаљне регулације предвиђени су коридори, дуж саобраћајница, до планираних објеката за прикључење објеката на телекомуникациону мрежу.

Телекомуникациони каблови се по правилу полажу подземно у ровове димензија према техничким прописима и условима грађења, али је могуће полагање и у мини ровове у оквиру уређених тротоарских површина, уређених пешачких стаза и прелаза саобраћајница, уколико технички услови осталих инфраструктурних и саобраћајних система то дозвољавају.

У случају да се стуб ТК мреже нађе на траси саобраћајнице, могуће га је изместити.

Основни циљ савремених телекомуникационих мрежа је скраћивање претплатничке петље и приближавање широкопојасне мреже корисницима услуга. На основу ових интенција у организацији фиксне телефонске мреже на подручју Плана ће се извршити нова конфигурација комутационих центара на просторима изведених мрежа и просторима нове изградње. Поред овога обезбеђење потребног броја телефонских прикључака за кориснике у захвату Плана извршиће се полагањем телекомуникационих каблова са постојеће приступне мреже реонског разделника и/или инсталирањем новог 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 или оптички каблови. Нове претплатничке каблове полагати по трасама постојећих ТК каблова и по новопланираним трасама (у оквиру планираних регулација и саобраћајница).

Развој технологије и увођење нових концепата у телекомуникациону мрежу (децентрализација мреже, MSAN платформе, IP технологије) омогућио је настанак нових сервиса (на бази преноса података, тона и слике - „triple play“). Потребе за остваривањем нових сервиса „triple play“ и остваривање високих битских протока (изузетно велике брзине преноса чак до 20Mb/s), узрокује потребу за смањење претплатничке петље од 0,5km до 1km.

За одређивање потребног броја телефонских прикључака препоручује се да се користи принцип:

- За сваки стан 2 (два) телефонска прикључка; и
- За пословање на сваких 30-50m² корисне површине по један телефонски прикључак.

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

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 (стамбеног, стамбено-пословног, пословног) до које постоји приступ за „улазак“ каблова и опслуживање.

За полагање телекомуникационих каблова у ров полагати полиетиленске цеви одговарајућег пречника које ће послужити као заштита и резерва за касније полагање ТК кабла.

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

Мобилне телекомуникације треба да пруже пре свега говорне интерактивне међукорисничке услуге, кратке поруке, информационе услуге, услуге преноса података итд., у свако време и скоро у свим условима. Даљи развој мрежа мобилне телефоније треба да се занима на побољшању покривености 3G и 4G сигналом и увођењу нових сервиса великих битских протока и угушћивањем мрежа базних станица са мањим снагама предајника сва три оператера.

Све базне радиостанице свих оператера пројектовати и градити са примопредајницима малих снага, због смањења електромагнетног зрачења и мањег утицаја на животну средину. Ово ће изазвати већу густину објеката базних станица, како због малих снага примопредајника тако и због могућности покривања мањих одређених простора. Избор оптималне локације ће бити могућ тек после одређених мерења, те се локације истих не могу утврђивати просторним (урбанистичким) плановима.

Објекти мобилне телефоније спадају у објекте за које се не издаје грађевинска дозвола.

Кабловско - дистрибутивни систем (КДС) у својој основној улози врши пренос, емитовање и дистрибуцију радио и ТВ програма али се са развојем технологија омогућио и развој нових допунских сервиса. КДС поред основних обезбеђује својим корисницима и следеће сервисе: интернет, телеметрију, видео на захтев, видео-надзор, говорни сервис и др.

Кабловски дистрибутивни систем по правилу градити подземно (кабловски) у рову потребних димензија који се налази у тротоарском простору постојећих и планираних саобраћајница, а у складу са техничким прописима. Уколико је због техничких услова, услова власника постојећих и планираних инфраструктурних система или простора самог тротоара немогуће КДС мрежу положити подземно, изузетно се дозвољава и изградња ваздушне мреже на планираним и постојећим стубовима уз одговарајућу техничку документацију. Извођење радова на КДС објектима се регулише члановима 144. и 145. Закона.

2.1.4.4. Топлификација и гасификација

У обухвату Плана нема изграђених гасоводних мрежа и објеката у функцији гасовода. Такође, нема ни изграђених топлководних дистрибутивних мрежа и припадајућих објеката. Обезбеђење топлотне енергије врши се углавном индивидуално преко индивидуалних ложишта. Као енергенти за грејање се најчешће користе чврсто гориво и мањим делом електрична енергија.

У обухвату плана није планирана изградња гасовода и припадајуће гасоводне инфраструктуре.

Не планира се ни изградња топлководне мреже са припадајућим инфраструктурним објектима. Снабдевање топлотном енергијом корисника у обухвату плана вршиће се индивидуално, преко индивидуалних ложишта.

2.1.4.5. Водоводна мрежа

Према ППАП Града Ниша водоснабдевање насеља Раутово предвиђено је индивидуалним коришћењем локалних извора. Овакво решење је у складу са стратешким документима о коришћењу вода („Водопривредном основном РС“, „Оквирном директивом о водама“, 2000/60/ЕЦ, „Стратегијом управљања водама на територији РС до 2034“ и „Планом управљања водама на територији РС до 2027“) и поред тога је оправдано са аспекта константног смањења броја становника у насељу. Са друге стране, овим планским документом тежи се развоју насеља као туристичког подручја са повећањем смештајних капацитета и пратећих објеката у функцији туризма, што је немогуће без паралелног развоја система за водоснабдевање постојећих и будућих корисника. С тим у вези, оставља се могућност и другачијег начина водоснабдевања у будућности, као што је могућност повезивања на градски систем, у складу са будућим планским документима вишег реда.

Захватање подземних вода регулисано је Законом о водама („Службени гласник РС“, бр. 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18 - др. закон) и Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС“, бр. 101/15, 95/18 - др. закон и 40/21). Мерење захватања вода обавезно је за јавно снабдевање водом, пољопривреду/наводњавање, индустрију

и флаширање воде. Свако захватање вода подлеже издавању водне дозволе, осим за потребе сопственог домаћинства, уколико вода извире на његовом земљишту, али не отиче изван његове границе, као и у случају да се подземне воде захваћене на његовом земљишту користе за пиће, напајање стоке и санитарне потребе.

Изласком на терен евидентирани су пет чесама које су највероватније директно повезане на каптиране изворе, али о којима не постоји никаква документација. У том смислу, пре израде техничке документације за објекте водоснабдевања обавезни су претходни истражни радови којима ће се утврдити квалитет и квантитет постојећих извора (чесма код МЗ, чесма на раскрсници испред кп.бр.1936 КО Раутово, чесма северно од постојећег школског објекта, чесма на раскрсници испред кп.бр.1988 КО Раутово и каптажа на делу кп.бр.1217 КО Раутово) и могућност њиховог коришћења. Поред тога обавезна је и заштита постојећих изворишта у складу са Законом о водама („Службени гласник РС“, бр. 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18 - др. закон), што подразумева израду Елабората о зонама санитарне заштите на основу кога ће се донети решење и успоставити зоне заштите.

Коришћење подземних вода као природног ресурса, може се остварити према:

- условима заштите природе по којима се врше геолошка истраживања;
- одобрењу за детаљна хидрогеолошка истраживања;
- елаборату о утврђеним резервама и квалитету подземних вода;
- овери билансних резерви подземних вода.
- Сагласности за коришћење ресурса подземних вода обухвата следеће:
- Сагласности - одобрењу за коришћење ресурса подземне воде;
- границама простора на коме ће се користити ресурс подземних вода;
- утврђеним и овереним резервама ресурса подземне воде;
- пројекту коришћења ресурса подземних вода;
- акту органа надлежног за послове урбанизма општине о усаглашености коришћења подземне воде са просторним и урбанистичким планом;
- процени утицаја на животну средину за коришћење ресурса подземне воде;
- водним условима надлежног јавног водопривредног предузећа.

Напред наведена правила не примењују се за изградњу бунара са снабдевање водом за пиће и санитарне потребе једног домаћинства.

Изградња система за водоснабдевање обухвата осим изворишта и објекат резервоара, пумпне станице као и потисне и дистрибутивне цевоводе. Капацитети наведених објеката и њихов тачан положај дефинисаће се изразом техничке документације. Систем може бити индивидуалан, што подразумева решавање водоснабдевања појединачних комплекса или групе сродних, односно просторно блиских намена, али се оставља и могућност повезивања целог насеља и свих извора у јединствен сеоски систем.

Резервоар

У случају изградње групних система водоснабдевања или јединственог сеоског, комплекс резервоара је ограђен простор који обухвата објекат резервоара, објекат затварајуће и опционо пумпну станицу за вишу висинску зону као и зону непосредне санитарне заштите која износи минимално 10,0m од грађевинске линије објекта.

Приступ до резервоара и пумпне станице и паркинг простор представљају саобраћајне површине унутар комплекса.

Заштитно зеленило предвиђено је у оквиру парцеле између оgrade комплекса и резервоара.

Ограђивање се врши унутар грађевинске парцеле и унутар регулације. Ограда се поставља до регулационе линије а врата и капија на огради се отварају према унутрашњости парцеле. Капија са заштитном оградом мора бити пројектована по стандардима за заштиту објеката за водоснабдевање. Приступ је дозвољен само лицима запосленим у водоводу која су под здравственим надзором.

Поред наведених објеката у комплексу могућа је изградња трафостанице и потребних мрежа инфраструктуре (водовод, преливна канализација, електроенергетски каблови...).

Потисно – дистрибутивни цевовод

Положај цевовода је у саобраћајници на хоризонталном растојању од 0,5m у односу на ивицу коловоза, односно у заштитном појасу инфраструктурног коридора тамо где не постоји саобраћајница. Где год је могуће мрежу треба повезати тако да се формира прстенаст тип мреже. Изградњу и реконструкцију јавне водоводне мреже ускладити са изградњом планираних саобраћајница односно реконструкцијом постојећих. Минимална дебљина надслоја земље изнад горње ивице цеви не сме бити мања од 1,0m.

Појас заштите око свих потисних 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 угрозити стабилност цевовода.

2.1.4.6. Канализациона мрежа

Употребљене воде сакупљаће се у водонепропусне септичке јаме захтеваног капацитета у складу са пројектованим количинама отпадних вода, са организованим пражњењем и одвозом садржаја од стране правних лица регистрованих и овлашћених за ту делатност. Септичке јаме могу бити појединачне или групне.

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 и
- да буду удаљене од бунара најмање 8,0m.

Паралелно са изградњом система за водоснабдевање у будућем периоду, треба градити и систем за канализацију употребљених вода са уређајем за пречишћавање локалног карактера (биоролови, биодискови). Канализациону мрежу трасирати дуж саобраћајница. Реализацију канализационе мреже ускладити са изградњом планираних саобраћајница односно реконструкцијом постојећих. Положај цевовода за употребљене воде је у осовини саобраћајнице. Минимални профил цеви је Ø200mm. Минимална дубина укопавања канализационих цеви је 1,5m. Забрањено је упуштање употребљених вода у водоток, канал или околни терен. Локација и капацитет уређаја за пречишћавање употребљених вода као и комплетна канализациона мрежа дефинисаће се техничком документацијом.

Атмосферске воде решаваће се на такав начин да се обезбеди максимално задржавање воде на сливу, инфилтрација и поновно коришћење кишнице. То подразумева:

- испуштање атмосферских вода са кровних површина у зеленило,
- поплочавање слободних површина пропусним плочама,
- обарање ивичњака где год постоји могућност према зеленим површинама и
- решавање одводњавања линијским-површинским одводњавањем на саобраћајницама у смислу израде канала за линијско одводњавање до природних јаруга.

Воде са зауљених површина (паркинга, манипулативних површина) обавезно пречистити пре упуштања у неки од уличних сабирних канала тако да ефлуент буде у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, бр. 67/11, 48/12 и 1/16). Чишћење садржаја из таложника и сепаратора уља и масти вршиће овлашћено предузеће сертификовано за ту врсту делатности. Коначну диспозицију талога одредиће санитарни орган уколико се не рециклира, што је препорука. Трасе и димензије канала (канализационих цеви) дефинисаће се израдом техничке документације.

Забрањено је испуштање осоке из штала по површини терена, у канале, водотокове и канализацију за атмосферске воде. За сакупљање осоке обавезна је изградња водонепропусне осочне јаме. Локација јаме треба да буде непосредно уз шталу и приступачна за пражњење. Преврело органско ђубре разносити на пољопривредне површине. Преливне воде из осока морају се уводити у канализацију (тамо где је изграђена). У противном, подвргавају се пречишћавању.

Квалитет вода, које се упуштају у јаруге или околни терен, морају бити у складу са Правилником о параметрима еколошког и хемијског статуса површинских вода и параметрима хемијског и квантитативног статуса подземних вода („Службени гласник РС“, бр. 74/11), Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, бр. 67/11, 48/12 и 1/16), Уредбом о граничним вредностима приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, бр. 35/11), Правилником о референтним условима за типове површинских вода („Службени гласник РС“, бр. 67/11) и Уредбом о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, бр. 50/12).

2.1.5. Заштита природног и културног наслеђа

У складу са условима Завода за заштиту природе бр. 021-4642/2 од 13.12.2024. године, планско подручје се не налази унутар заштићеног подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, као ни у просторном обухвату еколошке мреже Републике Србије. Сходно томе, приликом спровођења Плана потребно је испоштовати следеће услове:

- Максимално очувати постојеће шумске заједнице у складу са концептом заштите шума и шумског земљишта и предеоним карактеристикама предметног подручја;
- Максимално чувати и штитити високо зеленило и вредније примераке дендрофлоре (појединачна стабла, као и групе стабала);
- Прибавити сагласност надлежних институција за извођење радова који изискују евентуалну сечу одраслих, вредних примерака дендрофлоре, како би се уклањање вегетације свело на најмању могућу меру;
- Препоручује се примена претежно аутохтоних, брзорастућих врста, које имају изражене естетске вредности. Избегавати врсте које су детерминисане као алергене (тополе и сл.), као и инвазивне (багрем, кисело дрво др.);
- Не дозвољава се озелењавање врстама које су за наше поднебље детерминисане као инвазивне: *Acer negundo* (јасенолисни јавор или негундовац), *Amorpha fruticosa* (багремац), *Roblnia pseudoacacia* (багрем), *Ailanthus altissima* (кисело дрво), *Fraxinus americana* (амерички јасен), *Fraxinus pennsylvanica* (пенсилвански јасен), *Celtis occidentalis* (амерички копривић), *Ulmus pumila* (ситнолисни или сибирски брест), *Prunus padus* (сремза), *Prunus serotina* (касна сремза) и *Parthenocissus quinquefolia* (петолисни бршљан);
- Инфраструктурно опремање планираних објеката извршити по највишим еколошким стандардима и у складу са условима надлежних комуналних предузећа;

- Изградњу објекта ускладити са инжењерскогеолошким својствима терена у циљу обезбеђивања стабилности тла у току грађења и коришћења (прилагодити диспозиције и габарите објеката геотехничким условима, изабрати адекватан начин фундаирања, заштитити објекте од неравномерног слегања и нивелисати слободне површине);
- Обавезно санирати, или рекултивисати све деградирани површине након завршетка свих радова;
- Уколико се током планираних радова наиђе на геолошко-палеонтолошке или минералошко-петролошке објекте, за које се претпоставља да имају својство природног добра, извођач радова је дужан да у року од 8 (осам) дана обавести Министарство, надлежно за послове заштите животне средине, као и да преузме све мере заштите од уништења, оштећења или крађе до доласка овлашћеног лица.

У складу са условима Завода за заштиту споменика културе Ниш, бр. 2158/2-03 од 13.12.2024. године, на планском подручју нема непокретних културних добара, али постоји више добара која имају претходну заштиту и споменичка својства.

Евиденција добара са споменичким својствима представља почетни корак у поступку утврђивања за непокретна добра, током кога ће Завод за заштиту споменика културе Ниш извршити потребна снимања, истраживања, израдити техничку документацију и упутити предлоге за њихово утврђивање за непокретна културна добра Републичком заводу за заштиту споменика културе Београд, који ће предлоге, након провере уједначености критеријума у погледу предлагања за проглашење непокретности за културно добро, упутити Влади Републике Србије на усвајање.

Уколико непокретност са споменичким својствима у законском року не буде утврђена за непокретно културно добро, или ако у законском року не буде покренут поступак њеног утврђивања за непокретно културно добро, на њу се неће примењивати услови и мере заштите.

Објекти са споменичким својствима:

Појединачни објекти

1. Зграда школе на катастарској парцели бр. 1784 КО Раутово;
2. Кућа на катастарској парцели бр. 1207/1 КО Раутово;
3. Кућа на катастарској парцели бр. 1208 КО Раутово;
4. Кућа на катастарској парцели бр. 1209 КО Раутово;
5. Кућа на катастарској парцели бр. 1261 КО Раутово;
6. Кућа на катастарској парцели бр. 1264 КО Раутово;
7. Кућа на катастарској парцели бр. 1432 КО Раутово;
8. Кућа на катастарској парцели бр. 1899 КО Раутово;
9. Кућа на катастарској парцели бр. 1929 КО Раутово;
10. Кућа на катастарској парцели бр. 1937 КО Раутово;
11. Кућа на катастарској парцели бр. 1963 КО Раутово;
12. Кућа на катастарској парцели бр. 1971/1 КО Раутово;
13. Две куће на катастарској парцели бр. 1984 КО Раутово;
14. Кош на катастарској парцели бр. 1932/1 КО Раутово;
15. Крст Свете Тројице на катастарској парцели бр. 1901 КО Раутово;
16. Спомен чесма и споменик на катастарској парцели бр. 1837/1 КО Раутово; и
17. Мањи број једноставних, мањих камених крстова на гробљу крај уласка у село.

Амбијенталне целине

1. Амбијентална целина која обухвата простор од махале Средсело до уласка у село.

Услови и мере заштите непокретних културних добара, добара која уживају заштиту и добара са споменичким својствима:

1. На непокретним културним добрима, добрима под претходном заштитом и добрима са споменичким својствима, односно у њиховој заштићеној околини, на смеју се изводити никакви радови, који могу променити њихов садржај, природу или изглед, без предходно прибављених услова и сагласности Завода за заштиту споменика културе Ниш;
2. Није дозвољено ископавање, рушење, преправљање, презиђивање, прерађивање и вршење било каквих радова који могу нарушити својства добара са споменичким својствима;
3. Добра са споменичким својствима могу се користити у својој изворној, или одговарајућој намени, на начин који неће ни у чему угрозити њихова основна споменичка својства;
4. Није дозвољено коришћење или употреба добара са споменичким својствима у сврхе које нису у складу са њиховом природом, наменом и значајем, или на начин који може довести до њиховог оштећења;
5. Власник, корисник, или други субјект који по било ком основу располаже добром са споменичким својствима, дужан је да га чува и одржава с пажњом, тако да не дође до оштећења или уништења његових споменичких својстава;
6. Завод за заштиту споменика културе посебним правним актом утврђује конкретне услове чувања, коришћења и одржавања, као и услове за предузимање конкретних мера заштите за свако поједино непокретно културно добро, добро под предходном заштитом или добро са споменичким својствима. Акт о мерама техничке заштите прибавља се пре израде Акта о урбанистичким условима. Пројектна документација (Идејни и пројекат за грађевинску дозволу) доставља се Заводу за заштиту споменика културе Ниш на сагласност;
7. 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. Пројектовање нових делова објекта мора поћи од анализе постојећег стања, коју треба обавезно користи као премису у даљој разради и процесу пројектовања, док је неопходно афирмисати стари аутентичан део објекта уз детаљну реконструкцију;
8. У случају да се приликом извођења радова открије до сада неевидентирани локалитет, или његов део, подносилац захтева је дужан да обустави радове на том месту и да без одлагања о томе обавести Завод за заштиту споменика културе Ниш у року од 24 часа;
9. У случају да се радови планирају или изводе на површини на којој се налази културно добро или добро које ужива претходну заштиту, подносилац захтева је дужан да обезбеди услове Завода за заштиту споменика културе Ниш, као и да обезбеди средства за претходна археолошка истраживања, заштиту, чување, публикавање и презентацију истог.

2.1.6. Заштита природе, животне средине, живота и здравља људи

Заштита земљишта остварује се:

- Санацијом и рекултивацијом деградираних површина (сметлишта, запуштених простора, простора на којима је нелегално одлаган отпад и сл);
- Спречавањем пренамене квалитетног пољопривредног земљишта;
- Преиспитивањем постојећег концепта управљања комуналним и осталим отпадом и усклађивање са важећом законском регулативом из ове области и Националном стратегијом управљања отпада;
- Спречавањем нелегалне градње у будућности;
- Изналажењем могућности проширења програма мониторинга и успостављање нових мерних места ради добијања свеобухватне/тачне слике о квалитету земљишта у обухвату Плана.

Заштита и побољшање квалитета ваздуха остварује се:

- Унапређењем зеленила и зелених површина у обухвату Плана;
- Обезбеђивањем заштите насеља (стамбених зона) од емисије загађујућих материја заштитним зеленим појасима формираним од више аутохтоних биљних врста;
- Подизањем дрвореда дуж саобраћајница, а нарочито у стамбеним зонама;
- Планирањем одговарајућих техничких и технолошких решења којима се обезбеђује да емисија загађујућих материја у ваздух задовољава прописане граничне вредности дефинисане законском регулативом;
- Изналажењем могућности проширења програма мониторинга и по потреби успостављање нових мерних станица и места ради добијања свеобухватне/тачне слике о квалитеу ваздуха у обухвату Плана.

Очување и побољшање квалитета воде остварује се:

- Поштовањем прописаног режима заштите подземних и површинских вода и предвиђање свих не-опходних мера заштите вода и земљишта од загађивања у редовним и акцидентним ситуацијама;
- Инфраструктурним опремањем кроз изградњу канализационих система за прикупљање и одвођење отпадних вода у складу са условима надлежног органа за послове водопривреде;
- Планирањем система интерне сепаратне канализације за атмосферске и фекалне отпадне воде;
- Обезбеђивањем потребних мишљења, услова или дозвола од стране надлежних органа за послове водопривреде, посебно у приобалном појасу, у складу са надлежностима;
- Изградњом 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;
- Изградњом 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;
- Обезбеђивањем контролисаног прихвата зауљених атмосферских вода са платоа, саобраћајница и паркинг простора и обезбеђење њиховог третмана у сепаратору уља и масти пре упуштања у канализацију за употребљене воде или други реципијент;
- Обезбеђивањем одговарајуће заштите земљишта и подземних вода постављањем непропусне танкване за прихват опасних материја из трансформатора трафостанице, запремине довољне да прихвати укупну количину трансформаторског уља садржаног у трансформатору и не планирати уградњу трансформатора који садржи полихлороване бифениле (PCB);
- Евидентирањем свих субјеката који своје отпадне воде испуштају у површинске воде;
- Евидентирањем и уклањањем свих нелегалних и несанитарних депонија у обухвату Плана.

Смањење комуналне буке остварује се:

- Усклађивањем планирања са Законом о заштити од буке у животној средини („Службени гласник РС“, бр. 36/09 и 88/10) и подзаконским актима донетим на основу тог закона;
- Поштовањем прописа којима је уређено акустичко зонирање на подручју града и одређене мере забране и ограничења у складу са регулативом која уређује заштиту од буке у животној средини;
- Извођењем техничких мера заштите у облику звучних баријера у подручјима на којима се очекује ниво буке изнад прописаних граничних вредности;
- Дефинисањем 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;

Подстицање енергетске ефикасности остварује се:

- Поштовањем, регулативе која уређује област енергетске ефикасности;
- Применом модела континуираног и системског управљања енергијом, стратешког планирања енергетике и одрживог управљања енергетским ресурсима на локалном нивоу, 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;
- Успостављањем енергетске ефикасности у објектима;
- Обезбеђивањем ефикасног коришћења енергије, узимајући у обзир микроклиматске услове локације, намену, положај и оријентацију објекта, као и могућност коришћења обновљивих извора енергије;
- Поштовањем прописа и начела превенције и предострожности приликом избора врсте и квалитета енергената.

Заштита од нејонизујућих зрачења у нискофреквентном подручју остварује се:

- Одређивањем могућих садржаја, намене објеката и њиховог положаја на парцели у зони заштите далековада, узимајући у обзир негативни утицај електромагнетног поља далековада на здравље људи и околину, односно дефинисане заштитне зоне;
- Планирањем, пројектовањем и изградњом 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 ниво 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 („Службени гласник РС“, бр. 104/09).

Мере заштите приликом изградње мобилне телекомуникационе мреже остварује се:

- Обавезом спровођења поступка процене утицаја пројекта на животну средину за сваку базну станицу;
- Планирањем 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;
- Поштовањем правила грађења мобилне телекомуникационе мреже:
 - избегавати 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, дечијих вртића, школа и простора дечијих игралишта, односно ивице парцеле ових објеката не треба бити мања од 100m,
- Постављањем антенски система базних станица мобилне телефоније, у зонама повећане осетљивости, на стамбеним и другим објектима и на антенским стубовима, само под условом да је:
 - висинска разлика између базе антене и тла износи најмање 20m,
 - удаљеност антенског система базне станице и стамбеног објекта у окружењу, у зони главног снопа зрачења антене, износи најмање 30m,
 - 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;

- Антенски систем базне станице мобилне телефоније, који се поставља на кровној површини стамбеног објекта не сме бити видљив из стамбеног простора или терасе стамбеног објекта на који се поставља, односно стамбеног простора или терасе суседног стамбеног објекта у низу, изузев сличаја сагласности власника наведених станова;
- При избору локације за постављање антенских система базних станица мобилне телефоније узети у обзир следеће:
 - могућност постављања антенских система на постојећим антенским стубовима других оператера, грађевинама попут димњака топлана, водоторњева, стубова са рефлекторима, телевизијских стубова и сл.,
 - неопходност поштовања постојећих природних обележја локација и пејзажа, избегавати просторе излетишта, заштићена природна добра, заштићене културно-историјске целине, парковске површине и сл.,
 - избор дизајна и боје антенских система у односу на објекат или окружење на ком се врши његова инсталација, те потребу/неопходност маскирања базне станице.
- Антенске системе не постављати на кровним терасама, ако на тим етажама постоје просторије у којима људи живе или бораве дуже од 2 сата.

Очување и успостављање одрживог система зелених површина остварује се:

- Рекултивацијом, озелењавањем и уређењем деградираних површина и простора на којима је нелегално одлаган отпад,
- Подизањем зелених заштитних појасева у контакту стамбених и радних зона, односно у контакту пословних комплекса и стамбених зона;
- Поштовањем Закона и друге регулативе која уређује правила градње;
- Регулисањем формирања зелених површина и уређење и озелењавање слободних површина (травњаци, жбунаста и висока вегетација) у складу са пројектом хортикултурног уређења;
- Подизањем дрвореда дуж постојећих и планираних саобраћајница, а нарочито у стамбеним зонама;
- Озелењавањем паркинг површина, нарочито у пословним, складишним и стамбеним зонама,
- Тако што ће се уређење простора, коришћење природних ресурса и добара обављати у складу са просторним и урбанистичким плановима и другим плановима,

Урбанистичке мере заштите од пожара

- Условима Сектора за ванредне ситуације Министарства унутрашњих послова РС, допис бр. 217-1735/24-1 од 29.11.2024. године, прописана је обавеза примена мера заштите од пожара утврђених важећим законима, техничким прописима, стандардима и другим актима којима је уређена област заштите од пожара;
- С обзиром да плански документ не садржи могућности, ограничења и услове за изградњу објеката са аспекта заштите од пожара и експлозија, пре издавања локацијских услова је потребно прибавити посебне услове заштите од пожара у складу са чланом 54. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09- исправка, 64/10- одлука УС, 24/11, 121/12- одлука УС, 42/13- одлука УС, 50/13- одлука УС, 98/13- одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19- др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23) и чланом 20. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“, бр. 87/23);
- У случају изградње објеката и постројења за складиштење, држање и промет запаљивих и горивих течности и запаљивих гасова, неопходно је прибавити услове за изградњу и безбедно постављање објеката, сходно члану 6. Закона о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима („Службени гласник РС“, бр. 54/15).

Заштита у току градње нових или реконструкције постојећих објеката:

- Планирање и спровођење активности на начин који представља најмањи ризик за људско здравље и животну средину приликом извођења радова изградње, опремања, као и редовног рада објеката у обухвату Плана;
- Примену најбоље расположиве и доступне технологије, технике и опреме;
- Предузимање мера које обезбеђују заштиту и рационално коришћење земљишта, површинских и подземних вода, као и 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;
- Вршење редовног квашења запрашених површина приликом ископа и спречавање расипања грађевинског материјала током транспорта;
- Обавезу извођача радова да са отпадним материјалом који настане у процесу изградње и рушења (грађевински материјали, комунални отпад и сл.) прописно управља у складу са регулативом која уређује поступак управљања отпадом од грађења и рушења;
- Обавезу извођача радова да отпадне материје које имају својство секундарних сировина, прописно складишти до предаје лицу које има дозволу за управљање том врстом отпада (складиштење, третман, одлагање и сл.), поступање са опасаним отпадом који настане у случају акцидентног цурења уља из камиона или механизације вршити у складу са законом и подзаконским актима који уређују област управљања опасним отпадом, прописно складиштење и обележавање до предаје овлашћеном оператеру, који има дозволу за поступање са том врстом отпада;
- Примену мера и услова за уређење и коришћење гробља и сабирне капеле:
 - у складу са резултатима хидрогеолошких истражних радова и закључцима и препорукама наменског геотехничког елабората, изградити пројекат насипања, односно планирати распоред места за сахрањивање и места за урне,
 - извршити одговарајуће анализе материјала за насипање (минерални и хемијски састав тла, степен заступљености хумуса као неповољног чиниоца, водна, ваздушна и гранулометријска својства) и на основу добијених резултата дефинисати додатни супстрат, његов састав и процентуални састав по јединици запремине тла,
 - насипање подручја гробишта изводити довољно рано, пре почетка коришћења, како би се омогућило природно слегање тла, узорке насутог тла препуштеног природној консолидацији, након одређеног времена анализирати огледима стишљивости, а насипање терена вршити у што већој мери материјалом истих или сличних физичко-механичких карактеристика, ради задржавања природне порозности тла,
 - спровести неопходне техничке мере за површинско одводњавање како у току градње, тако и по завршетку радова, односно у току експлоатације,
 - предвидети застирање (асфалтирање, поплочавање и сл.) свих неозелењених површина,
 - претходно наведене опште мере заштите животне средине, које се односе на мере заштите вода и земљишта,
 - поштовати минимални ротациони турнус сахрањивања од 10 година,
 - ризике од загађења животне средине у току експлоатације редуковати правилним укопавањем посмртних остатака и сталним одржавањем укопних површина које обухвата планирано гробље,
 - чврсте отпадне материје са гробља (стари венци, остаци вештачког цвећа, комунални отпад) сакупљати у посебне контејнере, а одношење истих организовати преко овлашћеног лица,
 - евентуалне постојеће септичке јаме и упијајуће оунаре затворити а простор санирати,

- изградити и спровести пројекат озелењавања гробља (алеје, парковски део комплекса, површине за сахрањивање у колумбаријумима и розаријумима, заштитни појас уз ограду),
- редовно одржавати зелене и друге површине гробља тако да су задовољене њихове основне намене,
- вршити по потреби дератизацију комплекса гробља ангажовањем лица/организације која је овлашћена за обављање ових послова,
- изградити Упутство за поступање у случају удеса (пожар), односно ванредних ситуација (велика смртност епидемијских размера, изузетно ниске температуре, снажне падавине великог интензитета, поплаве и сл.), са дефинисаним начином утврђивања удеса, процедуром обавештавања, задужењима свих запослених и одговорној особи за отклањање последица у случају удеса, поступком евентуалне евакуације запослених,
- вршити праћење стања квалитета земљишта и евентуално постојећих површинских вода, као и подземних вода преко уграђених пијезометара постављених на одговарајућим местима у односу на нагиб терена и правац кретања подземних вода,
- изградити Правилник о функционисању (коришћењу) капеле са дефинисаним обавезама, начином поступања и спровођења мера заштите у току редовног рада, као и за случај ванредних догађаја, у складу са важећим прописима којима се уређује заштита запослених, хигијенско-епидемиолошка заштита у објекту и околини, као и управљање и контрола свих функционалних система објеката,
- вршити редован санитарни преглед, односно вакцинацију запослених према епидемиолошким индикацијама,
- обезбедити потребан број изолационих одеа, односно одговарајућу опрему и средства за заштиту свих запослених, као и простор за смештај употребљених заштитних средстава и опреме за случај масовних несрећа са смртним исходом,
- вршити редовну хемијску и бактериолошку контролу ефикасности поступка стерилизације, као и редовну проверу ефикасности свих врста дезинфекционих средстава која се користе,
- прибавити одговарајуће атесте за пројектом предвиђене апарате и опрему,
- користити кесе од пунијег полиетилена или полиамида за сакупљање специфичног отпада,
- обезбедити да квалитет отпадних вода планираних објеката задовољава прописане за упуштање у канализацију или коришћени реципијент,
- обезбедити чишћење сепаратора за третман отпадних вода из просторије за прање и дезинфекцију возила за транспорт преминулих и безбедно чување отпадног талога, односно предају лицу са којим је закључен уговор, а које је регистровано или има дозволу за управљање овом врстом отпада.

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 („Службени 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 („Службени 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.

2.1.7. Уређење слободних и зелених површина

Циљ уређеног зеленила у насељу је претварање неизграђених површина у пријатне просторе за боравак у природи, рекреацију становништва и заштита насељских и јавних функција од транзитних саобраћајница и комуналних постројења.

Озелењавање насеља подразумева формирање и реконструкцију свих форми јавног зеленила (парк, улично зеленило, простор трга, саобраћајне површине, итд.). Планирање зеленила подразумева и међусобно повезивање свих структура насељског зеленила (дрвореди, зелени коридори дуж водотокова) са зеленилом ван грађевинског подручја (пољопривредним и шумским земљиштем).

У складу са Законом о подизању и одржавању зелених површина са биолошком основом по значају, уређење зеленила посматрано је као значајан аспект укупног уређења простора, и предвиђено је да се формирају:

- *зелене површине јавне намене* - као насељски и локални зелени простор у оквиру насељског центра, око објеката јавне намене (установе за културу, спорт и рекреацију- спортски терени, објеката за техничку и комуналну инфраструктуру- гробље), као и у форми уличних дрвореда и
- *зелене површине остале намене* - зелене површине заштитног зеленила, зеленило привредних делатности (зеленило у индустријским комплексима и зеленило у функцији туризма и угоститељства), затим зеленило око верских објеката, као и зеленило у оквиру стамбених зона.

Зелене површине јавне намене

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

Зеленило у оквиру површина за културу и гробља

Јавни зелени простор обликовати уз примену појединачних садница високе зимзелене и листопадне вегетације, украсним и цветним формама шибља, пузавица, перена и партерног травњака и ускладити их са постојећом високом вегетацијом коју треба задржати у највећој мери.

Пешачке стазе и платое поплочати квалитетним, декоративним застором за покривање стаза, и поставити рампе за лакше кретање лица са посебним потребама у простору.

Листопадне врсте које се могу користити за озелењавање су: *Acer campestre*, *Acer platanoides* "Globosa", *Carpinus betulus* "Fastigiata", *Tilia cordata*, *Betula verucosa* и др. Од зимзелених врста за озелењавање користити: *Pinus nigra*, *Picea excelsa*, *Cedrus deodara*, *Abies alba*, *Thuja orientalis* др., а од жбунастих: *Berberis thunbergi*, *Juniperus horizontalis*, *Cotoneaster sp.*, *Spiraea sp.* и друге.

Када се ради о гробљима, основна функција зелених површина је декоративно-естетска. Карактер простора захтева његово одвајање у визуелном и акустичном смислу од осталих делова насеља, што се постиже правилним смештајем објеката у унутрашњости комплекса и формирањем заштитних појасева густог дрвећа и жбуња. Предвидети стазе, а за озелењавање користити дрвеће густе и раскошне крошње (липа, дивљи кестен, јавор, млеч), и четинарско-зимзелено дрвеће које одговара камбијенту, шимшир и тује. Веома често користе се и пузавице (*Hederahelix*, *Vincaminor*, *Vincamajor*). Применити биљне материјале исте врсте, четинарско или листопадно дрвеће, као и декоративне партерне травњаке.

Уређено зеленило

Главна функција ових зелених површина је смањење неповољних услова у циљу ублажавања доминантних ветрова, смањење аерозагађења, негативног дејства саобраћаја и везивање земљишта и заштита од ерозије. То су обично планиране парковске површине (шума парк, парк шуме, хидро-паркови, излетишта и др.), који истовремено испуњавају функцију заштитних засада. У зони уређеног зеленила могућа је изградња свих врста рекреативних површина, уз обавезно постављање урбаног мобилијара (канте за смеће, јавне чесме, канделабри и сл.).

Избор врста одређен је биљногеографским, фитоценолошким и станишним условима. Потребно је изабрати дендролошки материјал отпоран на природне и новостворене услове. Од високих, средњевисоких, нижих лишћара се препоручују *Acer pseudoplatanus* (јавор), *Fraxinus excelsior* (јасен), *Betula alba* (бреза), *Ulmus pumila* (брест); а од високих и средњевисоких четинара *Picea abies*, *P. pungens* (смрче), *Abies alba* (јела), *Pinus nigra* (црни бор), *Cedrus atlantica*, *C. deodora* (кедар) итд.

Зелене површине остале намене

Зелене површине у оквиру становања

Ова категорија зеленила је значајна са санитатно-хигијенског становишта и пружа интимније повезивање човека са околином. Врт око куће обезбеђује хигијенске услове становања без буке и загађења, стварјући повољне услове одмора. Композицију треба да чине различите категорије биљних врста, грађевински и вртно-архитектонски елементи и мобилијар. Основу сваког врта треба да чини добро урађен и негован травњак. Корисници, односно власници парцеле могу своја дворишта уређивати према властитим афинитетима, с тим да најмањи проценат површине под зеленилом буде у складу са правилим грађења за конкретну намену. Ограђивање парцеле дозвољено је постављањем транспарентних или „живих“ ограда према јавној површини и „живих“ ограда између парцела, до висине од 1,20m.

Зелене површине у оквиру намене туризам и угоститељство

Приликом партерног уређења простора око ових садржаја посебну пажњу обратити на очување визура ка околним простором - визура ка Граду Нишу и Коритнику с обзиром да су од значаја за правилан доживљај простора и туристички мотив сам по себи. Површину под зеленилом усагласити са правилима грађења за конкретну намену.

Шумско земљиште

Неговање шума, парк-шуме, вршити у свему у складу са Законом о шумама („Службени гласник РС“, бр. 30/10, 93/12, 89/15 и 95/18 - др. закон), Законом о заштити животне средине („Службени гласник РС“, бр. 135/04, 36/09, 36/09 - др. закон, 72/09 - др. закон, 43/11 - одлука УС, 14/16, 76/18, 95/18 - др. закон и 95/18 - др. закон) и Законом о заштити природе („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 88/10, 91/10 - испр., 14/16 и 95/18 - др. закон).

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

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

2.1.8. Мере енергетске ефикасности

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

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

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

Мере енергетске ефикасности градње за планиране објекте

Приликом пројектовања објеката неопходно је обратити пажњу на оријентацију и функционални концепт зграде у циљу коришћења природе и природних ресурса предметне локације, пре свега енергије сунца, ветра и околног зеленила.

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.

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

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.

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 се 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 („Службени гласник РС“, бр. 69/12).

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

Зграде за које није потребно прибављање енергетског пасоша су:

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

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

Енергетски пасош зграде издаје се по извршеном енергетском прегледу зграде.

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

2.1.9. Спровођење плана

Правила уређења и грађења дата овим Планом представљају основ за издавање локацијских услова и грађевинске дозволе.

Уколико се у току спровођења Плана, а на иницијативу надлежне Управе, укаже потреба за даљом урбанистичком разрадом (израда урбанистичког пројекта), исто се неће сматрати одступањем од овог Плана.

2.1.9.1. 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 обухвата могућност прикључивања на водоводну, канализациону и електроенергетску мрежу. Уколико не постоји инфраструктурна мрежа, подразумева се да инвеститор преузима обавезу изградње дела инфраструктурне мреже који недостаје.

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

2.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

2.2.1. Општа правила грађења

Општа правила грађења важе за све намене, осим ако није другачије дефинисано у појединачним правилима грађења за поједину намену.

Компатибилне намене у оквиру основне намене могу бити заступљене до 49% на грађевинској парцели.

На компатибилне намене се примењују правила грађења дефинисана за претежну намену земљишта.

При прорачуну индекса заузетости за предметну парцелу, узети у обзир површину дограђеног објекта и објекта који се задржавају.

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

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

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 ја изградња објеката у складу са Планом предвиђеном наменом, према правилима грађења за поједине намене.

Забрањена је изградња објеката за које се предвиђа израда, или за које се може захтевати израда процена утицаја на животну средину, а за које се у прописаној процедури не обезбеди сагласност надлежног органа за послове заштите животне средине на Студију процене утицаја на животну средину.

2.2.1.2. 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

Грађевинска парцела има облик и површину која омогућава изградњу објеката у складу са наменом предвиђеном Планом.

Уколико катастарска парцела нема приступ на јавну саобраћајну површину није грађевинска парцела.

Задржавају се постојеће парцеле на којима се може градити у складу са правилима парцелације и овим Планом.

За постојеће парцеле чија је површина до 10% мања од најмање дозвољене површине за дату намену, дозвољава се изградња објеката на тим парцелама, према условима грађења за одређену намену.

За грађевинске парцеле чија је површина мања од најмање дозвољене површине за 10-15%, дозвољена је изградња на тим катастарским парцелама према условима грађења за одређену намену, са параметрима умањеним за 5%.

Основна правила парцелације и препарцелације

На већем броју катастарских парцела може се образовати једна или више грађевинских парцела на основу пројекта препарцелације, на начин и под условима утврђеним Планом.

На једној катастарској парцели може се пројектом парцелације образовати већи број грађевинских парцела до најмањих вредности утврђених правилима грађења, или се више грађевинских парцела могу укрупнити пројектом препарцелације у складу са правилима грађења, а према планираној намени грађевинске парцеле.

Исправка граница суседних парцела

Исправка граница суседних катастарских парцела, спајање суседних катастарских парцела истог власника, као и спајање суседних катастарских парцела на којима је исто лице власник или дугорочни закупца на основу ранијих прописа, врши се на основу елабората геодетских радова.

Приликом исправке граница суседних парцела се мора поштовати правило да катастарска парцела у јавној својини која се припаја суседној катастарској парцели не испуњава услове за посебну грађевинску парцелу, као и да је мање површине од површине катастарске парцеле којој се припаја.

Посебни случајеви формирања грађевинске парцеле

За грађење, односно постављање објеката линијских инфраструктурних система (надземних или подземних), објеката комуналне инфраструктуре и електроенергетских објеката, комуникационих мрежа и уређаја, може се формирати грађевинска парцела која одступа од површине или положаја предвиђених Планом за ту зону, под условом да постоји приступ том објекту, односно тим уређајима, ради одржавања и отклањања кварова или хаварије на њима.

За постављање трансформаторских станица 10/0,4 kV, 20/0,4 kV 35/0,4 kV и 35/10 kV, мерно-регулационих станица за гас код потрошача, електродистрибутивних, електропреносних, анемометарских и метеоролошких стубова, као и стубова електронских комуникација, није неопходно да се формира посебна грађевинска парцела.

За инфраструктурне водове (подземне и надземне) не формира се посебна грађевинска парцела.

Надлежни орган дозвољава изградњу надземне инфраструктуре, као и подземних делова објеката инфраструктуре у траси коридора на постојећим парцелама, без обавезе парцелације и препарцелације.

Предметни објекти инфраструктуре могу се градити на пољопривредном земљишту, без обзира на катастарску класу пољопривредног земљишта, као и на шумском земљишту, без потребе прибављања сагласности министарства надлежног за послове пољопривреде и шумарства.

На земљишту изнад подземних делова објекта предметне инфраструктуре и на земљишту испод надземних електроенергетских водова, инвеститор има право пролаза испод или прелета изнад земљишта, уз обавезу сопственика, односно држаоца тог земљишта да не омета изградњу, одржавање и употребу тог објекта.

2.2.1.3. Начин приступа грађевинској парцели 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 се постављају у оквиру грађевинске парцеле тако да остварују одговарајућу везу са приступним саобраћајницама и тако да се омогућује функционалан саобраћај унутар грађевинске парцеле 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, односно задовољење услова паркирања уједно дефинише и максималне могућности за коришћење грађевинске парцеле.

2.2.1.4. Положај објекта у односу на регулацију и грађевинске линије

Грађевинске линије утврђене су према регулацији, као и према водном земљишту, и дефинисане су на графичком прилогу 4. *Грађевинске линије и највећа дозвољена висина објекта.*

Грађевинска линија је линија до које је дозвољено грађење на и изнад површине земље.

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

Подземне етаже могу се градити унутар и до грађевинске линије.

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

Подземна грађевинска линија не може да пређе границе грађевинске парцеле.

Испади на објекту према јавној саобраћајници могу прелазити грађевинску линију на најмањој висини 3,0m од коте терена и највише, до 1,6m удаљености од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада.

2.2.1.5. Положај објекта у односу на границе грађевинске парцеле

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

Дозвољава се изградња објекта на међи уз сагласност суседа.

Најмање дозвољено одстојање слободностојећег објекта од границе грађевинске парцеле коју не додирује износи 2,5m, уколико другачије није дефинисано појединачним правилима градње.

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

За постојеће објекте чије је растојање од границе парцеле мање од 2,5m, не могу се на суседним странама предвиђати отвори за дневно осветљење (осим отвора за помоћне просторије-кухиње, купатила, оставе, ходнике и сл.).

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

2.2.1.6. Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Међусобна удаљеност нових и околних објеката (околним објектима се не сматрају помоћни објекти и слични) износи половину висине вишег објекта (осим код објеката у непрекинутом низу, прекинутом низу и полуатријумских објеката), односно четвртину висине вишег објекта уколико објекти не садрже отворе за осветљење стамбених просторија, осим отвора за осветљење помоћних просторија (WC-а, купатила, остава, ходника и сл.), али не може бити мања од 4,0m.

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

Ове одреднице важи за све објекте, осим ако другачије није дефинисано у појединачним правилима грађења и не односе се на удаљења од помоћних и сличних објеката.

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

За потребе вентилације и осветљења помоћних просторија у стамбеном или пословном објекту, као и заједничког степеништа, дозвољава се формирање светларника у објекту.

2.2.1.7. Услови изградње помоћних објеката

Помоћни објекат јесте објекат који је у функцији главног објекта, а гради се на истој парцели на којој је саграђен главни објекат (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду и сл.). Може се градити под условом да не нарушава постојећу функцију, не угрожава животну средину и не нарушава јавни интерес (нарочито у погледу прегледности визура и безбедности саобраћаја). Помоћни објекат се може градити као анекс уз главни објекат, или слободно на грађевинској парцели, уз поштовање грађевинске линије.

Помоћни објекат се не може користити за становање, нити се у њему може обављати привредна делатност.

Најмања удаљеност најистуреније тачке помоћног објекта до границе грађевинске парцеле износи 0,5m. Помоћни објекат се може поставити на границу грађевинске парцеле уз сагласност суседа.

Помоћни објекти се граде као приземни, висине до 5,0m, с тим да висина венца не може прећи 3,0m од нулте коте терена (нулта кота представља пресек вертикалне осе објекта и тла на месту градње помоћног објекта).

Помоћни објекти могу имати раван или кос кров, нагиба кровних равни 15%, ка унутрашњости парцеле.

2.2.1.8. Највећа дозвољена висина објекта у односу на нагиб терена

Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте венца (највише тачке фасадног платна) и одређује се у односу на фасаду објекта постављеној према улици, односно приступној јавној саобраћајној површини. Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.

За одређивање удаљења од суседног објекта или бочне границе парцеле, референтна је висина фасаде окренуте према суседу, односно бочној граници парцеле.

Висина објекта је:

- На релативно равном терену - растојање од нулте коте до коте слемена (за објекте са косим кровом), односно венца (за објекте са равним кровом);
- На стрмом терену са нагибом према улици (навише), кад је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута мање или једнако 2,0m - растојање од нулте коте до коте слемена, односно венца;
- На стрмом терену са нагибом према улици (навише), кад је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута веће од 2,0m - растојање од коте нивелете јавног пута до коте слемена (венца) умањено за разлику висине преко 2,0m;
- На стрмом терену са нагибом од улице (наниже), кад је нулта кота објекта нижа од коте јавног или приступног пута - растојање од коте нивелете пута на средини фронта парцеле до коте венца;
- На стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице висина објекта утврђује се применом одговарајућих тачака ових правила.

Релативна висина објекта је она која се одређује према другим објектима или ширини регулације. Одређује се кроз следеће односе, и то:

- Висина новог објекта мања је од 1,5 ширине регулације улице односно од растојања до грађевинске линије наспрамног објекта;
- Висина венца новог објекта се усклађује са висином венца суседног објекта.

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

2.2.1.9. Кота приземља

Кота приземља објеката одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, и то:

- Кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте пута;
- Кота приземља може бити највише 1,2m виша од нулте коте;
- За објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити највише 1,2m нижа од коте нивелете јавног пута;
- За објекте на стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице кота приземља објекта одређује се применом одговарајућих тачака ових шравила;
- За објекте са нестамбеном наменом у приземљу кота приземља може бити максимално 0,2m виша од коте тротоара (денивелација до 1,2m савладава се унутар објекта).

2.2.1.10. Поткровна етажа

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

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. Уколико се ради о поткровљу испод мансардног крова са осветљењем преко појединачних 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.

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

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

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

2.2.1.11. Ограђивање парцела

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,9m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,4m.

Грађевинске парцеле чија је кота нивелете виша од 0,9m од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,4m која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни општински орган.

Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,4m уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,4m, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.

Парцела у сеоском насељу може се преграђивати у функционалне целине (стамбени део, економски део, економски приступ, стамбени приступ и окућница), с тим да висина унутрашње ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле специјалне намене, ограђују се на начин који одреди надлежни орган.

Грађевинске парцеле на којима се налазе индустријски објекти и остали радни и пословни објекти индустријских зона (складишта, радионице) могу се ограђивати зиданом оградом висине до 2,2m.

2.2.1.12. Постављање спољњих 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.

2.2.1.13. Подрумске етаже

Грађевински елементи испод коте тротоара (подрумске етаже) могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- 1) Стопе темеља и подрумски зидови 0,15m до дубине од 2,6m испод површине тротоара, а испод те дубине 0,5m;
- 2) Шахте подрумских просторија до нивоа коте тротоара 1,0m;
- 3) Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

У оквиру свих планираних претежних намена могућа је изградња подземних етажа уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

2.2.1.14. Одводњавање површинске воде

Одводњавање површинских вода утврђује се нивелационим решењем.

Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације), односно јарковима са најмањим падом од 1,5%.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не 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.

Површинске и друге отпадне воде из економског дворишта у сеоским насељима одводе се регулисано до ђубришне јаме када се економско двориште налази уз јавни пут.

2.2.1.15. Правила за реконструкцију, адаптацију и доградњу постојећих објеката

Реконструкција и доградња објеката врши се према правилима за нову изградњу.

Доградња/ реконструкција нових етажа/крова до дозвољене максималне висине врши се у складу са преовлађујућом висином објеката у том фронту.

Приликом реконструкције крова, максимална висина надзетка поткровне етаже при изградњи класичног крова је 1,60m, односно 1,30m од коте пода поткровља до прелома косине мансардног крова.

На постојећим објектима који не задовољавају услове за реконструкцију и доградњу, могуће је вршити радове на адаптацији, санацији, текућем и инвестиционом одржавању уз задржавање постојећих урбанистичких параметара и карактеристика објекта, уколико ти радови не угрожавају јавне садржаје и објекте, као и садржаје и објекте на суседним парцелама.

Санација фасаде или крова подразумева накнадно постављање спољне изолације, замену или допуну постојеће изолације, постављање соларних колектора и сл.

Доградња/уградња вертикалних комуникација (степениште, лифт) - дозвољава се код свих врста објеката, уз услов да се оваквом интервенцијом не угрожава функционисање и конструктивна стабилност постојећег објекта и објеката на суседним парцелама. Сви елементи вертикалних комуникација морају бити заштићени од спољних утицаја.

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

Реконструкција, доградња, адаптација и санација постојећих објеката подразумева истовремено партерно уређење.

Постојећи објекти и делови објеката, преко којих је на графичком прилогу 4. *Грађевинске линије и највећа дозвољена висине објеката* утврђена грађевинска линија, предвиђени су за рушење и на њима су дозвољене само интервенције на текућем одржавању.

Планом се задржавају постојећи објекти и делови објеката, преко којих је на графичком прилогу 4. *Грађевинске линије и највећа дозвољена висина објеката* утврђена грађевинска линија у односу на зоне заштите путне и електроенергетске инфраструктуре. На датим објектима могућа је санација и адаптација у постојећим габаритима, док је нову изградњу, реконструкцију или доградњу објеката могуће планирати до грађевинске линије која је дата Планом.

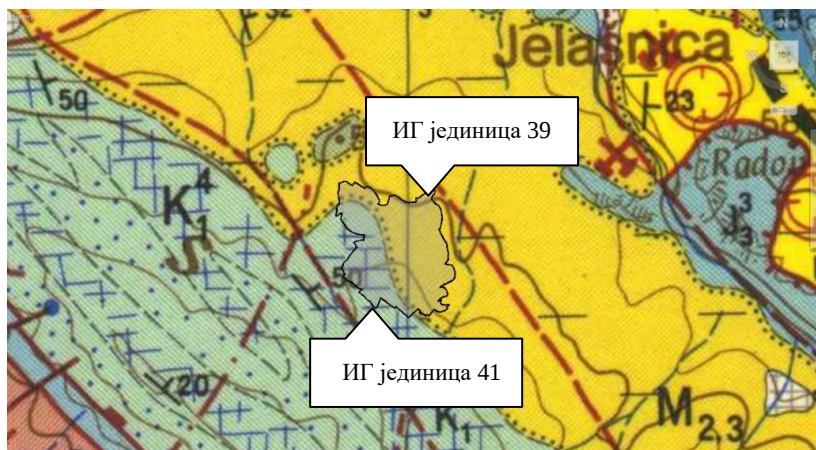
2.2.1.16. Урбанистичко и архитектонско обликовање

Архитектура и конструкција објеката треба да поштују принципе савремене градње, али и карактеристике поднебља. Основна препорука је грађење од природних материјала повољних изолационих својстава, поштовање оријентације и климатских утицаја.

Спољашњи изглед објекта, облик крова, одабир грађевинског материјала и боја, архитектонски детаљи, ограде и сл. утврђују се техничком документацијом, у складу са природним амбијентом, и визуелним идентитетом простора. Архитектура и конструкција објеката треба да поштују принципе савремене градње, уз поштовање оријентације и климатских утицаја.

2.2.1.17. Инжењерско-геолошки услови за изградњу објекта

Према Карти сеизмичког хазарда РС за повратни период од 95 година, планско подручје се налази у зони интензитета 0,06 сеизмичког хазарда на основној стени (мерено у јединицама гравитационог убрзања g), односно, у зони VI-VII степена хазарда према макросеизмичком интензитету MCS. Према Прелиминарној карти сеизмичке рејонизације територије РС, планско подручје припада основном геодинамичком моделу S2 са аспекта оцене сеизмичких услова у складу са европским стандардом EC8-1 у пројектовању и изградњи објекта.



Слика 4: Инжењерскогеолошка карта Србије – подручје Плана

Према инжењерско-геолошкој карти РС, источни део планског подручја припада инжењерскогеолошкој јединици 39: *Претежно кластични стенски комплекс*:

- Основна својства: Претежно услојени кластити неуједначене крупноће зрна и степена везаности; преовлађујуће учешће силикатних и карбонатних кластита утиче на знатно повољнија својства терена у погледу стабилности; изражена еродибилност падина;
- Комплекси: Комплекси мање чврстих до веома чврстих седиментних стена;
- Деформабилност: Средње до мале деформабилности;
- Генетска припадност: Претежно везане кластичне стене;
- Литогенетска врста: Претежно кластични стенски комплекс;
- Литогенетски опис: Пешчари, ређе глинци, алевролити и конгломерати.

Према инжењерско-геолошкој карти РС, западни део планског подручја припада инжењерскогеолошкој јединици 41: *Кречњаци*:

- Основна својства: Масивна и услојена компактна и чврста стенска маса, испуцала и слабораспаднута, најчешће карстификована, добро оводњена у дубљој зони; нестабилност изражена на стрмим одсецима и падинама;
- Комплекси: Комплекси мање чврстих до веома чврстих седиментних стена;
- Деформабилност: Средње до мале деформабилности;
- Генетска припадност: Претежно карбонатне стене;
- Литогенетска врста: Кречњаци;
- Литогенетски опис: Доломити, доломитични кречњаци, ређе лапоровити кречњаци.

У фази пројектовања потребно је урадити геолошка истраживања, која ће дефинисати дубину и начин фундаирања објекта, као и заштиту суседних објекта и постојеће инфраструктуре. У току извођења радова и при експлоатацији објекта, водити рачуна о техничким и еколошким условима на суседним парцелама, као и о безбедности објекта изграђених на њима (при ископу темеља, одвођењу атмосферске воде и др).

2.2.2. Правила грађења детаљне намене

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

Правила грађења за објекте електроенергетске инфраструктуре утврђују се у складу са одговарајућим техничким прописима за конкретне објекте.

У случају да општим и појединачним правилима грађења нису дефинисани сви елементи потребни за издавање локацијских услова и грађевинске дозволе, као и информације о локацији, меродавна је примена Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“, бр. 22/15).

2.2.2.1. Култура и информисање / Мултифункционални центар

Бр.	Правила грађења	Табела ПГ- 1.
1.0.	Урбанистички показатељи	
1.1.	Основна намена	Вишенаменски центар (култура, уметност, пољопривредна задруга – кластер, невладин сектор, удружења грађана, информисање).
1.2.	Компатибилна намена	Јавна управа и администрација, комерцијалне услуге, угоститељство, дневни боравак (клуб) за стара лица, трговина, занатске услуге.
1.3.	Забрањена намена	Становање, производне делатности
1.4.	Услови за образовање грађевинске парцеле	Величина парцеле усаглашава се са потребама конкретне намене у складу са прописима и одговарајућим техничким нормативима.
1.5.	Индекс заузетости грађевинске парцеле	До 70%
1.6.	Највећа дозвољена висина објекта	До 14m
2.0.	Правила изградње	
2.1.	Положај објекта у односу на регулацију	Грађевинска линија према графичком прилогу 4. <i>Грађевинске линије и максималне дозвољене висине објекта.</i>
2.2.	Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	На истој грађевинској парцели могу се градити други/пратећи објекти, али не и помоћни објекти.
2.3.	Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простору за паркирање	Паркирање возила се мора регулисати у оквиру парцеле/комплекса или јавне површине испред парцеле (уколико то дозвољава стање на терену), и то 1 паркинг место на 70m ² корисне површине простора; број гаража - према потреби.
2.4.	Ограђивање	Простор не ограђивати.
2.5.	Зелене површине	Најмањи проценат зелених површина у директном контакту са тлом износи 10% површине грађевинске парцеле. Бетонске растер плоче не представљају зелену површину.

2.2.2.2. Јавна управа / Месна заједница

Бр.	Правила грађења	Табела ПГ-02.
1.0.	Урбанистички показатељи	
1.1.	Основна намена	управа, пошта, комунална администрација
1.2.	Компатибилна намена	комерцијалне услуге, административне услуге
1.3.	Забрањена намена	становање, производне делатности
1.4.	Услови за образовање грађевинске парцеле	величина комплекса усаглашава се са потребама конкретне намене у складу са прописима и одговарајућим техничким нормативима

1.5.	Индекс заузетости грађевинске парцеле	до 70%
1.6.	Највећа дозвољена висина објекта	До 14m
2.0.	Правила изградње	
2.1.	Положај објекта у односу на регулацију	Грађевинска линија према графичком прилогу 4. <i>Грађевинске линије и максималне дозвољене висине објеката.</i>
2.2.	Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели/комплексу	На истој грађевинској парцели могу се градити други/пратећи објекти, али не и помоћни објекти.
2.3.	Ограђивање	Грађевинске парцеле се могу ограђивати живом зеленом оградом или транспарентном оградом до висине од 1,40m.
2.4.	услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простору за паркирање	сваки објекат мора да има одговарајућу везу са приступним саобраћајницама, комплекс добро организован саобраћај унутар грађевинске парцеле, са функционалним приступом простору за паркирање; број паркинг места и број гаража према потреби.
2.5.	Зелене површине	Најмањи проценат зелених површина у директном контакту са тлом износи 10% површине грађевинске парцеле.

2.2.2.3. Комуналне делатности / Гробље

Бр.	Правила грађења	Табела ПГ- 3.
1.0.	Урбанистички показатељи	
1.1.	Основна намена	Сахрањивање
1.2.	Компатибилна намена	Наменска трговина, наменска администрација, верски објекти (капела), наменско угоститељство, инфраструктурни објекти.
1.3.	Забрањена намена	Све остале намене
1.4.	Услови за образовање грађевинске парцеле	Гробље се уређује изградом урбанистичког пројекта и усаглашава са могућностима локације а у складу са прописима и одговарајућим техничким нормативима.
1.5.	Индекс заузетости грађевинске парцеле	До 10% (односи се на објекте високоградње)
1.6.	Највећа висина објекта	До 5,0m (за верски објекат до 12,0m)
2.0.	Правила изградње	
2.1.	Положај објекта у односу на регулацију	Грађевинска линија према графичком прилогу 4. <i>Грађевинске линије и максималне дозвољене висине објеката.</i>
2.2.	Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	На истој грађевинској парцели могу се градити други/пратећи објекти, али не и помоћни објекти.
2.3.	Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простору за паркирање	Комплекс мора имати добро организован унутрашњи саобраћај, функционалн приступ паркинг простору а сваки објекат унутар комплекса одговарајућу везу са приступним саобраћајницама. Предвидети 1 паркинг место на 200m ² површине комплекса.
2.4.	Ограђивање	Комплекс оградити зиданом оградом, или комбиновано зиданом и транспарентном, највеће висине 1,8m.
2.5.	Зелене површине	Најмањи проценат зелених површина у директном контакту са тлом износи 10% површине грађевинске парцеле. Површине за сахрањивање не третирају зеленилом док је гробље у функцији. Гранични појас са другом наменом представља зелена површина ширине најмање 2,5m.

2.2.2.4. Зелене површине / Уређено зеленило

Бр.	Правила грађења	Табела ПГ- 4.
1.0.	Урбанистички показатељи	
1.1.	Основна намена	Зеленило
1.2.	Компатибилна намена	Рекреација
1.3.	Забрањена намена	Све остале намене
1.4.	Услови за образовање грађевинске парцеле	Грађевинска парцела се формира у складу са планом намене површина на катастерским парцелама бр. 1522, 1901 и 1941 КО Раутово.
1.5.	Индекс заузетости грађевинске парцеле	0
1.6.	Највећа дозвољена висина објекта	Није дозвољена изградња објеката.
2.0.	Правила изградње	
2.1.	Положај објекта у односу на регулацију	Није дозвољена изградња објеката.
2.2.	Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели/комплексу	На грађевинској парцели се дозвољава уређење рекреативних површина за одмор становника, и потављање урбаног мобилијара.
2.3.	Међусобна удаљеност објекта	Није дозвољена изградња објеката.
2.4.	Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простору за паркирање	Грађевинска парцела не мора да има директан излаз на регулисану јавну површину.
2.5.	Ограђивање	Простор не ограђивати.
2.6.	Зелене површине	Према одредницама поглавља 2.1.7. <i>Уређење слободних и зелених површина</i> . Бетонске растер плоче не представљају зелену површину.

2.2.2.5. Становање / Сеоско становање у централном делу насеља

Бр.	Правила грађења	Табела ПГ- 5.
1.0.	Урбанистички показатељи	
1.1.	Основна намена	Становање и пословање
1.2.	Компатибилна намена	Трговина, занатске услуге, административне услуге, угоститељство, сервисне услуге, објекти за пружање услуга у сеоском домаћинству, смештај и нега старих и изнемоглих лица, економски објекти, ветеринарске станице, примарна пољопривредна производња и туризам
1.3.	Забрањена намена	Све остале намене
1.4.	Услови за образовање грађевинске парцеле	Најмања површина грађевинске парцеле: 300m ² за слободностојећи објекат, 200m ² за објекат у прекинутом низу, 150m ² за објекат у непрекинутом низу Најмања ширина грађевинске парцеле: 10,0m за слободностојећи објекат, 8,0m за објекат у прекинутом низу и 5,0m за објекат у непрекинутом низу
1.5.	Индекс заузетости грађевинске парцеле	До 60%,
1.6.	Највећа висина објекта	До 12,0m, а помоћних објеката до 5,0m.
2.0.	Правила изградње	
2.1.	Положај објекта у односу на регулацију	Грађевинска линија према графичком прилогу 4. <i>Грађевинске линије и максималне дозвољене висине објеката</i>
2.2.	Положај у односу на границе парцеле	Најмање дозвољено растојање основног габарита објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за: 1) слободностојеће објекте на делу бочног дворишта 2,5m 2) двојне објекте и објекте у прекинутом низу на бочном делу дворишта 4,0m 3) први или последњи објекат у непрекинутом низу 1,5m

		За изграђене стамбене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од наведених вредности не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија. За зоне изграђених стамбених објеката чије је растојање до границе грађевинске парцеле различито од наведених вредности нови објекти се могу постављати и на растојањима која су ранијим правилима постављена и то: 1) слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације 1,0m 2) слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације 3,0m	
2.3.	Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели/комплексу	На грађевинској парцели могу се градити економски објекти пољопривредног домаћинства и објекти за пружање туристичких услуга у сеоском домаћинству. За потребе сеоског туризма на грађевинској парцели првенствено реконструисати постојеће куће са окућницама и пратећим објектима а изузетно градити и нове смештајне јединице у оквиру постојеће окућнице за највише 12 лежаја (оптимално 50,0m² за две собе са по три лежаја и купатилом) и објекте за припремања и услуживања хране и пића за највише 20 гостију с тим да степен искоришћености земљишта не прелази 40%. Економски објекти морају задовољити све хигијенске захтеве и прописе везане за заштиту животне средине. Сточне фарме већег капацитета од 10 грла нису дозвољене у оквиру стамбеног подручја. Економски објекти се не урачунавају у корисну бруто развијену грађевинску површину, али се површина под овим објектима узима у обзир при израчунавању индекса заузетости. Економски објекти су: 1) уз стамбени објекат: летња кухиња, млекара, санитарни пропусник, магацини хране за сопствену употребу и др; 2) у економском дворишту: сточне стаје (живинарнице, свињци, говедарнице, овчарнице, козарнице), испусти за стоку, ђубришне јаме (ђубришта), пољски клозети и др. 3) пушнице, сушнице, кош, амбар, надстрешница за машине и возила, магацини хране и објекти намењени исхрани стоке и др. Позиција економских објеката у односу на грађевинску линију утврђује се локацијским условима и применом најмањих дозвољених растојања за објекте утврђених Правилником. Међусобно растојање стамбеног објекта и сточне стаје је најмање 15,0m. Ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање нових економских објеката од границе парцеле не може бити мање од 1,0m. Ако се економски део једне парцеле непосредно граничи са стамбеним делом друге парцеле, растојање нових економских	

		објекта и стамбеног објекта је најмање 15,0m. Међусобна растојања економских објеката зависе од организације економског дворишта, с тим да се прљави објекти могу постављати само низ ветар у односу на чисте објекте, или је размештај такав да ваздух са еманацијама мимоилази чистије садржаје. Распоред објеката у односу на нагиб терена је по групацијама тако да су чистије функције и садржаји на вишој коти у односу на прљавије. На парцели са нагибом терена од јавног пута (наниже), у случају нове изградње, стамбено двориште се поставља на највишој коти уз јавни пут. Најмања ширина присутног економског пута на парцели износи 3,0m. Економско двориште се поставља иза стамбеног дворишта (наниже). На парцели са нагибом терена према јавном путу (навише), у случају нове изградње, стамбено двориште се поставља на највишој коти. Најмања ширина приступног стамбеног пута је 2,5 m, а економског 3,0 m. Економско двориште може бити уз јавни пут, а економски објекти на грађевинској линији или поред стамбеног дворишта, ако ширина парцеле то дозвољава. Растојање од грађевинске до регулационе линије утврђује се применом општих правила регулације утврђених Правилником увећаним за најмање 3,0 m зеленог простора. Ћубриште и пољски клозет могу бити удаљени од стамбеног објекта, бунара, односно живот извора воде најмање 20,0m, и то само на нижој коти, низ ветар, а од границе суседне парцеле 3,0m.
2.4.	Међусобна удаљеност објекта	Међусобна удаљеност нових спратних сеоских објеката је 6,0m, а приземних 5,0m. За изграђене сеоске објекте који су међусобно удаљени мање од 3,0 не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија. Међусобна удаљеност сеоских објеката који имају индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, утврђује се локацијским условима према врсти изградње.
2.5.	Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простору за паркирање	Саобраћај унутар парцеле треба да буде добро организован, са функционалним приступом простору за паркирање а сваки објект мора да има одговарајућу везу са приступним саобраћајницама. Најмања ширина приступног стамбеног пута је 2,5m, а економског 3,0m. Паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле и то, једно паркинг или гаражно место на један стан или једно паркинг место на 70,0m² корисне површине.
2.6.	Ограђивање	Према општим правилима грађења.
2.7.	Зелене површине	Најмањи проценат зелених површина у директном контакту са тлом износи 10%. површине грађевинске парцеле.

2.2.2.6. Становање / Сеоско становање у ободном делу насеља

Бр.	Правила грађења	Табела ПГ- 6.
1.0.	Урбанистички показатељи	
1.1.	Основна намена	Становање
1.2.	Компатибилна намена	Примарна пољопривредна производња, сервиси и услуге, трговина и туризам
1.3.	Забрањена намена	Све осим остале намене
1.4.	Услови за образовање грађевинске парцеле	Најмања површина грађевинске парцеле: 300m ² за слободностојећи објекат, 200m ² за објекат у прекинутом низу, 150m ² за објекат у непрекинутом низу Минимална ширина грађевинске парцеле: 10,0m за слободностојећи објекат, 8,0m за објекат у прекинутом низу и 5,0m за објекат у непрекинутом низу
1.5.	Индекс заузетости грађевинске парцеле	До 50%
1.6.	Највећа висина објекта	До 10,0m, а помоћних објеката до 5,0m
2.0.	<u>ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ</u>	
2.1.	Положај објекта у односу на регулацију	Грађевинска линија према графичком прилогу 4. <i>Грађевинске линије и максималне дозвољене висине објеката.</i>
2.2.	Положај у односу на границе парцеле	Најмање дозвољено растојање основног габарита објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за: 1) слободностојеће објекте на делу бочног дворишта 2,5m 2) двојне објекте и објекте у прекинутом низу на бочном делу дворишта 4,0m 3) први или последњи објекат у непрекинутом низу 1,5m За изграђене стамбене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од наведених вредности не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија. За зоне изграђених стамбених објеката чије је растојање до границе грађевинске парцеле различито од наведених вредности нови објекти се могу постављати и на растојањима која су ранијим правилима постављена и то: 1) слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације 1,0m 2) слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације 3,0m
2.3.	Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели/комплексу	На грађевинској парцели могу се градити економски објекти пољопривредног домаћинства и објекти за пружање туристичких услуга у сеоском домаћинству. За потребе сеоског туризма на грађевинској парцели првенствено реконструисати постојеће куће са окућницама и пратећим објектима а изузетно градити и нове смештајне јединице у оквиру постојеће окућнице за највише 12 лежаја (оптимално 50,0m ² за две собе са по три лежаја и купатилом) и објекте за припремања и услуживања хране и пића за највише 20 гостију с тим да степен искоришћености земљишта не прелази 40%. Економски објекти морају задовољити све хигијенске захтеве и прописе везане за

		заштиту животне средине. Сточне фарме већег капацитета од 10 грла нису дозвољене у оквиру стамбеног подручја. Економски објекти се не урачунавају у корисну бруто развијену грађевинску површину, али се површина под овим објектима узима у обзир при израчунавању индекса заузетости. Економски објекти су: 1) уз стамбени објекат: летња кухиња, млекара, санитарни пропусник, магацини хране за сопствену употребу и др; 2) у економском дворишту: сточне стаје, испус-ти за стоку, ђубришне јаме, клозети и др. 3) пушнице, сушнице, кош, амбар, надстреш-ница за машине и возила, магацини хране и објекти намењени исхрани стоке и др. Позиција економских објеката у односу на грађевинску линију утврђује се локацијским условима и применом најмањих дозвољених растојања за објекте утврђених Правилником. Међусобно растојање стамбеног објекта и сточне стаје је најмање 15,0m. Ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање нових економских објеката од границе парцеле не може бити мање од 1,0m. Ако се економски део једне парцеле непосредно граничи са стамбеним делом друге парцеле, растојање нових економских објеката и стамбеног објекта је најмање 15,0m. Међусобна растојања економских објеката зависе од организације економског дворишта, с тим да се прљави објекти могу постављати само низ ветар у односу на чисте објекте или је размештај такав да ваздух са еманацијама мимоилази чистије садржаје. Распоред објеката у односу на нагиб терена јепо групацијама тако да су чистији садржаји на вишој коти у односу на прљавије. На парцели са нагибом терена од пута (наниже), у случају нове изградње стамбено двориште се поставља на највишој коти уз пут. Најмања ширина присутног економског пута на парцели износи 3,00 m. Економско двориште се поставља иза стамбеног дворишта (наниже). На парцели са нагибом терена према путу (навише), у случају нове изградње, стамбено двориште се поставља на највишој коти. Најмања ширина приступног стамбеног пута је 2,50 m, а економског 3,00 m. Економско двориште може бити уз јавни пут, а економски објекти на грађевинској линији, или поред стамбеног дворишта, ако ширина парцеле то дозвољава. Ђубриште и пољски клозет могу бити удаљени од стамбеног објекта, бунара, односно живот извора воде најмање 20,0m, и то само на нижој коти, низ ветар, а од границе суседне парцеле 3,0m.
2.4.	Међусобна удаљеност објекта	Међусобна удаљеност нових спратних сеоских објеката је 6,0m, а приземних 5,0m.

		На изграђеним објектима међусобно удаљеним мање од 3,0m на суседним странама се не могу предвиђати отвори стамбених просторија.
2.5.	Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простору за паркирање	Саобраћај унутар парцеле треба да буде добро организован, са функционалним приступом простору за паркирање а сваки објекат мора да има одговарајућу везу са приступним саобраћајницама. Најмања ширина приступног стамбеног пута је 2,5m, а економског 3,0m. Предвидети једно паркинг или гаражно место на један стан, или једно паркинг место на 70,0m ² корисне површине.
2.6.	Ограђивање	Према општим правилима грађења.
2.7.	Зелене површине	Најмањи проценат зелених површина у директном контакту са тлом износи 10% површине грађевинске парцеле.

2.2.2.7. Туризам / Туризам и угоститељство

Бр.	Правила грађења	Табела ПГ- 7.
1.0.	Урбанистички показатељи	
1.1.	Основна намена	Туризам, угоститељство, рекреација, пословање
1.2.	Компатибилна намена	Пословање, комерцијалне услуге, занатске услуге, здравство, социјалне установе, трговина, култура, спорт и рекреација, становање у функцији делатности објекта
1.3.	Забрањена намена	све осим основне и компатибилне намене
1.4.	Услови за образовање грађевинске парцеле	Најмања површина грађевинске парцеле је 1500,0m ² , док је најмања ширина грађевинске парцеле према регулационој линији 30,0m.
1.5.	Индекс заузетости грађевинске парцеле	До 70%
1.6.	Највећа висина објекта	До 18.m
2.0.	Правила изградње	
2.1.	Положај у односу на регулацију	Грађевинска линија према графичком прилогу 4. <i>Грађевинске линије и максималне дозвољене висине објеката.</i>
2.2.	Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели/комплексу	На истој грађевинској парцели могу се градити други/пратећи објекти, али не и помоћни објекти.
2.3.	Међусобна удаљеност објекта	Међусобна удаљеност износи најмање половину висине вишег објекта; Удаљеност од другог објекта било које врсте изградње не може бити мања од 4,00m.
2.4.	Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простору за паркирање	Сваки објекат мора да има одговарајућу везу са приступним саобраћајницама и функционални приступ простору за паркирање. Паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле и то једно паркинг место на 10 кревета и једно паркинг место на 8 столица, док је број гаража према потреби (за хотеле потребе утврдити према категорији).
2.5.	Ограђивање	Према општим правилима грађења.
2.6.	Зелене површине	Као апсорбциони појас за заштиту објеката изван комплекса, али и као заштита објеката унутар комплекса, од утицаја споља, као и између појединих групација или објеката појединачно предвидети најмање 20% грађевинске парцеле за зелене површине у директном контакту са тлом. Бетонске растер плоче не представљају зелену површину.

2.2.3. Правила грађења мрежа и објеката инфраструктуре

Све инфраструктурне мреже налазиће се у регулационом појасу саобраћајница са распоредом који је дефинисан планом инфраструктурне мреже. Промена положаја инфраструктурних мрежа у регулационом профилу саобраћајнице се дозвољава у случајевима када је то неопходно због ситуације на терену, 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, уз сагласност власника/корисника земљишта о праву службености пролаза.

2.2.3.1. Правила изградње саобраћајница

Планско подручје пресецају општински путеви који пролазе кроз насељено место.

Планом су одређене регулационе ширине планираних саобраћајница, садржај попречних профила као и њихови регулациони елементи. Попречни профил саобраћајница је са коловозом и тротоарима. Унутар регулационе ширине саобраћајница, уз коловоз, на местима где конфигурација терена то захтева, неопходно је урадити попторне зидове или шкарпе.

У изграђеном делу обавезни садржај попречног профила чине коловоз, тротоари и заштитна трака између коловоза и тротоара, где то дозвољавају просторне могућности. На неизграђеном и планираном простору за изградњу саобраћајница обавезна је заштитна трака.

На графичком прилогу 3.2. *Карактеристични нормални профили јавних саобраћајница* дати су карактеристични попречни профили са регулационим котама.

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

Планом дати елементи саобраћајница у оквиру регулационе линије (ширина коловозних трака, радијуси кривина, пречник спољне ивице коловоза, полупречници кривина на укрштајима, пешачке стазе, зеленило и др.) су усмеравајућег карактера и биће разрађени и утврђени изразом техничке документације, детаљном анализом и сагледавањем потреба везаних за безбедност, функционалност, еколошке захтеве простора и др.

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

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

- Сабирне саобраћајнице, пројектовати са свим елементима који омогућују несметано одвијање саобраћаја и ширином коловоза 5,5m (5,0m);
- Приступне и сервисне саобраћајнице пројектовати са свим елементима који омогућују несметано одвијање саобраћаја и ширином коловоза минимум 4,0m за једносмерне и 5,5m за двосмерне саобраћајнице;
- Коловозну конструкцију за саобраћајнице у оквиру дефинисаних коридора димензионисати за средње тежак саобраћај на основу података добијених геомеханичким испитивањима.

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

Забрањује се пренамена гаража и паркинг простора у друге намене.

Аутобуска стајалишта планирати саобраћајно безбедно у складу са саобраћајно безбедоносним карактеристикама и просторним потребама, у складу са важећим прописима и стандардима.

2.2.3.2. 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.

Планиране трафостанице 10/0,4 kV градити као објекат грађевинских димензија за снагу 630/1000 kVA или 2x630/1000 kVA.

Новопланиране електроенергетске каблове (35kV и 10kV) полагати по планираним трасама и по трасама постојећих електроенергетских водова према техничким прописима.

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

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

За слободностојећи објекат трафостанице 10/0,4kV обезбедити простор димензија 5,5x6,5m. До трафостанице 10/0,4kV (слободностојеће и у објекту) обезбедити колски приступ изградњом приступног пута најмање ширине 3m до најближе јавне саобраћајнице.

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

2.2.3.3. Телекомуникациона мрежа

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

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

Дубина полагања каблова претплатнике ТК мреже је по правилу 0,8-1,0m од коте терена.

Мини ровови су са максималном дужином од 40cm и максималном ширином 15cm са најчешћим димензијама 30x10cm. Мини ровови се изграђују само у оквиру уређених тротоарских површина, уређених пешачких стаза и прелаза саобраћајница уколико технички услови осталих инфраструктурних и саобраћајних система то дозвољавају. Изградња мини ровова је условљена осталом постојећом и планираном инфраструктуром и они морају испуњавати све услове удаљења од других система према техничким условима тих система и према условима власника тих инсталација. У случају накнадне изградње примарних инфраструктурних мрежа односно израде урбанистичких планова везаних за њу, инсталације са мини рововима изместити о трошку њиховог власника.

Кабловску ТК канализацију са минимално четири отвора градити под следећим условима:

- Дубину рова одредити према профилу канализације, с тим да заштитни слој земље у тротоару над блоковима буде најмање 0,60m, док заштитни слој земље над блоковима у коловозу буде најмање 0,8m;
- За израду кабловске тк канализације употребити пв цеви спољњег пречника 110mm, преко песка до 0,1m. Пв цеви постављати на пв држачима;
- Нивелета горње бетонске плоче и поклопца кабловског окна биће једнака нивелети површине на којој је изграђен тротоар односно коловоз;
- Кабловска окна изградити од опека унутрашњих димензија 2,0x1,5x1,8m.

Оптички кабл се може полагати у исти ров са претплатничким кабловима. Димензије рова за полагање оптичког кабла по правилу износи 0,4x0,8m.

Капацитет претплатничке телефонске мреже, тј. претплатничких каблова срачунати тако да задовољи постојеће и планиране потребе насеља. 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 0,4x0,8m.

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

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

Самостојећи ормани су на бетонском постољу габарита на већег од 50x40cm и дубине до 0,6m постављени на граници тротоара и стамбених парцела (на граници регулационе линије), тако да се не омета прилаз објектима.

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

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

2.2.3.4. Водоводна мрежа

Прикључне везе за објекте треба да задовоље потребне количине за санитарном и противпожарном водом. Прикључак инсталација објеката на јавни водовод - положај прикључног шахта дозвољава се на 0,5-1,0m од регулационе линије и поставља се унутар парцеле власника објекта. Изузетно, за локације на којима није могуће испоштовати овај услов, може се дозволити постављање прикључног шахта испред објекта на јавну површину уз обавезу инвеститора да обезбеди сагласности од надлежних институција. Од шахта за водомер независно пројектовати мреже за: санитарну воду стамбеног дела, санитарну воду пословног дела и противпожарну воду. Инсталације за санитарну воду пројектовати тако да свака тржишна целина има сопствени водомер, смештен тако да у сваком тренутку буде доступан стручној служби предузећа за дистрибуцију воде, у циљу читавања потрошње.

Врста и класа цевног материјала за водоводну мрежу, треба да испуни све потребне услове у погледу очувања физичких и хемијских карактеристика воде, притиска у цевоводу и његове заштите од спољних утицаја, како у току самог полагања и монтаже, тако и у току експлоатације. Избор грађевинског материјала од кога су начињене цеви, пад цевовода и остале техничке карактеристике, препуштају се пројектанту на основу хидрауличког прорачуна али не могу бити мањег пресека од Ø100 mm за јавну мрежу.

Под уобичајеним околностима чисто хоризонтално растојање до темеља и сличних подземних грађевина не сме да буде мање од 0,40m. Код доводних и транзитних цевовода растојање не сме да буде мање од 1,0m.

При бочном приближавању или паралелном вођењу са другим цевоводима или кабловима, минимално хоризонтално одстојање осовине цевовода мора да буде такво да се искључи преношење силе, и износи у односу на:

- Осовину трасе канализације - 1,0m;
- Осовину трасе атмосферске канализације - 1,0m;
- Птт и енергетске каблове - 0,5m.

Хоризонтално растојање од 0,20m обавезно се примењује код уских пролаза или малих ровова, осим ако се ни то најмање растојање, због локалних услова, не може обезбедити. Уколико размак мора да буде мањи, у тако уским пролазима директан контакт се мора спречити применом одговарајућих мера, на пример уградњом плоча или облога од изолационог

материјала у међупростору. Растојање за транзитне водове треба да износи најмање 1,0m. За мања растојања треба применити посебне мере.

Да би се у случају квара избегло стварање електричног лука, код металних цеви са и без пластичне спољне облоге, при растојању од електричног кабла мањем од 0,2m, електрично раздвајање мора се обезбедити уградњом одговарајућих конструкционих делова електричне изолације и на тај начин спречити недозвољена индукција струје наизменичног напона.

Код пластичних цеви, за растојања од електричног кабла мања од 0,2m, треба предвидети задовољавајућу термичку заштиту.

Захтеване мере потребно је ускладити са предузећем надлежним за тај вод.

Цевоводи за воду за пиће у начелу треба да буду положени изнад водова за отпадне воде. Ово важи како за канале са течењем са слободним огледалом, тако и за канализационе водове под притиском.

Ако у изузетним случајевима цевовод за воду за пиће лежи на истој дубини или дубље од канализационог вода, хоризонтално растојање треба да буде најмање 1,0m.

Цевоводи за воду за пиће у зони укрштања са канализационим водовима па већој висини морају да буду положени у заштитним цевима.

Дистрибутивна мрежа за воду која није за пиће је независан систем, који се полаже поред цевне мреже за снабдевање водом за пиће и снабдева потрошаче водом која није за пиће - техничком водом (па пример за индустрију).

Повезивање система за дистрибуцију воде за пиће са системима са техничком водом, другим течностима или гасом је недопустиво.

Цеви, затвараче и хидранте за воду која није за пиће, потребно је посебно обележити и у пројектима и на терену.

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.

Број и распоред противпожарних хидраната одредити на основу Закона о заштити од пожара и Правилника о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара.

Резервоар

Грађевинска линија мора бити удаљена минимално 10,0m од регулационе линије.

Коморе резервоара морају бити укопане. Прилаз резервоарском простору обезбедити преко постојеће саобраћајнице. Надземни део објекта архитектонски треба уклопити у околни амбијент. Слободне површине засађују се декоративним зеленилом, које нема дубоки корен. Косине насипа око резервоара потребно је затравити у циљу одржавања стабилности. За одвођење преливних и испусних вода из резервоара планирати канализацију која ће ове воде одвести до најближег путног јарка.

Електричну енергију обезбедити прикључком на постојећу мрежу или изградњом стубне трафостанице у оквиру комплекса, зависно од услова надлежног оператера електроенергетске мреже. Напајање објекта електричном енергијом, уколико то дозвољавају технички услови, може се вршити и са ОИЕ који ће се инсталирати у самом комплексу.

Дозвољава се фазна изградња резервоара зависно од потребних количина воде, уз услов да фаза мора да представља функционалну целину.

2.2.3.5. Канализациона мрежа

Прикључак инсталација објеката на јавну канализацију - положај прикључног ревизионог шахта дозвољава се на 0,5m-1,0m од регулационе линије и поставља се унутар парцеле власника објекта. Канализациони прикључак -прикључење прикључног ревизионог шахта на јавну канализацију изводи се гравитационо. Изузетно, за локације на којима није могуће испоштовати овај услов, може се дозволити постављање прикључног ревизионог шахта испред објекта на јавну површину уз обавезу инвеститора да обезбеди сагласности од надлежних институција.

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.

У земљишту у коме постоји опасност од обрушавања, или ако се састоји од финог песка и шљунка, обавезна је подграда и то од дрвене грађе за мање дубине или од челичне (Крингс-вербау оплате или Ларсенових талпи) за веће дубине.

На деловима трасе на којима ће се цевовод наћи испод нивоа подземне воде потребно је исти заштитити анкер блоковима од испливавања

Због аксијалних сила које настају у хоризонталним или вертикалним скретањима, предвидети анкер блокове који ће преузети исте и пренети на тло. Обратити посебну пажњу на водопропусност цевовода као и споја шахта и цеви. Обавезно вршити пробе на водопропусност цевовода (заптивеност), исто се може вршити на више начина. Сипањем воде у деонице цевовода и одређивањем времена испитивања проверавати спојеве на цурење или стављањем под притисак деоница ваздуха уз додавање дима или сипање станци које дезодоришу ваздух и сачињавањем записника о проби.

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. Ископ и затрпавање у близини каблова изводити искључиво ручно.

Будући објекти морају бити удаљени најмање 2,5m од осе цевовода.

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

Код паралелног вођења канализације, најмање хоризонтално одстојање осовине канализације износи у односу на:

- Осовину трасе водовода - 1,0m;
- Осовину трасе атмосферске канализације - 1,0m

Код вертикалног укрштања канализације, најмање вертикално одстојање од горње ивице цеви износи у односу на:

- ПТТ и енергетске каблове - 0,5m;
- Водоводну цев - 0,5m

Допуштени угао укрштања трасе ПТТ и енергетских каблова у односу на трасу водовода или канализације износи максимално 90°, а најмање 45°.

Уређај за пречишћавање отпадних вода (ППОВ)

Постројење предвидети у ограђеном – контролисаном простору ради заштите објеката, контролисаног уласка и извођења интервенција на објекту, као и других мера заштите и одржавања. Улаз у комплекс обезбедити кроз клизну колску и пешачку капију. Положај објеката унутар комплекса дефинисати према захтевима технолошког процеса поштујући мере безбедности и заштите које таква врста објеката треба да испуни. У оквиру комплекса предвидети неопходне манипулативне површине, тротоаре и зеленило.

Након процеса пречишћавања обавезно је мерење количине и испитивање квалитета воде која се испушта. Слободне површине засађују се декоративним зеленилом, са формирањем заштитног појаса дуж оградe комплекса који треба да обезбеди заштиту од ширења евентуалних непријатних гасова ван комплекса као и прикладан пејсаж, уз употребу претежно аутохтоних дрвенастих врста.

Предвидети уређаје за мерење и регистровање количина отпадних вода пре и после третмана на постројењу са одговарајућим анализама квалитета отпадних и пречишћених вода.

Концепцију постројења прилагодити савременим и рационалним технологијама уз сагледавање утицаја посебних загађивача на њихов рад.

2.2.4. Преглед планираних урбанистичких параметра и капацитета

Укупна процењена бруто развијена грађевинска површина за максималну изграђеност грађевинског подручја према планираним урбанистичким параметрима износи 18,33ha.

Табела 8: Урбанистички параметри и процењена бруто развијена грађевинска површина

Детаљна намена површина	Грађевинска површина (ha)	Макс. индекс заузетости (%)	Највећа висина (m)	БРГП (ha)
Култура / Мултифункционални центар	0,42	70	14	0,88
Јавна управа / Месна заједница	0,01	70	14	0,02
Комунална делатност / Гробље	0,26	10	5 - 12	0,02
Комунална делатност / Трафостаница	0,003	80	12	0,01
Зелене површине / Уређено зеленило	0,06	0	0	0,00
Становање / У централном делу насеља	5,31	60	12	9,56
Становање / У ободном делу насеља	6,02	50	10	6,02
Туризам / Туризам и угоститељство	0.52	70	18	1,82
Укупно:				18,33

2.2.5. Локације за које је обавезна израда пројекта парцелације, односно препарцелације, урбанистичког пројекта, урбанистичко-архитектонског конкурса и пројекта урбане комасације

Обавезна је израда пројекта парцелације, односно препарцелације за:

- Површине јавне намене које су утврђене новом регулационом линијом; и
- Површине осталих намена које се граниче са површинама јавне намене, које су утврђене новом регулационом линијом (која се не поклапа са катастром).

Обавезна је израда појединачних урбанистичких пројекта за:

- Уређење гробља;
- Мултифункционални објекат;
- Етно-комплекс; и
- Урбанистичку зону туризам и угоститељство.

На подручју Плана није прописана обавеза расписивања урбанистичко-архитектонских конкурса, као ни израда пројекта урбане комасације.

ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

По доношењу, План се доставља: Градској управи за планирање и изградњу, Архиву Града Ниша, ЈП Дирекцији за изградњу Града Ниша, Агенцији за просторно планирање и ЈП Заводу за урбанизам Ниш.

Републичком геодетском заводу достављају се графички прилози 3.1. *Регулационо-нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање и карактеристичним профилима јавних саобраћајница* и 3.3. *Површине јавне намене и план регулације са аналитичко-геодетским елементима*.

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, _____ 2025. године

СКУПШТИНА ГРАДА НИША

Председник,

проф. др Игор Новаковић

Б. ГРАФИЧКИ ДЕО

- К 1. Граница плана и постојеће стање коришћења простора Р 1: 2 500
- К 2. Планирана претежна намена површина и подела на карактеристичне целине Р 1: 2 500
- К 3.1. Саобраћајна инфраструктура:
Регулационо-нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за
обележавање и карактеристичним попречним профилима јавних саобраћајница .. Р 1:2 500
- К 3.2. Саобраћајна инфраструктура:
Карактеристични профили јавних саобраћајница Р 1:200
- К 3.3. Саобраћајна инфраструктура:
Површине јавне намене и план регулације са аналитичко-геодетским елементима .. Р 1:2 500
- К 4. Грађевинске линије и највећа дозвољена висина објеката Р 1:2 500
- К 5. План грађевинских парцела и смернице за спровођење Р 1:2 500
- К 6. Површине и објекти за техничку и комуналну инфраструктуру: Синхрон план Р 1:2 500

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ
ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
НАСЕЉА РАУТОВО,
НА ПОДРУЧЈУ ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ НИШКА БАЊА

Изради Плана детаљне регулације насеља Раутово, на подручју Градске Општине Нишка Бања, у даљем тексту: „План“, приступило се на основу Иницијативе Главног урбанисте Града Ниша бр. 21-48/2020-02 од 10.08.2020. године и Одлуке о изради Плана детаљне регулације насеља Раутово, на подручју Градске Општине Нишка Бања („Службени лист Града Ниша“, бр. 123/20).

Саставни део Одлуке о изради Плана је и Одлука о неприступању изради стратешке процене утицаја Плана детаљне регулације насеља Раутово, на подручју Градске Општине Нишка Бања на животну средину („Службени лист Града Ниша“, бр. 123/20).

План се израђује за део подручја у обухвату Просторног плана административног подручја Града Ниша 2021 („Службени лист Града Ниша“, бр. 45/11 и 85/22).

Носилац израде Плана је Градска управа за планирање и изградњу Града Ниша.

Планско подручје обухвата површину од 42,17ха.

Циљ израде Плана је обезбеђивање услова за просторно уређење и изградњу свих планираних намена.

Планом је дефинисана детаљна намена површина, правила уређења и грађења, површине за јавне намене, као и планиране трасе, коридори и капацитети за саобраћајну, енергетску, комуналну и другу инфраструктуру у складу са одредбама Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23), Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, бр. 32/19) и других закона који дефинишу предметну област.

ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ
в.д. Директора,

ГРАД НИШ
УПРАВА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ
Начелник,

Милан Милојевић, маст.инж.саоб.

Марко Ћирић, дипл.правник