



**ГРАД НИШ – СКУПШТИНА ГРАДА**

---

ЈП ЗАВОД  
ЗА УРБАНИЗАМ  
НИШ



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

---

Ниш, 2025. година





**ГРАД НИШ  
СКУПШТИНА ГРАДА**

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
НАСЕЉА КУНОВИЦА,  
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. Д и р е к т о р а,

\_\_\_\_\_  
**Мирјана Ивановић, дипл.инж.арх.**  
лиценца број 200 1249 10

\_\_\_\_\_  
**Милан Милојевић, маст.инж.саоб.**



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

|                                                                          |                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>НАРУЧИЛАЦ:</b>                                                        | ГРАД НИШ                                                                                                                                                                     |
| <b>НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ:</b>                                                   | ГРАДСКА УПРАВА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ                                                                                                                                       |
| <b>ОБРАЂИВАЧ:</b>                                                        | ЛП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ                                                                                                                                                    |
| <b>СТРУЧНИ ТИМ:</b>                                                      |                                                                                                                                                                              |
| <i>Руководилац израде плана:</i>                                         | Мирјана Ивановић, дипл.инж.арх.                                                                                                                                              |
| <i>Полазне основе, урбанизам:</i>                                        | Јелена Палић, дипл.инж.арх.<br>Александар Ристић, дипл.инж.арх.                                                                                                              |
| <i>Саобраћај:</i>                                                        | Марија Марковић, дипл.инж.грађ.                                                                                                                                              |
| <i>Енергетска, телекомуникациона и<br/>водопривредна инфраструктура:</i> | Милан Милосављевић, дипл.инж.маш.<br>Весна Стојановић, дипл.инж.грађ.<br>Јелена Златковић, дипл.инж.грађ.<br>Марија Јанковић, дипл.инж.ел.<br>Миодраг Петровић, дипл.инж.ел. |
| <i>Заштита животне средине:</i>                                          | Милијана Петковић, дипл.инж.пејз.арх.                                                                                                                                        |
| <i>Геодезија и аналитика:</i>                                            | Зорица Голубовић, инж.геод.<br>Ђорђе Васковић, маст.инж.геодез.                                                                                                              |
| <i>Техничка подршка:</i>                                                 | Марко Томовић                                                                                                                                                                |

в.д. Д и р е к т о р а,

---

**Милан Милојевић, маст.инж.саоб.**



## С а д р ж а ј

### ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Решење о регистрацији предузећа
- Лиценца и потврда одговорног урбанисте
- Изјава одговорног урбанисте

### А. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

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

#### **1. 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 административног подручја Града Ниша 2021.....    | 2 |
| 1.2.2. Извод из Просторног плана подручја инфр. коридора Ниш-граница Бугарске..... | 8 |
| 1.2.3. Извод из Просторног плана подручја посебне намене „Сићевачка Клисура“ ..... | 8 |
| 1.3. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА.....                                                       | 7 |
| 1.4. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА.....                                                    | 7 |
| 1.5. ПРИКУПЉЕНИ УСЛОВИ И ПОДАЦИ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА.....                               | 8 |

#### **2. ПЛАНСКИ ДЕО**

|                                                                                                                                     |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 2.1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА .....                                                                                                          | 10 |
| 2.1.1. ПОДЕЛА НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА .....                                                                  | 10 |
| 2.1.2. ОПИС ДЕТАЉНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА И МОГУЋИХ<br>КОМПАТИБИЛНИХ НАМЕНА СА БИЛАНСОМ ПОВРШИНА .....                          | 10 |
| 2.1.3. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И<br>ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ .....                                   | 12 |
| 2.1.4. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ПРИСТУПАЧНОСТИ ПОВРШИНАМА И ОБЈЕКТИМА ЈАВНЕ<br>НАМЕНЕ.....                                                    | 13 |
| 2.1.5. КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ЗА САОБРАЋАЈНУ, ЕНЕРГЕТСКУ, КОМУНАЛНУ И<br>ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ СА УСЛОВИМА ЗА ЊИХОВО ПРИКЉУЧЕЊЕ ..... | 15 |
| 2.1.5.1. Саобраћајна инфраструктура .....                                                                                           | 16 |
| 2.1.5.2. Електроенергетска инфраструктура.....                                                                                      | 16 |
| 2.1.5.3. Телекомуникациона инфраструктура.....                                                                                      | 18 |
| 2.1.5.4. Водоводна инфраструктура.....                                                                                              | 20 |
| 2.1.5.5. Канализациона инфраструктура .....                                                                                         | 21 |

|                                                                                                           |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 2.1.6. ПОПИС ПАРЦЕЛА И ОПИС ЛОКАЦИЈА ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ, САДРЖАЈЕ И ОБЈЕКТЕ .....                          | 22 |
| 2.1.7. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА, ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА ..... | 22 |
| 2.1.8. ЗАШТИТА ПРИРОДНОГ И КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА.....                                                         | 23 |
| 2.1.9. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ, ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ.....                                                | 26 |
| 2.1.10. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА НА ПАРЦЕЛИ .....                                   | 31 |
| 2.1.11. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ .....                                                        | 32 |

## **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..... | 35 |
| 2.2.1.2. Услови и начин обезбеђивања приступа грађевинској парцели/комплексу и простору за паркирање .....                                           | 35 |
| 2.2.1.3. Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле, и површина грађевинске парцеле .....                                 | 36 |
| 2.2.1.4. Положај објекта у односу на регулацију и грађевинске линије .....                                                                           | 36 |
| 2.2.1.5. Минимална међусобна удаљеност објеката .....                                                                                                | 37 |
| 2.2.1.6. Услови изградње помоћних објеката .....                                                                                                     | 37 |
| 2.2.1.7. Максимална висина објекта у односу на нагиб терена.....                                                                                     | 39 |
| 2.2.1.8. Кота приземља .....                                                                                                                         | 39 |
| 2.2.1.9. Поткровна етажа.....                                                                                                                        | 39 |
| 2.2.1.10. Ограђивање парцела.....                                                                                                                    | 40 |
| 2.2.1.11. Постављање спољњих степеница.....                                                                                                          | 40 |
| 2.2.1.12. Одводњавање површинске воде.....                                                                                                           | 40 |
| 2.2.1.13. Правила за реконструкцију, адаптацију и доградњу постојећих објеката.....                                                                  | 40 |
| 2.2.1.14. Правила за архитектонско обликовање објеката.....                                                                                          | 41 |
| 2.2.1.15. Инжењерско-геолошки услови за изградњу објеката .....                                                                                      | 41 |
| 2.2.2. ПОЈЕДИНАЧНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА .....                                                                                                             | 42 |
| 2.2.3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА МРЕЖА И ОБЈЕКТА ИНФРАСТРУКТУРЕ.....                                                                                           | 51 |
| 2.2.3.1. Општа правила изградње инфраструктурних мрежа .....                                                                                         | 51 |
| 2.2.3.2. Појединачна правила грађења инфраструктурних мрежа и објеката.....                                                                          | 52 |
| 2.2.3.2.1. Правила изградње саобраћајне инфраструктуре .....                                                                                         | 52 |
| 2.2.3.2.2. Електроенергетска мрежа .....                                                                                                             | 52 |
| 2.2.3.2.3. Телекомуникациона мрежа.....                                                                                                              | 53 |
| 2.2.3.2.4. Водоводна мрежа.....                                                                                                                      | 55 |
| 2.2.3.2.5. Канализациона мрежа .....                                                                                                                 | 55 |
| 2.2.4. ПРЕГЛЕД ПЛАНИРАНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И КАПАЦИТЕТА .....                                                                                | 54 |

2.2.5. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗНА ИЗРАДА ПРОЈЕКТА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ОДНОСНО ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ, УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА И УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКОГ КОНКУРСА, ОДНОСНО ПРОЈЕКТА УРБАНЕ КОМАСАЦИЈЕ..... 54

Б. САДРЖАЈ ГРАФИЧКОГ ДЕЛА ПЛАНА.....52

В. САДРЖАЈ ДОКУМЕНТАЦИОНЕ ОСНОВЕ .....52

Г. ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ .....53

## **ГРАФИЧКИ ДЕО**

## **ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА**



На основу члана 35. став. 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12-одлука УС, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 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 КУНОВИЦА, НА ПОДРУЧЈУ ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ НИШКА БАЊА**

### **А. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО**

#### **ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ**

Изради Плана детаљне регулације насеља Куновица, на подручју Градске Општине Нишка Бања, у даљем тексту: План, приступа се на основу Иницијативе Главног урбанисте Града Ниша бр. 21-46/2020-02 од 10.08.2020. године и Одлуке о изради Плана детаљне регулације насеља Куновица, на подручју Градске Општине Нишка Бања („Службени лист Града Ниша“, бр. 123/20), у даљем тексту: Одлука.

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).

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

Решења у погледу концепције, претежне намене, уређења, коришћења и заштите простора, базирају се на решењима Просторног плана административног подручја Града Ниша 2021 („Службени лист Града Ниша“, бр. 45/11 и 85/22), на основу којих ће се, уз поштовање постојећег стања коришћења простора, на што рационалнији начин плански уредити предметни обухват.

План садржи текстуални део и графички део.

На основу претходно сагледаних и утврђених критеријума, а на основу решења и критеријума Просторног плана административног подручја Града Ниша 2021 („Службени лист Града Ниша“, бр. 45/11 и 85/22), као важећег плана вишег реда и Одлуке о неприступању изради стратешке процене утицаја Плана детаљне регулације насеља Куновица, на подручју Градске Општине Нишка Бања на животну средину, број 353-1025/2020-06 од 04.12.2020. године, не приступа се изради стратешке процене утицаја Плана на животну средину.

## **1. 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-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, 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 и 47/25), у даљем тексту: Правилник, и
- Одлука о изради Плана детаљне регулације насеља Куновица, 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 и 96/17) и Просторним планом подручја са посебном наменом „Сићевачка клисура“ („Службени лист Града Ниша“, бр. 16/95).

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

#### **1.2.1. Извод из Просторног плана административног подручја Града Ниша 2021**

Просторни план административног подручја Града Ниша 2021 („Службени лист Града Ниша“, бр. 45/11), у даљем тексту „Просторни план“, у поглављу 2.4. „Мрежа насеља, становање и јавне службе“, насеље Куновица одређује као *примарно сеоско насеље*, превасходно стамбено-економског карактера, без икаквих спољних функција према суседним селима, које директно гравитира насељу Јелашница, као центру заједнице насеља.

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. Израда планова детаљне регулације Просторним планом предвиђена је и за викенд зоне у расутим енклавама у околини насеља Куновица, као и у случајевима изградње саобраћајних и др. инфра-структурних коридора и објеката за које је неопходно одредити површине јавне намене, привредних зона и индустријских паркова.

Просторним планом се наводи да у брдско-планинском рејону интегралним приступом треба омогућити услове за развијање сточарства на пашњацима и ливадама (говедарство, овчарство и козарство ради производње млека и меса). Плански приоритет је кластерско повезивање пољопривредних произвођача. Импулс развоју сточарства представљала би, поред мера економске политике (за промену расног састава стоке, побољшања исхране и услова смештаја) и изградња фарми. Овај простор одликује и повољност природних услова за производњу аутохтоног и плантажног лековитог биља, гљива, сакупљање шумских плодова и сл. Потребно је организовати перманентну обуку сакупљача, а планом је предвиђено формирање откупних и прерађивачких центара. У области „Минерални ресурси“, наводи се да су на подручју насеља Куновица утврђена лежишта јелашничке угљоносне серије.

У поглављу 2.7. „Просторни развој саобраћаја и инфраструктурних система, повезивање са регионалним инфраструктурним мрежама“, дугорочни развој водопривредне инфраструктуре на подручју Просторног плана, је сагледан у оквир јужноморавског регионалног система за снабдевање становништва водом, при чему би се снабдевање насеља водом обављало из Нишавског, Топличког и Власинског подсистема, као и коришћењем локалних изворишта подземних и површинских вода. За насеље Куновица планирано је снабдевање водом из сеоског јавног водовода.

У области каналисање и пречишћавање отпадних вода изградња постројења за пречишћавање отпадних вода (ППОВ) је планирана у свим насељима која имају више од 5 000 еквивалентних становника (ЕС), уз обавезну заштиту вода применом организационих и економских мера ради спречавања загађења вода опасним материјама, што подразумева и увођење система мерења и осматрања за благовремено откривање појава загађења. Сеоска насеља код којих није могуће одвођење употребљених вода на централно постројење, груписаће се и њихове отпадне воде одвести на уређаје који ће опслуживати само та насеља. Код оних насеља, код којих претходне две могућности нису оствариве, као што је случај са Куновицом, употребљене воде ће се подвргнути третману на мањим, појединачним уређајима локалног карактера (биоролови, биодискови).

У циљу потпуне санитације у свим насељима канализациони системи ће се градити као сепаратни системи са посебним каналима за атмосферске и употребљене воде. Поставља се захтев 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.

У поглављу 2.7.6. „Комунална инфраструктура“, за постојеће гробље у насељу Куновица предвиђено је уређење комплекса без проширења.

Заштита животне средине заснована је на концепту одрживог развоја, усклађивању коришћења простора са могућностима и ограничењима природних и створених вредности (установљени режими и мере заштите) и са потребама економског развоја, полазећи од начела превенције и спречавања загађивања животне средине и начела интегралности са обавезом укључивања услова заштите животне средине у све планове, програме, као и све предвиђене активности и садржаје на планском подручју.

Систем заштите животне средине чине мере, услови и инструменти за:

- одрживо управљање, очување природне равнотеже, целовитости, разноврсности и квалитета природних вредности и услова за опстанак свих живих бића и
- спречавање, контролу, смањивање и санацију свих облика загађивања животне средине.

Применом мера заштите животне средине, ефекти негативних тенденција идентификованих у простору кориговаће се у правцу побољшања квалитета појединих елемената животне средине, а применом свих расположивих инструмената спречиће се њихово ширење ван утврђеног планског оквира.

### **1.2.2. Извод из Просторног плана подручја инфраструктурног коридора Ниш–граница Бугарске**

Просторни план подручја инфраструктурног коридора Ниш–граница Бугарске („Службени гласник РС“, бр. 86/09 и 96/17), у даљем тексту: Просторни план инфраструктурног коридора“, у поглављу 1.2. „Положај коридора железничке пруге Е-70“ положај, реализацији и изградњи коридора железничке пруге Е-70, представља на следећи начин: Коридор двоколосечне електрифициране железничке пруге високе перформансе за мешовити (путнички и теретни) саобраћај и комбиновани транспорт са пројектованим брзинама од 160 km/h, а где је то могуће и брзинама до 220 km/h (у даљем тексту: коридор железничке пруге Е-70), укупне дужине око 103,68 km, углавном прати коридор (уз мања одступања ради неопходног кориговања радијуса кривина за потребе великих брзина) постојеће Магистралне једноколосечне железничке пруге број 5: Ниш – Димитровград – државна граница – (Драгоман).

Због техничких ограничења, оштрих кривина на простору Сићевачке клисуре и заштите Парка природе Сићевачка клисура, планирани коридор железничке пруге Е-70 од Просека до Долаца пролази кроз масив Сићевачке клисуре са тунелским вођењем трасе све до уклапања у коридор постојеће Магистралне једноколосечне железничке пруге број 5: Ниш – Димитровград – државна граница – (Драгоман) у рејону Долаца. Коначан положај новог коридора пруге високе перформансе Е-80 на деоници Просек–Долац, са тунелским вођењем трасе кроз масив Сићевачке клисуре, биће утврђен по изради и верификацији техничке документације на нивоу Генералног пројекта.

Постојећа деоница од Просека до Долаца која пролази кроз Сићевачку клисуру и Парк природе Сићевачка клисура и постојећа деоница Магистралне једноколосечне железничке пруге број 5: Ниш – Димитровград – државна граница – (Драгоман) у зони Просека ка Нишкој Бањи, задржаће се као транспортни коридор, чија ће се намена одредити у будућности.

У поглављу 5.2. „Појаси заштите и режими коришћења и уређења железничке инфраструктуре“ утврђен је нови коридор двоколосечне железничке пруге високе перформансе Е-70 на деоници Ниш путничка – Просек у укупној ширини од 200 m, а који истовремено представља укупни заштитни пружни појас.

Положај новог коридора пруге високе перформансе Е-70 на деоници Просек–Долац, са тунелским вођењем кроз масив Сићевачке клисуре, биће утврђен по изради и верификацији техничке документације на нивоу Генералног пројекта.

Задржава се коридор постојеће железничке пруге на деоници Долац – граница Бугарске као земљиште јавне намене – грађевинско земљиште у јавној својини са постојећом наменом за јавни железнички саобраћај, при чему ће се коначна укупна ширина пружног појаса двоколосечне железничке пруге високе перформансе Е-70 на предметној деоници утврдити по изради и верификацији техничке документације на нивоу Идејног пројекта, као и појаси заштите и режими коришћења и уређења железничке инфраструктуре за потребе реконструкције железничких капацитета у зони Просека и Долаца, са циљем стварања услова за функционисање двоколосечне железничке пруге високе перформансе Е-70 (Ниш – Димитровград – граница Бугарске), и транспортне железнице у постојећем коридору једноколосечне железничке пруге на деоници Нишка Бања – Просек – Долац.

Просторним планом утврђује се железничко подручје, као земљишни простор на коме се налазе железничка пруга, објекти, постројења и уређаји који непосредно служе за вршење железничког саобраћаја, простор испод мостова и вијадуката, као и простор изнад трасе тунела.

Коридор железничке инфраструктуре у ширини заштитног пружног појаса (шири појас заштите) од 100 m, рачунајући од осе крајњих колосека са обе стране пруге обухвата:

- Пружни појас са обе стране пруге, у ширини од 8 m, у насељеном месту 6 m, мерећи од осе крајњих колосека, земљиште испод пруге и ваздушни простор у висини од 14 m. Пружни појас обухвата и земљишни простор службених места (станица, укрсница, стајалишта, распутница, путних прелаза и слично) који обухвата све техничко-технолошке објекте, инсталације и приступно-пожарни пут до најближег јавног пута, простор испод мостова и вијадуката, као и простор изнад трасе тунела;
- Инфраструктурни појас (непосредни појас заштите) са обе стране пруге, у ширини од 25 m, мерећи од осе крајњих колосека.

У пружном и инфраструктурном појасу заштите успоставља се трајна обавеза прибављања услова/сагласности од стране управљача јавне железничке инфраструктуре код планирања, пројектовања и извођења грађевинских и земљаних радова.

Успоставља се следећи режим коришћења и уређења простора за:

- 1) Пружни појас: забрана изградње свих објеката који нису у функцији железничког саобраћаја. Заштитни пружни појас контролисано коришћење простора, којим се на удаљености од 50 m од осе крајњег колосека не дозвољава изградња депонија комуналног и другог отпада, рудника, каменолома у којима се користе експлозивна средства, индустрија хемијских и експлозивних производа, постројења и других објеката за која се ограничења утврде у складу са посебним прописима;
- 2) Инфраструктурни појас строго контролисано коришћење простора, којим се: (а) не дозвољава изградња депонија комуналног и другог отпада, рудника, каменолома, индустрија хемијских и експлозивних производа, канализационих излива и других објеката за која се ограничења утврде у складу са посебним прописима, (б) дозвољава изградња путних објеката, објеката за одводњу атмосферских вода, постављање каблова и електроенергетских нисконапонских водова (за осветљавање), водовода и канализације, електронских ваздушних линија и водова и других сличних објеката и постројења на основу претходно прибављене сагласности од управљача железничке инфраструктуре, (в) на грађевинском подручју насеља изузетно може дозволити изградња нових и реконструкција постојећих објеката који нису у функцији железничког саобраћаја на основу претходно прибављене сагласности од управљача железничке инфраструктуре и под условом да је изградња или реконструкција тих објеката предвиђена одговарајућим урбанистичким планом, а локална самоуправа преузима трошкове спровођења прописаних мера њихове заштите.

У поглављу 5.1. „Појаси заштите и режими коришћења и уређења коридора ауто-пута Е-80“ утврђен је коридор аутопута у укупној ширини од 700 m изузев на подручјима: генералних урбанистичких планова градова Ниша и Пирота и планова генералне регулације општина Бела Паланка, Димитровграда и насеља Црвена река општине Бела Паланка, где је ширине око 200 m. У коридору аутопута резервише се простор оријентационе ширине 70 m за аутопутно земљиште (појас ауто-пута), изузев на подручјима: генералних урбанистичких планова градова Ниша и

Пирота и планова генералне регулације општина Бела Паланка, Димитровград и насеља Црвена река општине Бела Паланка, где је ширине око 50 m.

У коридору аутопута утврђују се следећи обострани појасеви/зоне заштите аутопута:

- Заштитни појас – ширине 50–75 m од крајње тачке аутопутног земљишта (појаса аутопута) са сваке стране аутопута, који се овим просторним планом утврђује за земљиште остале намене (укупне ширине 100–150 m);
- Појас контролисане изградње и заштите животне средине – ширине 200–240 m од крајње тачке заштитног појаса са сваке стране аутопута, који се овим просторним планом утврђује за земљиште остале намене (укупне ширине 400–480 m).

У оквиру аутопутног земљишта (појаса аутопута) и заштитног појаса успоставља се трајна обавеза прибављања услова/сагласности од стране предузећа надлежног за реализацију и газдовање аутопутем код планирања, пројектовања и извођења других грађевинских и земљаних радова и пренамене површина.

Установљава се следећи режим коришћења и уређења простора у коридору аутопута за:

- 1) Аутопутно земљиште (појас ауто-пута) – успоставља се режим забране изградње свих објеката који нису у функцији изградње ауто-пута, функционалних и пратећих садржаја аутопута;
- 2) Заштитни појас – успоставља се режим строго контролисаног коришћења простора, којим се (а) забрањује отварање рудника, каменолома и депонија комуналног и другог отпада, (б) дозвољава изградња, односно постављање водовода, канализације и других објеката техничке инфраструктуре по претходно прибављеним условима и сагласности од стране предузећа надлежног за реализацију и газдовање ауто-путем, (в) не дозвољава изградња нових објеката, изузев објеката који су у функцији изградње трасе и објеката, функционалних и пратећих садржаја аутопута, а простор се ван насеља може користити као шумско и пољопривредно земљиште, и (г) у оквиру грађевинског подручја насеља, по претходно прибављеним условима и сагласности од стране предузећа надлежног за реализацију и газдовање аутопутем, дозвољава се реконструкција постојећих објеката уколико се техничким решењима обезбеди адекватна заштита од негативних утицаја аутопута (од буке, вибрација и аерозагађења);
- 3) Појас контролисане изградње и заштите животне средине – успоставља се режим контролисаног коришћења простора, којим се: (а) не дозвољава изградња депонија комуналног и другог отпада, рудника, каменолома, кречана, циглана, сточних пијаца, кванташких пијаца и других објеката за која се ограничења утврде у складу са посебним прописима, (б) дозвољава развој постојећих и нових активности које нису у колизији са функционалним и техничким захтевима постојећих и планираних саобраћајних и техничких инфраструктурних система од националног и регионалног значаја, и (в) за проширење и реконструкцију постојећих и изградњу планираних производних, складишних, дистрибутивних, услужно-трговинских и других капацитета утврђује обавеза израде процене утицаја на животну средину, којом ће се, поред прописаног садржаја, обухватити и утицаји тих објеката на и од аутопута, с тим да трошкове спровођења свих мера заштите животне средине сноси инвеститори тих објеката.

У поглављу 2. „Мере заштите простора од негативног утицаја инфраструктурног коридора“, наводи се да ће се уређење простора у коридорима планираних магистралних инфраструктурних система одвијати према правилима, смерницама и условима утврђеним овим

Просторним планом инфраструктурног коридора до доношења разраде Просторног плана инфраструктурног коридора на нивоу регулационог плана и/или усклађивања важећих урбанистичких планова са овим просторним планом.

У оквиру поглавља 2.1. „Заштита насеља“, планирано је да уколико изградња обилазница није изводљива насеља се ће у планском периоду штитити:

- Измештањем свих стамбених објеката који се налазе на удаљености мањој од 50 m од ограде аутопута, односно 25 m од ограде пруге, уколико се за њих не може обезбедити заштита од буке, вибрација и аеро-загађења применом техничких мера заштите;
- Обезбеђењем техничких мера заштите од буке, вибрација и аерозагађења свих стамбених објеката који се налазе на удаљености мањој од 300 m од трасе аутопута (деонице ниш-трупале-просек, јелашница, црвена река, клење, чифлик, црноклиште и димитровград), односно 200 m од последњег колосека (деонице ниш, лесковик, врандол, станичење, пирот, градина и димитровград);
- Обезбеђењем минималне удаљености магистралног гасовода од стамбених објеката која износи 30 m, као и спровођење мера заштите за оне удаљене 30-200 m од трасе гасовода.

У оквиру области 2.5. „Заштита природних добара“ дефинисани су режими заштите, између осталог и у оквиру парка природе „Сићевачка клисура” и делова Еколошке мреже Србије „Сићевачка клисура” који се налазе у планском обухвату.

На заштићеном подручју успостављају се следећи режими заштите:

Режим заштите I степена – строга заштита, спроводи се на заштићеном подручју или његовом делу са изворним или мало измењеним екосистемима изузетног научног и практичног значаја, којом се омогућавају процеси природне сукцесије и очување станишта и животних заједница у условима дивљине.

Режим заштите I степена:

- 1) Забрањује коришћење природних ресурса и изградњу објеката;
- 2) Ограничава радове и активности на научна истраживања и праћење природних процеса, контролисану посету у образовне, рекреативне и општекултурне сврхе, као и спровођење заштитних, санационих и других неопходних мера у случају пожара, елементарних непогода и удеса, појава биљних и животињских болести и пренамножавања штеточина, уз сагласност министарства надлежног за послове заштите природе.

Режим заштите II степена – активна заштита, спроводи се на заштићеном подручју или његовом делу са делимично измењеним екосистемима великог научног и практичног значаја и посебно вредним пределима и објектима геонаслеђа. У II степену заштите могу се вршити управљачке интервенције у циљу рестаурације, ревитализације и укупног унапређења заштићеног подручја, без последица по примарне вредности њихових природних станишта, популација, екосистема, обележја предела и објеката геонаслеђа, обављати традиционалне делатности и ограничено користити природни ресурси на одржив и строго контролисан начин.

Режим заштите II степена:

- 1) Забрањује изградњу индустријских, металуршких и рударских објеката, асфалтних база, рафинерија нафте, као и објеката за складиштење и продају деривата нафте и течног нафтног гаса, термоелектрана и ветрогенератора, лука и робно-трговинских центара, аеродрома, услужних складишта, магацина и хладњача, викендица и других породичних објеката за одмор,

експлоатацију минералних сировина, тресета и материјала речних корита и језера, преоравање природних травњака, привредни риболов, уношење инвазивних алохтоних врста, изградњу објеката за рециклажу и спаљивање отпада и образовање депонија отпада;

- 2) Ограничава регулацију и преграђивање водотока, формирање водоакмулација, мелиорационе и друге хидротехничке радове, изградњу хидроелектрана, соларних електрана и електрана на био-гас, објеката туристичког смештаја, угоститељства, наутичког туризма и туристичке инфраструктуре и уређење јавних скијалишта, изградњу објеката саобраћајне, енергетске, комуналне и друге инфраструктуре, стамбених и економских објеката пољопривредних газдинстава, традиционално коришћење камена, глине и другог материјала за локалне потребе, изградњу рибњака, објеката за конвенционално гајење домаћих животиња и дивљачи, риболов, лов, сакупљање гљива, дивљих биљних и животињских врста, газдовање шумама и шумским земљиштем, формирање шумских и пољопривредних монокултура, уношење врста страних за дивљи биљни и животињски свет регије у којој се налази заштићено подручје и примену хемијских средстава.

Режим заштите III степена – проактивна заштита, спроводи се на заштићеном подручју или његовом делу са делимично измењеним и/или измењеним екосистемима, пределима и објектима геонаслеђа од научног и практичног значаја. У III степену заштите могу се вршити управљачке интервенције у циљу рестаурације, ревитализације и укупног унапређења заштићеног подручја, развој села и унапређење сеоских домаћинстава, уређење објеката културно-историјског наслеђа и традиционалног градитељства, очување традиционалних делатности локалног становништва, селективно и ограничено коришћење природних ресурса и простора уз потребну инфраструктуру и другу изградњу.

Режим заштите III степена:

- 1) Забрањује изградњу рафинерија нафте и објеката хемијске индустрије, металуршких и термоенергетских објеката, складишта нафте, нафтних деривата и природног гаса, уношење инвазивних алохтоних врста и образовање депонија;
- 2) Ограничава изградњу других индустријских и енергетских објеката, асфалтних база, објеката туристичког смештаја и јавних скијалишта, инфраструктурних објеката, складишта индустријске робе и грађевинског материјала, викендица, експлоатацију и примарну прераду минералних сировина, образовање објеката за управљање отпадом, изградњу насеља и ширење њихових грађевинских подручја, лов и риболов, формирање шумских и пољопривредних монокултура, примену хемијских средстава и друге радове и активности који могу имати значајан неповољан утицај на природне и друге вредности заштићеног подручја.

### **1.2.3. Извод из Просторног плана подручја са посебном наменом „Сићевачка клисура“**

Просторним планом подручја са посебном наменом „Сићевачка клисура“ („Службени лист Града Ниша“, бр. 16/95), у даљем тексту: „Просторни план Сићевачка клисура“, планиран је дугорочни развој, унапређење, коришћење, очување и заштита простора Сићевачке Клисуре и природних, споменичких и амбијенталних вредности у њој.

У оквиру поглавља 4.2.2. „Израда урбанистичких планова за уже просторне целине“, за простор насеља Куновица предвиђена је израда урбанистичке уређајне основе, уз обавезу да буде усклађен са Просторним планом „Сићевачка клисура“.

Планско подручје је подељено на три зоне заштите (I, II и III).

Сва сеоска насеља, укључујући и подручје насеља Куновица, обухваћена су трећом зоном заштите, у оквиру које је дозвољена контролисана изградња, али само унутар граница грађевинског реона насеља, по програмима компатибилним са степеном заштите.

I Степен заштите утврђује строгу заштиту природних вредности и реткости, и непокретних културних добара са активностима научног истраживања, едукације и ограниче- не презентације за јавност.

II Степен заштите утврђује ограничено и контролисано коришћење природних добара и непокретних културних добара са активностима: а) научних истраживања, б) едукације, в) туристичке презентације добара за јавност, г) одређених облика рекреације и спорта као што су купање у реци и базену, мапи спортови, кајакашење, планинарење, алпинизам, излети и рекреативне шетње, д) водопривреде у функцији снабдевања водом и одвођења отпадних вода из насељених зона, ђ) саобраћаја у функцији приступа одређеним зонама становања и рекреације, као и коришћење постојеће железничке пруге и регионалне саобраћајнице Ниш-Димитровград без последица по примарне вредности Сићевачке клисуре, е) строго контролисаног шумарства у функцији унапређења и обнове аутохтоних шумских заједница.

III Степен заштите утврђује контролисано и усмерено, наменско коришћење природне средине са активностима у функцији туризма, становања, пољопривреде, шумарства, комуналног опремања и уређења простора, као и активности прераде грозђа и производње вина.

У зони I степена заштите забрањено је:

- искоришћавање шума или споредних шумских производа, пашарење, лишћарење и друге видове коришћења који доводе у питање стабилност шумске заједнице и станишта њихову заштитну улогу, а нарочито по површинама критичног нагиба и уопште свако шумско-економско газдовање без шумско-привредних, односно ловно-привредних основа,
- уношење страних врста дрвећа у шумски састав заштићеног подручја, као и уношење страних врста дивљачи, чије би присуство могло да изазове нежељене последице,
- нарушавање и мењање постојећих геоморфолошких облика крша свих врста, пећина и поткалина, природних споменика и природних реткости, ботаничког и сличног карактера,
- отварање каменолома или привредно коришћење прокзода камена,
- загађивање реке Нишаве и вода које се у њу уливају, регулација реке као и све друге радње које би могле да поремете постојећи режим вода, или сличним радовима оштете или доведу у опасност заштићену клисуру,
- ловити рибу у Нишави,
- бавити се ловом,
- непланско брање лековитог биља,
- градња свих грађевинских објеката,
- превођење електричних водова високог напона,
- депоновање свих врста смећа.

У зони II степена заштите забрањено је:

- коришћење шума и пашњака у супротности са режимом заштићених шума посебне намене и заштићених пашњака,
- предузимање свих радова којима се мења морфологија терена и битно мења пејзаж,
- вађење шљунка из реке,
- експлоатација камена.

Дозвољена је ревитализација шумских заједница уношењем искључиво аутохтоних врста, као и изградња, али само оних садржаја супра и инфраструктуре који су утврђени детаљним урбанистичким планом по програму који је донесен Просторним планом „Сићевачка клисура“.

У зони III степена заштите забрањена је:

- изградња грађевинских објеката ван грађевинских реона насеља,
- промена намене културе супротно еколошком концепту зонирања пољопривредног и шумског земљишта,
- претварање пашњака на нагибима већим од 15% у њиве,
- загађивање Нишаве отпадним водама, вађење шљунка из реке,
- отварање каменолома

У оквиру поглавља 3.6.1. „Водоснабдевање“, планирано је да се снабдевање потрошача водом одвија се на следећи начин:

- а) сеоска насеља са локалних извора уз проширење или реконструкцију постојећих водоводних система и доградњу постојећих објеката (каптажа пумпних станица и сл.) и по потреби са Регионалног система Љуберађа - Ниш;
- б) викенд насеља прикључењем на цевовод регионалног система Љуберађа - Ниш;
- в) остали потрошачи (школау природи, спортско-рекреативни центар идр.), захватањем воде са локалних изворишта (извори, термални извори).

Потребне количине воде су

|                     |       |     |
|---------------------|-------|-----|
| а) сеоска насеља    | 13,22 | l/s |
| б) викенд насеља    | 3,73  | l/s |
| в) остали корисници | 0,15  | l/s |
| Укупно              | 17.10 | l/s |

Расположиви ресурси изворишта су: (а) Регионални систем Љуберађа - Ниш; (б) Захваћени локални извори; и (в) Испиган, а незахваћен извор „Врело“, укупно 1.413,20 l/s.

3.6.2. „Каналисање и евакуација отпадних вода“, планирани су следећи системи за прикупљање и одвођење отпадних вода:

- а) сеоска насеља - искључење из употребе постојећих и забрана изградње нових нехигијенских јама уз изградњу септичких јама до изградње канализационог система јавног карактера;
- б) викенд насеља - искључење из употребе постојећих и забрана изградње нових хигијенских или септичких јама, груписање више насеља, зависно од теренских и економско-техничких услова, у заједнички-јединствен канализациони систем јавног карактера;

Количине за евакуацију отпадних вода су:

|                     |       |     |
|---------------------|-------|-----|
| а) сеоска насеља    | 12,00 | l/s |
| б) викенд насеља    | 3,40  | l/s |
| в) остали корисници | 0,14  | l/s |
| Укупно              | 15,54 | l/s |

У оквиру поглавља 3.6.3. „Заштита воде“, организована је на следеће начине:

- а) Организован начин прикупљања и одвођења загађених вода;
- б) Потпун процес биолошко-механичке прераде отпадних вода уз перманентну контролу квалитета и количине испуштања,

Испуштање прочишћених отпадних вода одвија се делимично у реку Нишаву, а делимично у локалне водотокове или јаруге.

У оквиру поглавља 3.6.4. „Уређење водотокова и заштите од вода“, основни правци уређења водотокова Дефинисани су као:

- а) заштита од ерозије и бујичних токова,
- б) регулација водотокова и
- в) заштита насеља и материјалних добра,

У оквиру поглавља 3.6.5. „Мере заштите од вода“, дефинисане су следеће мере заштите:

- а) извођење биолошко-техничких мера заштите у смислу строго контролисаног пошумљавања, затрављивањем и сл. и
- б) изградња насипа пре свега бујичних токова и делом уз реку Нишаву.

У оквиру поглавља 3.7. „Електроенергетика“, дефинисане су планиране потребе подручја обухваћеног Просторним планом „Сићевачка клисура“ у једновременој снази на 10kV страни у TS 10/0,4kV износе 4.26MW, а на 35kV страни у TS 35/10 kV износе 3,5MW. Са две TS 35/10kV и две хидроелектране задовољене су дугорочне потребе. Снаге TS 35/10kV прилагођаваће се потребама потрошача.

Постојеће TS 10/0,4kV се задржавају. Према потребама потрошача повећаће се снаге до техничких могућности, водећи рачуна о оптерећености и дужини извода 0,4kV. Нове TS 10/0,4kV су по две у Сићеву, Островици и Влашким шумама и по једна у Шутевцу, викенд насељу код Островице и код школе у природи. У принципу, ТС су стубне за снагу до 250 кУА.

Постојећи далеководи 35kV се задржавају, као и везе између хидроелектране и дистрибутивних мрежа.

Постојећа мрежа 10kV се задржава, с тим што ће се према потреби вршити реконструкција. Постојећа мрежа 0,4kV се задржава и дозвољава се реконструкција проводника. Нова мрежа 0,4kV је антенска, на бетонским стубовима са СКС кабловима или голим проводницима са дужином извода до 400 m.

У оквиру поглавља 3.8. „План телефонских мрежа“, планирана је модернизација постојеће телефонске мреже употребом дигиталне комутације и дигиталног преноса омогућује стварање интегрисане мреже која је способна да пружи, поред нормалног комуницирања и низ нових телекомуникационих служби.

Капацитет крајње аутоматске телефонске централе „Сићево“ остаје 768 телефонских прикључака и задржава своје конзумно подручје. Капацитет крајње аутоматске телефонске централе „Островица“ прошириће се до капацитета од 576 телефонских прикључака.

Конзумно подручје крајње аутоматске телефонске централе „Островица“ задржава своје конзумно подручје уз обезбеђење телефонских прикључака за викенд насеља која гравитирају овој централли. Насеља Просек и Куновица и викенд зона Влашке шуме остају у конзумном подручју крајње аутоматске телефонске централе „Јелашница“, чији ће се капацитет проширити до капацитета од 2.000 телефонских прикључака.

Све нове потребе за телефонским прикључцима решаваће се са резерви остављених на претплатничким кабловима и полагањем нових претплатничких каблова. Мрежа у захвату плана радиће се као кабловска са разводом, од извода до претплатника, ваздушним водовима.

### **1.3. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА**

План се израђује за подручје у катастарској општини Куновица, на територији Градске општине Нишка Бања, у обухвату Просторног плана.

Подручје Плана обухвата површину од 47,96ha.

Границе Плана су:

- са севера - катастарске парцеле 1080, 1079, 5956, 982, 981, 974, 973, 5964, 970/3, 970/2, 970/1, 969, 944/1, 5959/5, 1695, 1696, 1704, 1709, 1710, 1713, 1711 и 5958, све парцеле К.О. Куновица;

- са истока - катастарске парцеле 1771, 1775, 1774, 590, 1887 и 1899, све парцеле К.О. Куновица;

- са југа - катастарске парцеле 5960/4, 5961, 1900, 1901, 1903, 1945/2, 1918, 1921/1, 3279/2, 1940, 1922, 3233, 3278, 1974, 1972, 1977, 1980, 1945, 1946, 1944, 1981, 1613, 1981, 1618, 1981, 1574, 1576, 1575, 1578, 1579 и 1569, све парцеле К.О. Куновица;

- са запада - катастарске парцеле 5959/5, 1064, 1067, 1065, 1081/1 и 1080, све парцеле К.О. Куновица.

Просторним планом је земљиште обухваћено Планом одређено као грађевинско, пољопривредно и шумско.

План се ради на ажурираним катастарским и ортофото подлогама.

Парцеле (целе и делови) у обухвату грађевинског подручја дате су у *Табели: Попис катастарских парцела у обухвату грађевинског подручја*.

### **1.4. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА**

Куновица је сточарско сеоско насеље збијеног типа, на (520-580 m надморске висине) висоравни Плоча, у долини Куновичке реке. У прошлости је ово био предео кроз који је пролазио *Via Militaris* и Цариградски друм. Након премештања пута 1964. године у Сићевачку клисуру насеље Куновица губи свој некадашњи значај, а становништво се постепено исељава у Ниш, Јелашиницу, Просек и др. Насеље има дугу традицију у производњи креча.

Планско подручје налази се источно од центра Ниша, удаљено 16,5 km ваздушном линијом, у оквиру Градске Општине Нишка Бања. Налази се у обухвату заштићеног природна добра Парка природе Сићевачка клисура („Службени гласник РС”, бр. 16/00) у оквиру простора обухваћеног режимом заштите III степена, и Европске еколошке мреже за очување дивље флоре и фауне и њихових станишта. Према Попису из 2011. године насеље Куновица имало је 49 становника, а према Попису из 2022. године 22 становника.

Обухват Плана чине грађевинско земљиште у грађевинском подручју, грађевинско земљиште изван грађевинског подручја и земљиште ван грађевинског подручја (пољопривредно и шумско земљиште). С обзиром да је у оквиру III зоне заштите дозвољена контролисана изградња, али само унутар граница грађевинског реона насеља, по програмима компатибилним са степеном заштите, грађевинско земљиште чини махом изграђено земљиште, предвиђено за развој насеља, тј. за заштиту, уређење или изградњу објеката у планском периоду.

На планском подручју су заступљене следеће намене површина:

- **Становање** - најзаступљенија намена која се јавља у виду претежно породичног становања, малих густина претежне спратности до П+1+Пк;

- **Јавне службе** - у северном делу обухвата постоји објекат четвороразредне основне школе, која је 1991. године престала са радом;
- **Гробље** - у источном делу грађевинског подручја и задовољава потребне капацитете;
- **Верски објекат** - у јужном делу планског обухвата уз локални пут.

Ниво инфраструктурне опремљености насеља је неуједначен, а друмски саобраћај се одвија сабирним и приступним саобраћајницама различитог профила. Кроз подручје плана пролази општински пут 141-7, којим води и приградска линија 19 ПАС Ниш - Нишка Бања - Јелашница - Куновица - Банцарево. Просторним планом инфраструктурног коридора планирана пруга високих перформанси Е-70 својим тунелским делом пролази северним ободом планског подручја, при чему ће њен тачан положај бити утврђен Генералним пројектом исте.

### 1.5. ПРИКУПЉЕНИ УСЛОВИ И ПОДАЦИ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

|    | Институција                                                                                            | Датум и број<br>упућивања захт.<br>(секретаријат) | Датум и број<br>издвања услова<br>(институција) | Датум и број<br>доспелих услова<br>(завод) |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| 1  | Министарство одбране<br>Сектор за материјалне ресурсе<br>Управа за инфраструктуру                      | 30.6.2021.<br>353-829/2021-06                     | 15.7.2021.<br>11202-2                           | 27.7.2021.<br>2037                         |
| 2  | Министарство унутрашњих послова<br>Сектор за ванредне ситуације<br>Управа за ванредне ситуације у Нишу | 30.6.2021.<br>353-829/2021-06                     | 8.7.2021.<br>217-801/21                         | 12.6.2021.<br>1915                         |
| 3  | Министарство заштите животне средине<br>Сектор за управљање животном средином                          | 30.6.2021.<br>353-829/2021-06                     | -                                               | -                                          |
| 4  | ЕПС Дистрибуција<br>Огранак Електродистрибуција Ниш                                                    | 30.6.2021.<br>353-829/2021-06                     | 26.07.2021.<br>20700-Д.10.23-<br>109497/2-2021  | 29.7.2021.<br>2061                         |
| 5  | Предузеће за изградњу гасоводних система,<br>транспорт и промет природног гаса,<br>А.Д. „ЈУГОРОСГАЗ“   | 30.6.2021.<br>353-829/2021-06                     | 16.07.2021.<br>Н-И-430                          | 16.7.2021.<br>1962                         |
| 6  | ЈП Пошта Србије<br>Радна јединица Ниш                                                                  | 30.6.2021.<br>353-829/2021-06                     | 12.07.2021.<br>2021-112839/2                    | 15.7.2021.<br>1939                         |
| 7  | Телеком Србија а.д.<br>Сектор за фиксну приступну мрежу<br>Служба за планирање и изградњу мреже Ниш    | 30.6.2021.<br>353-829/2021-06                     | 15.7.2021.<br>Д211-289841/2-<br>2021 CJ         | 19.7.2021.<br>1967                         |
| 8  | CETIN d.o.o.                                                                                           | 30.6.2021.<br>353-829/2021-06                     | -                                               | -                                          |
| 9  | VIP Мобиле d.o.o.                                                                                      | 30.6.2021.<br>353-829/2021-06                     | -                                               | -                                          |
| 10 | Завод за заштиту природе Србије<br>Радна јединица у Нишу                                               | 30.6.2021.<br>353-829/2021-06                     | 7.9.2021.<br>03 бр.020-2223/2                   | 15.9.2021.<br>2446                         |
| 11 | Завод за заштиту споменика културе Ниш                                                                 | 30.6.2021.<br>353-829/2021-06                     | 19.8.2021.<br>353-829/2021-06                   | 23.8.2021.<br>2253                         |
| 12 | ЈКП За водовод и канализацију<br>„NAISSUS“                                                             | 30.6.2021.<br>353-829/2021-06                     | 23.7.2021.<br>21359/2                           | 23.7.2021.<br>2019                         |
| 13 | ЈП Дирекција за изградњу града Ниша                                                                    | 30.6.2021.<br>353-829/2021-06                     | 7.7.2021.<br>03-3102-2/2021                     | 21.7.2021.<br>1989                         |
| 14 | ЈКП Дирекција за јавни превоз Града Ниша                                                               | 30.6.2021.<br>353-829/2021-06                     | 19.7.2021.<br>2090/21                           | 27.7.2021.<br>2036                         |
| 15 | Градска управа за комуналне делатности и<br>инспекцијске послове<br>Сектор надлежан за саобраћај       | 30.6.2021.<br>353-829/2021-06                     | -                                               | -                                          |
| 16 | Градска управа за имовину и одрживи развој<br>Сектор надлежан за имовину                               | 30.6.2021.<br>353-829/2021-06                     | 8.7.2021.<br>4387/21-04                         | 21.7.2021.<br>1988                         |
| 17 | Градска управа за имовину и одрживи развој<br>Сектор надлежан за заштиту животне<br>средине            | 30.6.2021.<br>353-829/2021-06                     | -                                               |                                            |
| 18 | Градска управа за друштвене делатности<br>Сектор надлежан<br>за примарну здравствену заштиту           | 30.6.2021.<br>353-829/2021-06                     | -                                               | -                                          |
| 19 | Градска управа за друштвене делатности<br>Сектор надлежан за образовање                                | 30.6.2021.<br>353-829/2021-06                     | -                                               | -                                          |
| 20 | Градска Општина Нишка Бања                                                                             | 30.6.2021.<br>353-829/2021-06                     | -                                               | -                                          |

## ПОНОВЉЕНИ УСЛОВИ И ПОДАЦИ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

|    | Институција                                                                                            | Датум и број<br>упућивања захт.<br>(секретаријат) | Датум и број<br>издвајања услова<br>(институција) | Датум и број<br>доспелих<br>услова<br>(завод) |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 1  | Министарство одбране<br>Сектор за материјалне ресурсе<br>Управа за инфраструктуру                      | 07.11.2024.<br>353-1805/2024-06                   | 16.12.2024.<br>20393-2                            | 27.12.2024.<br>3491/1                         |
| 2  | Министарство унутрашњих послова<br>Сектор за ванредне ситуације<br>Управа за ванредне ситуације у Нишу | 07.11.2024.<br>353-1805/2024-06                   | 21.11.2024.<br>217-1678/24-1                      | 27.11.2024.<br>3092/2                         |
| 3  | Министарство заштите животне средине<br>Сектор за управљање животном средином                          | 07.11.2024.<br>353-1805/2024-06                   | 09.01.2025.                                       | 24.01.2025.<br>250/1                          |
| 4  | Министарство грађевинарства, саобраћаја и<br>инфраструктуре                                            | 07.11.2024.<br>353-1805/2024-06                   | 27.11.2024.                                       | 27.01.2025.<br>264/1                          |
| 5  | ЕПС Дистрибуција<br>Огранак Електродистрибуција Ниш                                                    | 07.11.2024.<br>353-1805/2024-06                   | -                                                 | -                                             |
| 6  | Предузеће за изградњу гасоводних система,<br>транспорт и промет природног гаса,<br>А.Д. „ЈУГОРОСГАЗ“   | 07.11.2024.<br>353-1805/2024-06                   | 05.12.2024.<br>Н/И-586                            | 11.12.2024.<br>3266/2                         |
| 7  | ЈП Пошта Србије<br>Радна јединица Ниш                                                                  | 07.11.2024.<br>353-1805/2024-06                   | 28.11.2024.<br>2024-160525/2                      | 05.12.2024.<br>3213/2                         |
| 8  | Телеком Србија а.д.<br>Сектор за фиксну приступну мрежу<br>Служба за планирање и изградњу мреже Ниш    | 07.11.2024.<br>353-1805/2024-06                   | 27.11.2024.<br>Д211-509815/2-<br>2024 CJ          | 27.11.2024.                                   |
| 9  | СЕТIN d.o.o.                                                                                           | 07.11.2024.<br>353-1805/2024-06                   | -                                                 | -                                             |
| 10 | A1 d.o.o.                                                                                              | 07.11.2024.<br>353-1805/2024-06                   | 28.11.2024.                                       | 03.12.2024.<br>3182/1                         |
| 11 | Завод за заштиту природе Србије<br>Радна јединица у Нишу                                               | 07.11.2024.<br>353-1805/2024-06                   | 25.12.2024.<br>021-4441/2                         | 16.01.2025.<br>106/1                          |
| 12 | Завод за заштиту споменика културе Ниш                                                                 | 07.11.2024.<br>353-1805/2024-06                   | 17.12.2024.<br>2103/2-02                          | 25.12.2024.<br>3456/1                         |
| 13 | ЈКП За водовод и канализацију<br>„NAISSUS“                                                             | 07.11.2024.<br>353-1805/2024-06                   | 23.12.2024.<br>27795/1                            | 20.12.2024.<br>3518/1                         |
| 14 | ЈП Дирекција за изградњу града Ниша                                                                    | 07.11.2024.<br>353-1805/2024-06                   | 19.11.2024.<br>03-6816-1/24                       | 02.12.2024.<br>3154/1                         |
| 15 | ЈКП Дирекција за јавни превоз Града Ниша                                                               | 07.11.2024.<br>353-1805/2024-06                   | 26.11.2024.<br>353-1805/2024-06                   | 02.12.2024.<br>3153/2                         |
| 16 | Градска управа за комуналне делатности и<br>инспекцијске послове<br>Сектор надлежан за саобраћај       | 07.11.2024.<br>353-1805/2024-06                   | -                                                 | -                                             |
| 17 | Градска управа за имовину и одрживи развој<br>Сектор надлежан за имовину                               | 07.11.2024.<br>353-1805/2024-06                   | -                                                 | -                                             |
| 18 | Градска управа за имовину и одрживи развој<br>Сектор надлежан за заштиту животне<br>средине            | 07.11.2024.<br>353-1805/2024-06                   | 03.12.2024.<br>501-208/2024-04                    | 19.12.2024.<br>3381/1                         |
| 19 | Градска управа за друштвене делатности<br>Сектор надлежан<br>за примарну здравствену заштиту           | 07.11.2024.<br>353-1805/2024-06                   | -                                                 | -                                             |
| 20 | Градска управа за друштвене делатности<br>Сектор надлежан за образовање                                | 07.11.2024.<br>353-1805/2024-06                   | 21.11.2024.<br>2481-1/2024-07                     | 16.01.2025.<br>107/1                          |
| 21 | Градска Општина Нишка Бања                                                                             | 07.11.2024.<br>353-1805/2024-06                   | -                                                 | -                                             |

## 2. ПЛАНСКИ ДЕО

Решења у погледу концепције, намене простора и коришћења земљишта базирају се преваходно на поштовању постојећег стања изграђености и решењима планских докумената вишег реда.

### 2.1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Правила уређења су дефинисана на основу анализе стања и обавеза из важећих планских докумената вишег реда, а узимајући у обзир планиран начин коришћења простора, потребе његових корисника и захтеве заштите простора.

#### 2.1.1. Подела на карактеристичне целине и концепција уређења

У оквиру планског обухвата издваја се грађевинско подручје и простор ван грађевинског подручја.

Простор ван грађевинског подручја чини постојеће пољопривредно и шумско земљиште, на којем се могу градити само они објекти чија је изградња у складу са прописима којима се уређује пољопривредно и шумско земљиште, као и објекти и мреже инфраструктуре.

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

Планом се на обухваћеном простору одређују и разграничавају јавне површине, одређује намена, начин коришћења земљишта и основни урбанистички параметри.

Намена земљишта утврђена је стеченим планским обавезама из важећих планских докумената вишег реда и у складу са очувањем пољопривредног и шумског земљишта у непосредном окружењу грађевинског подручја.

Допунски садржаји и врсте објеката одређени су у склопу компатибилних намена.

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 предвиђају се следеће основне намене:

1. Површине за културу (објекат бивше основне школе која није у функцији)
2. Саобраћајне површине - јавне саобраћајнице и колско-пешачки прилази и друга инфраструктура
3. Површине и објекти за техничку и комуналну инфраструктуру - гробље
4. Површине за становање:
  - сеоско становање у централном делу насеља – стамбена зона С1
  - сеоско становање у ободном делу насеља – стамбена зона С2
5. Површине за верске објекте - црква
6. Пољопривредно и шумско земљиште (ван грађевинског подручја).

## **Површине јавне намене**

Површине за културу – задржава се постојећи објекат бивше основне школе која није у функцији, могу се планирати објекти у функцији културних делатности.

Саобраћајне површине - јавне саобраћајнице и пешачко-колски прилази и др. инфраструктура

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

Планом је дефинисана регулација јавних саобраћајница и пешачко-колских приступа до парцела претежно намењених становању, уз омогућавање ефикасног и безбедног одвијања саобраћаја и спровођења адекватне имовинске припреме.

У оквиру саобраћајних површина планирана је јавна инфраструктура за адекватно комунално опремање грађевинског подручја.

Површине и објекти за техничку и комуналну инфраструктуру – гробље - задржава се локација постојећег гробља без планираног проширења.

## **Површине остале намене**

Сеоско становање у централном делу насеља – стамбена зона С1

- Основна намена: становање
- Компатибилне намене (заступљеност до 80%): пословање и трговина, угоститељство, администрација, услуге, занатство, сервиси, објекти за пружање туристичких услуга у сеоском домаћинству, економски објекти, инфраструктурни објекти.

Ова намена је заступљена у централном делу насеља, која поред основне намене становања нуди и додатну могућност бављења услужним делатностима, трговином, угоститељством, занатством, туризмом и административним пословима.

Сеоско становање у ободном делу насеља – стамбена зона С2

- Основна намена: становање
- Компатибилне намене (заступљеност до 80%): услуге, занатство, сервиси, објекти за пружање туристичких услуга у сеоском домаћинству, економски објекти, инфраструктурни објекти.

Основна намена је индивидуално породично становања, а ставља се акценат на бављење и развој економских објеката као компатибилних садржаја. Заступљена је у ободном делу грађевинског подручја насеља.

Површине за верске објекте - црква

- Основна намена: верски објекат,
- Компатибилне намене: култура, комерцијалне услуге, угоститељство, инфраструктура, уређено зеленило, рекреација, становање у функцији делатности објекта.

Овом наменом обухваћен је храм посвећен Светом Великомученику Георгију.

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.

## БИЛАНСИ ПЛАНИРАНИХ ПОВРШИНА

| БРОЈ | НАМЕНА                                                                                           | ПЛАН УКУПНО<br>(ha) | У ОДНОСУ НА УКУПНУ<br>ПОВРШИНУ ПЛАНА (%) |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|------------------------------------------|
|      | <b><u>ПОВРШИНА ПОДРУЧЈА ПЛАНА</u></b>                                                            | <b>47.96</b>        | <b>100</b>                               |
|      | ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ                                                                            | 5.42                | 11.30                                    |
| 1.   | ПОВРШИНЕ ЗА КУЛТУРУ                                                                              | 0.34                | 0.71                                     |
| 2.   | САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ<br>- јавне саобраћајнице и колско-пешачки прилази<br>и друга инфраструктура | 4.90                | 10.22                                    |
| 3.   | ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЗА ТЕХНИЧКУ И<br>КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ- ГРОБЉЕ                             | 0.18                | 0.37                                     |
|      | ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ                                                                           | 20.86               | 43.50                                    |
| 1.   | СЕОСКО СТАНОВАЊЕ У ЦЕНТРАЛНОМ ДЕЛУ<br>НАСЕЉА – С1                                                | 5.20                | 10.84                                    |
| 2.   | СЕОСКО СТАНОВАЊЕ У ОБОДНОМ ДЕЛУ<br>НАСЕЉА – С2                                                   | 15.48               | 32.28                                    |
| 3.   | ПОВРШИНЕ ЗА ВЕРСКЕ ОБЈЕКТЕ - ЦРКВА                                                               | 0.18                | 0.38                                     |
|      | ПОЉОПРИВРЕДНО И ШУМСКО ЗЕМЉИШТЕ                                                                  | 21.68               | 45.20                                    |

### 2.1.3. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу површина и објеката јавне намене

#### Регулационе линије улица и површина јавне намене и грађевинске линије

Изградња планираних објеката дозвољена је унутар регулационих линија, односно утврђених грађевинских линија, према правилима уређења и грађења дефинисаних овим Планом.

У регулационом појасу улица није дозвољена изградња објеката, изузев оних који спадају у саобраћајне, комуналне објекте и урбану опрему и објеката и мреже јавне саобраћајне и комуналне инфраструктуре.

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 и колско-пешачких прилаза може повећавати до обухватања површина јавне намене, у складу са катастарским стањем. Смањење предметним планом дефинисаних регулационих ширина саобраћајница није дозвољено.

Регулациона линија је дефинисана постојећим међама, новоодређеним међним тачкама, преломним тачкама осовина саобраћајница и аналитичким елементима (приказани на графичком прилогу). На основу података за разграничење површина јавне и остале намене израдиће се пројекти парцелације за потребе експропријације.

Грађевинске линије са елементима за обележавање на геодетској подлози дате су на графичком прилогу.

### **Нивелационе коте улица и површина јавне намене**

Нивелационе коте раскрсница улица и површина јавне намене (нивелациони план) дате су на графичком прилогу. Коте нивелета прате конфигурацију терена и подлежу корекцији приликом израде 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 на основу плана намене површина, саобраћајног решења и конфигурације терена. Регулациона линија одређена је у односу на осовинску линију саобраћајница, које су дате својим координатама у Гаус-Кригеровом координатном систему. Планом вертикалне регулације дати су услови за постављање нивелете саобраћајница и равнање платоа осталог грађевинског земљишта.

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

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

#### **2.1.4. Посебни услови приступачности површинама и објектима јавне намене**

Уређење и изградња јавних површина и објеката за јавно коришћење подразумева примену важећих прописа за обезбеђење приступачности и несметано кретање деце, старих, особа са отежаним кретањем и особа са инвалидитетом.

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

#### **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 5 cm у односу на пешачку површину.

Савладавање висинске разлике између пешачке површине и прилаза до објекта врши се: 1) рампама за пешаке и кориснике инвалидских количима, за висинску разлику до 76 cm; 2) спољним степеницама, рампама, степеништем и подизним платформама, за висинску разлику већу од 76 cm.

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 с 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 x 150 cm; 2) светла ширина улазних врата најмање 90 до 210 cm, а код јавних објеката најмање 183 cm; најмања дубина ветробранског простора, ако се овакав простор предвиђа за случај да се спољна и унутрашња врата отварају у истом смеру

износи 240 cm, а за случај да се и једна и друга врата отварају према простору ветробрана износи најмање 300 cm; 3) ветробрански простор се продужава према унутрашњем делу зграде за најмање 90 cm од равни унутрашњих врата; 4) омогућава се аутоматско отварање врата помоћу „контакт“ тепиха постављеног с обе стране врата у дужини од по 152 cm, ако је предвиђен такав начин отварања врата; 5) под ветробрана је у нивоу улазног хола, односно степенишног простора зграда, а уколико се висинске разлике подова не могу избећи, оне се савладавају помоћу равнот подеста у нивоу пода ветробрана који је дугачак најмање 150 cm и рампе, односно степеница. Подлога мора бити отпорна на клизање, а отирачи су од чврстог материјала, постављени тако да њихова површина буде у нивоу пода; 6) све стаклене преграде су од неломљивог стакла и обезбеђене физичком запреком на висини од 90 cm и означене на висини од 140 до 160 cm; 7) улаз у зграду буде наткривен увлачењем у објекат или помоћу надстрешнице, и довољно уочљив.

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

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

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

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

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

##### *Пешачки прелази*

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

##### *Места за паркирање*

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

За јавна паркиралишта, као и паркиралишта уз објекте за јавно коришћење предвидети најмање 5% места за паркирање возила која користе особе са инвалидитетом од укупног броја места за паркирање.

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

#### *Прилази до објеката јавне намене*

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 колицама, за висинску разлику до 76cm;
- 2) спољним степеницама, рампама, степеништем и подизним платформама, за висинску разлику већу од 76cm.

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

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

Савладавање висинских разлика, у случају када не постоји могућност савлађивања ове разлике рампама, степеницама и степеништем, врши се подизним платформама. Подизна платформа предвиђа се као плато величине најмање 110cm до 140cm са погонским механизмом, ограђена заштитном оградом до висине од 120cm, пресвучена и опремљена материјалом који не клизи, опремљена прекидачима за позив и сигурносним уређајем.

#### *Стајалишта јавног превоза*

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

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

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

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

#### *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.

#### 2.1.5. Коридори и капацитети за саобраћајну, енергетску, комуналну и другу инфраструктуру са условима за њихово прикључење

Како би планско подручје могло да одговори планираним садржајима, дефинишу се трасе, коридори и капацитети за инфраструктурне мреже и објекте. Димензионисање јавне саобраћајне и комуналне инфраструктуре извршено је на бази утврђених урбанистичких параметара и добијених услова надлежних институција и комуналних предузећа.

Услови за изградњу објеката и површина јавне намене односе се на земљиште намењено за: саобраћајне површине, јавно зеленило, инфраструктурне коридоре, мреже, површине и објекте. Услови за изградњу инфраструктурних мрежа односе се на изградњу: водоводне и канализационе инфраструктуре, електроенергетске инфраструктуре, телекомуникационе инфраструктуре, гасоводне и топлификационе инфраструктуре.

Сви објекти јавних намена морају бити изграђени у складу са важећим законским прописима који уређују конкретну област. При пројектовању и грађењу објеката за јавно коришћење као и прилаза до њих обавезно се придржавати важећег Правилника о техничким стандардима приступачности. Парцеле свих саобраћајница одређене су регулационим линијама. Регулационе линије одвајају површине јавне намене од површина друге јавне и остале намене.

##### 2.1.5.1. Саобраћајна инфраструктура

Друмски саобраћај се одвија сабирним и приступним саобраћајницама различитог профила. Кроз подручје плана пролази општински (локални) пут.

Предложени просторни модел уличне мреже и профили планираних саобраћајница концептирани су тако да испуне саобраћајни склад између реалних захтева и присутних ограничења. Улични профили у делу изграђеног подручја Плана су ограничени постојећим објектима и нема могућности за значајно проширење профила улица.

Планом је побољшана прегледност и безбедност већег броја постојећих неправилних раскрсница, уз адекватне геометријске елементе саобраћајница планираних у складу са важећим прописима и стандардима.

Планом су дефинисани прилази до појединачних парцела унутар планског обухвата и садржај попречних профила, у складу са конфигурацијом терена и изграђеношћу простора.

До Куновице се може доћи приградском линијом 19 ПАС Ниш - Нишка Бања - Јелашница - Куновица - Банцарево.

Просторним планом инфраструктурног коридора планирана пруга високих перформанси Е-70 својим тунелским делом пролази северним ободом планског подручја, при чему ће њен тачан положај бити утврђен Генералним пројектом исте.

#### 2.1.5.2. Електроенергетска инфраструктура

У границама Плана постоје изграђени електроенергетски објекти огранка „Електродистрибуција Ниш“:

- Трафостаница 10/0,4 kV „Куновица“
- Мрежа 10 kV је надземна и припада трафореону ТС 110/10 kV „Ниш 5“.

У складу са чланом 218. Закона о енергетици (Сл. гласник РС“, бр 145/14, 95/18 – др. Закон и 40/21) заштитни појас далековода износи:

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

Ради обезбеђења напајања електричном енергијом планираних објеката у границама захвата, предвидети изградњу нових електроенергетских 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 планирати са најближих 10 kV водова или из постојећих ТС 10/0,4 kV 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 грађевински за снагу 630/1000 kVA, као слободностојећи објекат или у оквиру објекта. На просторима становања и друштвених делатности трафостанице 10/0,4 kV су слободностојећи и типски објекти. У пословним (радним) зонама трафостанице могу бити и слободностојећи објекти или у оквиру објекта.

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

Тачан број, снага и локација нових ТС биће одређена изразом техничке документације.

За слободностојећи објекат трафостанице 10/0,4 kV обезбедити простор димензија 5,5 x 6,5 m. До трафостанице 10/0,4 kV (слободностојеће и у објекту) обезбедити колски приступ изградњом приступног пута најмање ширине 3 m до најближе јавне саобраћајнице. За изградњу трафостаница непосредне локације и величина простора утврђују се конкретном разрадом, 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,
- 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 0,8 m.

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 изразом 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.

#### 2.1.5.3. Телекомуникациона инфраструктура

У границама Плана не постоји изграђена ТК инфраструктура.

На подручју плана не постоје активне базне станице Мобилне Телефоније Србије.

Оквирна локација планиране базне станице Мобилне Телефоније Србије приказана је на графичком прилогу.

Планом генералне 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 који су само 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 мрежа на подручју захвата 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 20 Mb/s), узрокује потребу за смањење претплатничке петље од 0,5 km до 1 km. За одређивање потребног броја телефонских прикључака препоручује се да се користи принцип:

- за сваки стан 2 телефонска прикључка,
- за пословање на сваких 30-50 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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 0,5 m и металана ограда висине 1,2 m).

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

За полагање 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 пружи 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 о планирању и изградњи.

#### 2.1.5.4. Водоводна инфраструктура

На подручју Плана не посотоји изграђена водоводна мрежа у надлежности ЈКП „Наиссус“, након консултација са мештанима установљено је постоји локална водоводна мрежа. Тачан положај и капацитети као и сви хидротехнички објекти дефинисани су пројектно-техничком документацијом.

Просторним Планом административног подручја града Ниша предвиђено је водоснабдевање насеља Куновица у оквиру локалног сеоског водоводног система.

Изградњу и реконструкцију јавне водовodne мреже ускладити са изградњом планираних саобраћајница односно реконструкцијом постојећих. Положај нове мреже, обично је у коловозу на хоризонталном одстојању од 0,5÷1,0m у односу на ивицу коловоза.

Уколико постојећа мрежа излази из регулационе ширине саобраћајнице, односно мења правац у оквиру постојеће односно планиране регулације, потребно је приликом реконструкције мреже или коловоза положити нови цевовод у складу са овим правилима, а постојећи укинути. Промена положаја трасе цевовода у односу на графички приказ, а односи се на промену у оквиру регулационог појаса саобраћајница, неће се сматрати изменом плана у случају када се приликом израде техничке документације покаже да је неопходно услед теренских или других техничких услова.

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

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:

- сагласност - одобрење за коришћење ресурса подземне воде;
- границе простора на коме ће се користити ресурс подземних вода;
- утврђене и оверене резерве ресурса подземне воде;
- пројекат коришћења ресурса подземних вода;
- акт органа надлежног за послове урбанизма општине о усаглашености коришћења подземне воде са просторним и урбанистичким планом;
- процена утицаја на животну средину за коришћење ресурса подземне воде;
- водни услови надлежног јавног водопривредног предузећа.

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

#### 2.1.5.5. Канализациона инфраструктура

На подручју Плана не постоји изведена канализациона мрежа. Корисници су оријентисани на локалне системе у виду септичких јама, што представља опасност за водоснабдевање низводних насеља због могућности неконтролисаног инфилтрирања употребљених вода из септичких јама у околину. Просторним планом административног подручја града Ниша предвиђено је да се употребљене воде насеља Куновица подвргну третману на уређајима локалног карактера (биоролови, биодискови).

Каналисање отпадних вода са подручја Плана развијаће се као сепаратни канализациони систем, који је оцењен као најпогоднији у зависности од морфолошких услова евакуационог подручја и карактера реципијената. Основни услов развоја канализационе мреже на подручју Плана је изградња канализационе мреже за употребљене воде на територији целог Плана како би се комунално опремио и сагледао апсолутно сваки корисник.

За одвођење употребљених вода планирана је изградња канализационе мреже дуж свих саобраћајница. Главни колектор треба да прихвати све употребљене воде и одведе их до локације постојења за пречишћавање отпадних вода, ван обухвата Плана. Реализацију канализационе мреже ускладити са изградњом планираних саобраћајница односно реконструкцијом постојећих. Положај цевовода за употребљене воде је у осовини саобраћајнице. Приликом израде техничке документације може доћи до одступања трасе од Плана ради бољег решења у техничком и економском погледу. Минимални профил цеви је Ø200mm. Минимална дубина укопавања канализационих цеви је 1,5m. **Забрањено је** упуштање употребљених вода у водоток, канал и канализацију за атмосферске воде.

До изградње канализационог система као прелазно решење, дозвољена је изградња појединачних или групних водонепропусних септичких јама потребног капацитета, у складу са пројектованим количинама отпадних вода, са организованим пражњењем и одвозом садржаја од стране правних лица регистрованих и овлашћених за ту делатност. Септичке јаме морају бити изграђене без испуста и прелива у околни терен с водонепропусним дном и зидовима, о чему треба приложити атест правног лица које управља јавном канализацијом.

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 3,0 m,
- да се лако могу преоријентисати на јавну канализациону мрежу након њене изградње
- да буду удаљене од бунара најмање 10 m.

Након реализације целокупног система потребно је донети пропис којим би се наложило обавезно прикључење на канализацију и затварање свих водопропусних септичких јама у циљу спречавања даљег загађивања подземних вода и очувања категорије површинских вода.

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;
- решавање одводњавања линијским-површинским одводњавањем на саобраћајницама у смислу израде канала за линијско одводњавање до најближег водотока.

Воде са зауљених површина (паркинга, манипулативних површина) обавезно пречистити пре упуштања у неки од уличних сабирних канала. Трасе и димензије канала (канализационих цеви) дефинисаће се израдом техничке документације.

Изградњу канализационе мреже за атмосферске воде ускладити са изградњом планираних саобраћајница односно реконструкцијом постојећих, као и са изградњом канализационе мреже за употребљене воде. Положај планиране атмосферске канализационе мреже је у коловозној траци са стране супротне положају водоводне мреже, осим у деловима где конфигурација терена то не дозвољава. 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.

#### 2.1.6. Попис парцела и опис локација за јавне површине, садржаје и објекте

*Попис парцела за јавне површине, садржаје и објекте.*

| Површина/Објект                           | Катастарске парцеле                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Саобраћајнице<br>и колско-пешачки прилази | Целе катастарске парцеле бр. 1664, 1671, 1728, 1806, 1816, 1817, 1858, 1919, 1923, 1940, 5961, 5963 КО Куновица и делови катастарских парцела бр. 972/1, 972/2, 1063/3, 1068, 1069, 1081/1, 1569, 1570, 1571, 1614, 1620, 1621, 1624, 1629, 1630, 1631, 1633, 1661/3, 1668, 1676, 1679, 1680, 1690, 1691, 1694/1, 1711, 1717, 1787, 1783, 1794, 1801/1, 1803, 1804, 1813, 1814, 1818, 1819, 1820, 1821, 1830/1, 1638, 1639, 1847, 1850/2, 1859, 1860, 1864/1, 1862, 1864/2, 1874, 1881, 1883, 1889/1, 1889/3, 1889/4, 1892, 1893, 1894/1, 1896/1, 1896/2, 1898, 1906, 1915/1, 1915/3, 1921/1, 1926, 1934, 1935, 1936, 1941, 1942, 1944, 1955, 1956, 1968, 1981, 3252/1, 5956, 5958, 5959/5, 5960/4, 5962 и 5964 КО Куновица |
| Култура                                   | Цела катастарска парцела бр. 1071 КО Куновица                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Верски објект                             | Цела катастарска парцела бр. 1868 КО Куновица                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Гробље                                    | Део катастарске парцеле бр. 1815 КО Куновица                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

#### 2.1.7. Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта, потребан за издавање локацијских услова

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

За издавање локацијских услова, неопходно је обезбедити приступ јавној саобраћајној површини и базичну инфраструктурну опремљеност која подразумева прикључивање на водоводну, канализациону и електроенергетску мрежу и систем сакупљање и одношење комуналног отпада.

Грађевинско земљиште може се опремити и средствима физичких или правних лица.

#### 2.1.8. Заштита природних и непокретних културних добара, природног и културног наслеђа

##### Заштита природних добара и природног наслеђа-proveriti

Обухват Плана се налази: у обухвату заштићеног природног добра Парк Природе „Сићевачка клисура“, у режиму заштите трећег степена; у обухвату еколошки значајног подручја „Сићевачка клисура“ („Службени гласник РС“, бр. 16/00) и еколошке мреже Републике Србије; у оквиру међународно и национално значајног подручја за птице; делом у границама потенцијалног Подручја посебне заштите под називом „Сићевачка клисура“ у складу са прописима Европске уније – Директивом о птицама; у оквиру потенцијалног Подручја од значаја за заједницу под називом „Сићевачка клисура“ у складу са Директивом о стаништима. Сходно томе, прописују се следеће мере заштите:

- Урбанистичке параметре и планска решења одредити према правилима уређења и грађења која су дефинисана планом вишег реда;
- **У складу са уредбом о заштити Парка природе „Сићевачка клисура“ (Сл. гласник РС“, бр. 16/00), забрањена је експлоатација минералних сировина као и извођења других радова или активности које могу угрозити и нарушити природне вредности заштићеног природног добра;**
- Забрањено је уносити стране (алохтоне) и генетски модификоване организме, инвазивне (агресивне, алохтоне) врсте у Србији су: *Acer negundo* (јасенолисни јавор или негудовац), *Amorpha fruticosa* (багремац), *Robinia pseudoacacia* (багрем), *Ailanthus altissima* (кисело дрво), *Fraxinus americana* (амерички јасен) *Fraxinus pennsylvanica* (пенсинвански јасен), *Celtis occidentalis* (амерички копривић), *Ulmus pulmila* (ситнолисни или сибирски брест), *Prunus padus* (сремза), *Prunus serotina* (касна сремза);
- Забрањено је испуштање непречишћених отпадних вода, као и вода неодговарајућег квалитета у површинске воде или друге реципијенте;
- У току грађевинских радова предузети све мере којима ће се омогућити стабилност тла у току изградње;
- Планирани објекти и коридори инфраструктуре не смеју да ремете постојеће подземне хидрографске везе и да угрожавају квалитативне карактеристике подземних и површинских вода; Инфраструктурно опремање мора бити по високим еколошким стандардима;
- Потребно је обезбедити довољан број паркинг места, какао би се избегло паркирање на тротоарима, зеленим површинама или на коловозу;
- Предвидети изолацију гробља од околине у санитарно-хигијенском, визуелном и акустичном погледу;
- Утврдити обавезу санације или рекултивације свих деградираних површина. Предвидети локације на којима ће се трајно депоновати неискоришћени грађевински и остали материјал настао приликом радова, а ван граница заштићеног природног добра;
- Предвидети да, уколико се током радова наиђе на геолошко – палеонтолошке или минерално – петролошке објекте, за које се претпоставља да имају својство природног добра, извођач радова је дужан да у складу са Закономскладу са Законом о заштити природе обавести Министарство заштите животне средине, као и да предузме све мере заштите од уништења, оштећења или крађе до доласка овлашћеног лица;
- Површине под зеленилом планирати као зеленило у функцији заштите уз максимално очување постојећих шумских заједница и рубова шума;
- Предвидети адекватно управљање пољопривредним земљиштем са развијеном природном и полуприродном травнатом вегетацијом кроз оживљавање активности традиционалног сточарства, а у циљу спречавања зарастања, очувања и заштите оваквих типова станишта;
- Потребно је максимално очување и заштита високог зеленила и вреднијих примерака дендрофлоре;

- Потребно је прибављање сагласности надлежних институција са евентуалну сечу одраслих, вредних примерака дендрофлоре, како би се уклањање вегетације свело на најмању могућу меру;
- Обезбедити обавезно процентуално учешће зеленила и уређених слободних површина у оквиру дефинисаних намена;
- За ново озелењавање површина препоручује се примена претежно аутихтоних, брзорастућих врста, које имају изражене естетске вредности, избегавати врсте детерминисане као алергене и инвазивне.

#### Заштита непокретних културних добара и културног наслеђа

У обухвату Плана нема утврђених непокретних културних добара, али постоје добра која имају споменичка својства.

Народно градитељство чине: црква, сеоске куће, помоћни објекти, амбари, кошеви, плевње, штале, појате, чесме, крст запис...Мањи је број нових кућа, које не ремете затечен амбијент, а неколико старих кућа је успешно обновљено. Дворишта су ограђена у сухозиду. У селу се налази нова црква Светог Ђорђа и два крста записа (нови и стари). Куће су грађене почетком двадесетог века. Све су над подрумом од камена, стамбени део је бондручне конструкције са испуном од кованице, ређе од плетера. Разликује их положај диване, који је на углу или на средини-истурен, архитравни или са луковима.

Неопходно је сачувати амбијенталне вредности села и у њему објекте који поседују традиционалне градитељске и историјске вредности.

*Објекти са споменичким својствима:*

1. Кућа на к.п.бр. 1645 – потребни су конзерваторско-рестаураторски радови,
2. Зграда амбара и коша Цветковић на к.п.бр. 1941 – потребни су конзерваторско-рестаураторски радови,
3. Кућа на к.п.бр. 1941 – потребни су конзерваторско-рестаураторски радови,
4. Кућа на к.п.бр. 1945 – потребни су конзерваторско-рестаураторски радови,
5. Кућа на к.п.бр. 1937,
6. Кућа на к.п.бр. 1861 – потребни су конзерваторски радови, није у функцији,
7. Кућа Ђорђевића на к.п.бр. 1857/2 – у солидном стању,
8. Кућа Стојановић Велизара на к.п.бр.1807 – у добром стању, користи се за становање,
9. Кућа на к.п.бр. 1825 – у солидном стању,
10. Кућа на к.п.бр. 1826 – потребни су конзерваторски радови,
11. Кућа на к.п.бр. 1659/1 – у солидном стању,
12. Школа на к.п.бр. 1661/2 - још увек у солидном стању иако није у функцији
13. Стара школа на к.п.бр. 1863/1 - потребни су конзерваторски радови
14. Црква Свети Илија са записом у Селишту-ван обухвата Плана; потребни су конзерваторски радови,
15. Крст испред цркве Светог Ђорђа,
16. Спомен чесма на к.п.бр. 1855.

**Читаво село представља солидно очувану амбијенталну традиционалну целину. Потребно је планирати очување традиционалних градитељских вредности приликом обнове постојећих објеката, као и приликом изградње нових.**

#### **Услови заштите добара са споменичким својствима**

1. Сви радови на добрима са споменичким својствима могу се изводити под условима 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. Није дозвољено коришћење или употреба добара са споменичким својствима у сврхе које нису у складу са његовом природом, наменом и значајем, или на начин који може довести до његовог оштећења,
4. Планским мерама не сме бити угрожен интегритет и својства добара, треба створити оптималне услове за чување и трајну заштиту и презентацију добара,
5. На добрима са споменичким својствима није дозвољено извођење било каквих радова, који могу променити њихов садржај, природу или изглед, без претходно прибављених услова и сагласности надлежног завода за заштиту споменика културе;
6. Добра са споменичким својствима могу се користити у својој изворној или одговарајућој намени; не смеју се користити у сврхе које нису у складу са његовом природом, наменом и значајем, или на начин који може довести до његовог оштећења;
7. Власник, корисник, или други субјект који по било ком основу располаже добром са споменичким својствима дужан је да га чува и одржава са пажњом тако да не дође до оштећења или уништења његових споменичких својстава. Није дозвољено да се руши, раскопава, преправља, презиђује, прерађује, или да се изводе било какви други радови који могу променити изглед и вредност културног добра без претходно прибављених посебних услова и сагласности надлежног завода за заштиту споменика културе;
8. Завод за заштиту споменика културе посебним правним актом утврђује конкретне услове чувања, коришћења и одржавања, као и услове за предузимање конкретних мера заштите за свако поједино непокретно културно добро или добро под претходном заштитом или добро са сапоменичким својствима. Акт о мерама техничке заштите, који прописује надлежни Завод, прибавља се пре/у току израде Локацијских услова. Пројектна документација доставља се надлежном заводу за заштиту споменика културе на сагласност,
9. Планиране интервенције не смеју угрозити добра са споменичким својствима, већ требају допринети њиховој трајној заштити и афирмацији,
10. Интервенције које се односе на добра са споменичким својствима могу се предузимати само под посебним конкретним условима које утврђује надлежни Завод за споменике културе.

#### **Мере заштите добара са споменичким својствима**

1. Добра са споменичким својствима - ревитализацијом и презентацијом, конзерваторско-рестаураторским радовима и другим одговарајућим методама укључити у даље развојне токове;
2. Повећање габарита и спратности на добрима са споменичким својствима треба планирати у непосредној консултацији са Заводом за заштиту споменика културе Ниш;
3. Уколико се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и обавести надлежни завод за заштиту споменика културе и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен;
4. Инвеститор објекта дужан је да обезбеди средства за истраживање, заштиту, чување, публикавање и излагање добра које ужива претходну заштиту које се открије приликом изградње инвестиционог објекта до предаје добра на чување овлашћеној установи заштите;

5. 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 планском обухвату.

**Акт о условима и мерама заштите обавезан је део документационе основе Плана.**

#### 2.1.9. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ, ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ

Применом мера заштите животне средине, ефекти негативних тенденција идентификованих у простору кориговаће се у правцу побољшања квалитета појединих елемената животне средине, а применом свих расположивих инструмената спречиће се њихово ширење ван утврђеног планског оквира.

**Заштита земљишта** остварује се кроз:

- Санацију и рекултивацију деградираних површина (сметлишта, запуштених простора, простора на којима је нелегално одлаган грађевински отпад и сл);
- Унапређење управљања комуналним и осталим отпадом, и усаглашавање са важећом законском регулативом и Националном стратегијом управљања отпадом;
- Спречавање нелегалне градње у будућности;
- Спречавање пренамене квалитетног пољопривредног земљишта;
- Задржавање квалитетног шумског земљишта и зелених површина у оквиру грађевинског подручја,
- Унапређење програма мониторинга и успостављање нових мерних места ради добијања свеобухватне/тачне слике о квалитету земљишта у обухвату Плана.

**Заштита и побољшање ваздуха** остварује се кроз:

- Очување и унапређење зелених површина у обухвату Плана, пошумљавање и подизање дрвореда дуж инфраструктурних саобраћајних коридора, тамо где просторни услови то дозвољавају;
- Код индивидуалних ложишта, подстицање преласка на одговарајућа техничка и технолошка решења, којима се обезбеђује да емисија загађујућих материја у ваздух задовољава прописане граничне вредности;
- Унапређење програма мониторинга и успостављање нових мерних места ради добијања свеобухватне/тачне слике о квалитету земљишта у обухвату Плана.

**Очување и побољшање квалитета вода** остварује се кроз:

- Поштовање прописаног режима заштите подземних и површинских изворишта водоснабдевања и заштите вода и земљишта од загађивања у редовним и акцидентним ситуацијама;
- Инфраструктурно опремање насеља кроз изградњу канализационих система за прикупљање и одвођење отпадних вода;
- Изградњу објеката за пречишћавање отпадних вода, за све објекте из којих се испуштају загађене отпадне воде, пре испуштања у канализацију употребљених вода или други реципијент;
- Изградњу свих саобраћајних и манипулативних површина од водонепропусних материјала отпорних на нафту и нафтне деривате, и са ивичњацима којима се спречава одливање воде на околно земљиште приликом њиховог одржавања или падавина;
- Обезбеђивање контролисаног прихвата зауљених атмосферских вода са платоа, саобраћајница и паркинг простора и обезбеђење њиховог третмана у сепаратору уља и

масти пре упуштања у градску канализацију за употребљене воде или други рецепијент у складу са законском регулативом;

- Евидентирање свих субјеката који своје отпадне воде испуштају у површинске воде;
- Евидентирање и уклањање свих нелегалних и несанитарних депонија/ сметлишта у обухвату Плана.

У области **управљања отпадом** примењивати одредбе Закона о управљању отпадом („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 88/10, 14/16 и 95/18-др.закон). Власник и/или други држалац отпада дужан је да класификује отпад на прописан начин.

Комунални и сав остали отпад (настао током извођења радова на објекту или уређењу), мора бити сакупљен на одговарајући начин, а потом депонован на место које одреди надлежна комунална служба.

Строго је забрањено слободно депоновање отпада.

Сакупљање комуналног отпада на грађевинској парцели врши се у посебним контејнерима/пунктовима за сакупљање отпада.

Све врсте отпада евакуисати на начин који је прописан за конкретну врсту.

Различите врсте отпадних овда – зауљене и замућене воде, санитарне отпадне воде, атмосферске отпадне воде и др, морају бити третиране, складиштене и транспортоване према прописима.

У току извођења радова забрањено је одлагање деривата нафте и других погонских горива, као и сервис и ремонтовање машина, средстава и опреме.

**Очување и успостављање одрживог система зелених површина** остварити кроз:

- Очување квалитетних зелених површина у обухвату Плана, пошумљавање и подизање дрвореда дуж инфраструктурних саобраћајних коридора, тамо где просторни услови то дозвољавају;
- Рекултивацију, озелењавање и уређење деградираних површина и сметлишта.

**Подстицање енергетске ефикасности** остварити кроз:

- Континуирано и системско подстицање одрживог и енергетски ефикасног планирања и изградње у пословном, јавном и стамбеном сектору, чиме се доприноси смањењу потрошње енергената и ресурса, односно смањењу емисије штетних гасова у атмосферу;
- Обезбеђивање ефикасног коришћења енергије, узимајући у обзир микроклиматске услове локације, намену, положај и оријентацију објекта, као и могућност коришћења обновљивих извора енергије.

**Смањење буке** остварује се кроз:

- Примену Закона о заштити од буке у животној средини („Службени гласник РС“, бр. 36/09 и 88/10), као и подзаконских аката донетим на основу овог закона;
- Правилан међусобни просторни распоред инфраструктурних коридора и стамбених, образовних и других зона и објеката;
- Избор 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.

**Заштита од нејонизујућих зрачења** остварује се кроз:

- Одређивање могућих садржаја, намене објеката и њиховог положаја на парцели у зони заштите далековода, узимајући у обзир негативни утицај електромагнетног поља далековода на здравље људи и околину, односно дефинисане заштитне зоне;
- Планирање, пројектовање и изградњу нових трафостаница у складу са важећим нормама и стандардима прописаним за ту врсту објеката, уз предузимање одговарајућих техничких и оперативних мера чиме се обезбеђује да нивои излагања становништва нејонизујућим зрачењима, након изградње трафостаница, не прелазе референтне граничне нивое излагања електричним, магнетским и електромагнетским пољима, у складу са Правилником о границама излагања нејонизујућим зрачењима („Службени гласник РС“, бр. 104/09);
- Обезбеђивање одговарајуће заштите земљишта и подземних вода постављањем непропусне танкване за прихват опасних материја из трансформатора трафостанице, запремине довољне да прихвати укупну количину трансформаторског уља садржаног у трансформатору и не планирати уградњу трансформатора који садржи полихлороване бифениле (PCB);

*Мере заштите приликом изградње мобилне телекомуникационе мреже:*

- Обавезно спровођење поступка процене утицаја пројекта на животну средину за сваку нову радио базну станицу;
- Избор локација за постављање базних станица тако да мањи број грађана буде изложен нижим нивоима електромагнетног зрачења;
- Минимална удаљеност од 100m базних станица мобилне телефоније од објеката, односно границе парцеле здравствених установа, дејчјих вртића, школа и простора дејчјих игралишта,
- Изузетно, постављање антенски система базних станица мобилне телефоније, у зонама повећане осетљивости, на стамбеним и другим објектима и на антенским стубовима само под условом да:
  1. висинска разлика између базе антене и тла износи најмање 20m,
  2. удаљеност антенског система базне станице и стамбеног објекта у окружењу, у зони главног снопа зрачења антене, износи најмање 30m,
  3. удаљеност антенског система базне станице и стамбеног објекта у окружењу може бити мања од 30m, у случају када је висинска разлика између базе антене и кровне површине објекта у окружењу најмање 10m.
- Антенски систем базне станице мобилне телефоније, који се поставља на кровној површини стамбеног објекта не сме бити видљив из стамбеног простора или са терасе стамбеног објекта на који се поставља, односно стамбеног простора или терасе суседног стамбеног објекта у низу, изузев у случају сагласности власника наведених станова;
- При избору локације за постављање антенских система базних станица мобилне телефоније узети у обзир следеће:
  1. могућност постављања антенских система на постојећим антенским стубовима других оператера, грађевинама попут димњака топлана, водоторњева, стубова са рефлекторима, телевизијских стубова и сл.,
  2. неопходност поштовања постојећих природних обележја локација и пејзажа, избегавати просторе излетишта, заштићена природна добра, заштићене културно-историјске целине, парковске површине и сл.,
  3. избор дизајна и боје антенских система у односу на објекат или окружење на ком се врши његова инсталација, те потребу/неопходност маскирања базне станице и

4. антенски системи не могу бити постављани на кровним терасама ако на тим етажама постоје просторије у којима људи живе или бораве дуже од 2 сата.

У циљу побољшања мера заштите насеља од нејонизујућег зрачења, ради утврђивања утицаја на становништво и животну средину, потребно је побољшати програме мониторинга и успоставити нова мерна места, ради добијања свеобухватне /тачне слике нивоа нејонизујућих зрачења у високофреквентном опсегу, пореклом од система мобилне телекомуникационе мреже.

#### **Заштита од пожара**

Према условима Министарства унутрашњих послова РС, Сектора за ванредне ситуације, допис бр. 217-1678/24-1 од 21.11.2024. године, објекти, инсталације и уређаји на Планском подручју морају бити изведени у складу са Законом о заштити од пожара („Службени гласник РС“, бр. 111/09, 20/15, 87/18, 87/18 – и др. закони), Законом о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима („Службени гласник РС“, бр. 54/15), Законом о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима („Службени гласник РС“, бр. 44/77, 45/85 и 18/89 и „Службени гласник РС“, бр. 53/93, 67/93, 48/94, 105/05- др. закони и 54/15- др. закони), важећим техничким прописима, српским стандардима и другим актима којима је са аспекта заштите од пожара и експлозија уређена област планирања и изградње објеката, опреме, инсталација.

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 потребно је 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). Уколико се предвиђа изградња објеката и потројења за складиштење, држање и промет запаљивих и горивих течности и запаљивих гасова, неопходно је прибавити услове за изградњу и безбедно потаваљање објеката, сходно одредбама члана 6. Закона о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима („Службени гласник РС“, бр. 54/15).

#### **Заштита животне средине током грађевинских радова**

Мере заштите животне средине у току градње подразумевају:

- Предузимање мера приликом грађења, које обезбеђују заштиту и рационално коришћење земљишта, површинских и подземних вода, управљање насталим отпадом у складу са законском регулативом и санацију земљишта, у случају изливања уља и горива током рада грађевинских машина и механизације,
- Планирање и спровођење грађевинских активности на начин који представља најмањи ризик на људско здравље и животну средину, приликом извођења радова изградње, опремања, као и редовног функционисања објеката применити најбоље расположиве и доступне технологије, технике и опрему,
- Вршење редовног квашења запрашених површина приликом ископа и спречавање расипања грађевинског материјала током транспорта,
- Обавезну санацију земљишта у случају изливања уља и горива током рада грађевинских машина и механизације,
- Прописно сакупљање, разврставање и збрињавање отпадног материјала који настаје у процесу изградње (комунални отпад, опасан отпад, грађевински материјал и метални отпад, пластика, папир, старе гуме и сл),

- Дефинисање локација паркинга, путева за тешку механизацију, позајмишта и складишта грађевинског и материјала из ископа.

**Заштита у току градње нових или реконструкције постојећих објеката** подразумева:

- Стриктно ограничавање зоне градње и заштиту свих делова терена изван непосредне зоне радова, па се површине ван дефинисане зоне градње не могу користити као стална или привремена одлагалишта материјала, позајмишта, платое за паркирање и поправку машина и др;
- Све манипулације нафтом и њеним дериватима, неопходно је вршити на посебно одређеном месту и уз максималне мере заштите како не би дошло до просипања. Сва амбалажа за уље и друге деривате нафте, мора се сакупљати и односити на контролисане депоније;
- Управљање насталим отпадом насталог у току радова у складу са прописима и санација земљишта у случају изливања уља и горива током рада грађевинских машина и механизације;
- Дефинисање локација паркинга, путева за тешку механизацију, позајмишта и складишта грађевинског и материјала из ископа;
- Свођење на најмању могућу меру уништавање вегетације, а нарочито зеленог и шумског покривача, уз обезбеђење обнове оштећених површина земљишта и аутентичних пејзажа по завршетку радова.

При изградњи, 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 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 и дефинисаће се мере за спречавање, смањење и отклањање сваког значајнијег штетног утицаја, мере које ће се предузети за уређење простора, техничко-технолошке, санитарно-хигијенске, биолошке, организационе, правне, економске и друге мере.

#### 2.1.10. Услови за уређење зелених и слободних површина на парцели

Заштита простора на подручју Плана и очување и унапређивање квалитета животне средине у великој мери зависе од организације, уређења и степена заступљености зелених површина. Приликом пројектовања и реализације зелених површина треба поштовати услове да зеленило буде равномерно распоређено, односно распоређено по систему који најбоље одговара природним условима (рељефу, ружи ветрова, тлу и слично), да испуњава услове заштите од ерозије и заштите тока реке и да су изабране одговарајуће врсте које обезбеђују потребно санитарно-хигијенске услове.

На зеленим површинама, дрвеће и шибље садити према техничким нормативима којима се прописује удаљеност од трасе инфраструктурних мрежа, како је дато у табели:

| Инфраструктурна мрежа | Удаљење дрвећа(м) | Удаљење шибља (м) |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Водовод               | 1,5               | 0,5               |
| Канализација          | 1,5               | 0,5               |
| Електрокаблови        | < 2,5             | 0,5               |
| ТТ мрежа              | 1,0               | 0,5               |
| Гасовод               | 1,5               | 0,5               |

Дрвеће садити на удаљености 2,0 m од коловоза, а 4,5-7,0 m од објеката. Избор дендролошког материјала оријентисати на аутохтоне врсте.

Садња дрвећа у зависности од величине крошње треба бити на правилној удаљености:

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

#### 2.1.11. 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 и 44/18-други пропис)). Овим правилником ближе се прописују енергетска својства и начин израчунавања топлотних својстава објеката високоградње, као и енергетски захтеви за нове и постојеће објекте.

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

Правилник се примењује на:

- Изградњу нових зграда;
- Реконструкцију, доградњу, обнову, адаптацију, санацију и енергетску санацију постојећих зграда;
- Реконструкцију, адаптацију, санацију, обнову и ревитализацију културних добара и зграда у њиховој заштићеној околини са јасно одређеним границама катастарских парцела и културних добара, уписаних у листу светске културне баштине и објеката у заштићеним подручјима, у складу са актом о заштити културних добара и 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 објекта неопходно је обратити пажњу на оријентацију и функционални концепт зграде у циљу коришћења природе и природних ресурса предметне локације, пре свега енергије сунца, ветра и околног зеленила.

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

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

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

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

#### *Мере за постизање енергетске ефикасности постојећих зграда:*

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

Уколико се зид који се санира налази на регулационој линији, дозвољава се да дебљина накнадне термоизолације са свим завршним слојевима буде унутар јавног простора (уколико за то постоје техничке могућности и не крше се одредбе других прописа), а када је зид који се санира на граници са суседном парцелом дозвољено је постављање накнадне спољне изолације дебљине до 15 cm 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 и 44/18-други пропис).

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

Зграде за које није потребно прибављање енергетског пасоша су:

- Постојеће зграде које се реконструишу или енергетски санирају, а које имају нето површину мању од 50 m<sup>2</sup>;
- Зграде које имају предвиђени век употребе ограничен на две године и мање;
- Зграде привременог карактера за потребе извођења радова, односно обезбеђење простора за смештај људи и грађевинског материјала у току извођења радова;
- Радионице, производне хале, индустријске зграде и друге привредне зграде које се, у складу са својом наменом, морају држати отворенима више од половине радног времена, ако немају уграђене ваздушне завесе;
- Зграде намењене за одржавање верских обреда;
- Зграде које су под одређеним режимом заштите, а код којих би испуњење захтева енергетске ефикасности било у супротности са условима заштите;
- Зграде које се не греју или се греју на температуру до +12°C.

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

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

## **2.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

На планском подручју, изградња се регулише општим и појединачним правилима за планиране намене. Правила грађења су основ за издавање локацијских услова и грађевинске дозволе. За грађевинске елементе који нису Планом експлицитно дати, приликом спровођења, примењиваће се важећи правилници везани за изградњу простора.

**Пољопривредно земљиште које је одређено као грађевинско, до привођења планираној намени, користи се за пољопривредни производњу.**

### **2.2.1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

Општа правила грађења важе за све објекте и намене.

Постојећи објекти, или функционално независни делови објекта (анекси), чији су параметри изграђености у супротности са Планом утврђеним правилима, али који не нарушавају функционисање планиране јавне инфраструктуре, јавних садржаја, објеката и капацитета датих Планом, задржавају се без могућности проширења капацитета, али уз могућност санације и адаптације у постојећим габаритима.

Постојећи објекти, или функционално независни делови објекта (анекси), чији су параметри изграђености у супротности са Планом утврђеним правилима, и који нарушавају функционисање планиране јавне инфраструктуре, јавних садржаја, објеката и капацитета датих Планом, подлежу решењу о рушењу.

#### **2.2.1.1. Врста и намена објеката који се могу градити, односно класа и намена објеката чија је изградња забрањена**

На планском подручју могућа је изградња објеката за основне и компатибилне намене, како је приказано на графичком прилогу бр. 2: „Детаљна намена површина“ и описано у поглављу 2.1.2. Опис детаљне намене површина и објеката и могућих компатибилних намена, са билансом површина.

Забрањена је изградња објеката који угрожавају и негативно утичу на животну средину.

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

Све грађевинске парцеле морају имати обезбеђен колски приступ на јавну саобраћајну површину, директно или колским прилазом најмање ширине 2,5m, у дужини не већој од 25,0m.

Објекат се поставља на парцели тако да остварује интерну саобраћајну везу са приступним саобраћајницама и омогућава функционалан саобраћај унутар грађевинске парцеле/комплекса, са простором за паркирање возила.

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.

Укупан број потребних паркинг места за све планиране садржаје условљава максималан капацитет изградње на грађевинској парцели.

### 2.2.1.3. Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле, и површина грађевинске парцеле

#### *Услови за формирање грађевинске парцеле*

Грађевинска парцела по правилу има облик правоугаоника или трапеза 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 Плном.

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

За парцеле чија је површина, односно ширина мања од минималне прописане до 15%, дозвољена је изградња према условима грађења за одређену намену умањеним за 5%.

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

Грађевинска парцела се може просторно налазити у две зоне, тако да се у том случају примењују параметри за формирање грађевинске парцеле, као и урбанистички параметри на основу локације објекта. Објекат се мора ситуационо налазити целим габаритом или површином већом од 50% у једној зони.

Услови за формирање грађевинске парцеле (минимална површина парцеле и минимална ширина парцеле према саобраћајници) дефинисани су за сваку намену према типологији градње.

#### *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 образовати већи број грађевинских парцела, које се могу делити парцелацијом до минимума утврђеног применом правила о парцелацији или укрупнити препарцелацијом, а према планираној изграђености, односно, намени грађевинске парцеле у складу са Планом, на основу пројекта парцелације.

#### *Исправка граница суседних парцела*

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

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

#### 2.2.1.4 Положај објекта у односу на регулацију, границе грађевинске парцеле и грађевинску линију

Грађевинске линије према регулацији, дефинисане су на графичком прилогу. грађевинска линија приказана на овом графичком прилогу је линија до које је максимално дозвољено грађење на и изнад површине земље.

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

Грађевинска линија важи за нове објекте, као и за планирану доградњу и реконструкцију постојећих објеката. Адаптација и санација објеката раде се у постојећим габаритима.

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

Објекат може бити постављен у непрекинутом низу, када додирује две бочне границе грађевинске парцеле, или прекинутом низу, када додирује једну бочну границу грађевинске парцеле, или као слободностојећи објекат на једној грађевинској парцели, чије бочне границе не додирује.

Минимално одстојање објекта од границе грађевинске парцеле коју не додирује износи 2,5m. Испади на објекту могу прелазити грађевинску линију на најмањој висини 4,50m од коте терена и највише 1,60m (рачунајући одстојање од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада). У случају да се грађевинска и регулациона линија поклапају, испади могу прећи и регулациону линију највише 1,20m, на делу тротоара који је ширине најмање 2,0m.

Према државном путу не дозвољавају се испади на објектима који би прелазили дефинисану грађевинску линију.

Испади на објекту могу прелазити грађевинску линију и на мањој висини од 4,50m од коте терена и највише 1,60m у случајевима где је грађевинска линија повучена од регулационе линије, тако да еркер не прелази регулациону линију.

Уколико објекат има испаде на задњој и бочним странама, прописано минимално одстојање објекта 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 коју не додирује.

Подземне етаже могу се градити унутар и до грађевинске, односно регулационе линије, уколико та изградња не омета функционисање других објеката у окружењу, саобраћајну и другу инфраструктуру.

Подземне етаже могу се градити до бочних и задњих граница грађевинске парцеле.

Уколико се приликом спровођења Плана укаже потреба за додатним дефинисањем грађевинских линија, односно положаја планираних објеката на грађевинској парцели, исто је могуће остварити израдом урбанистичког пројекта, што се неће сматрати изменом Измена и допуна Плана.

#### 2.2.1.5. Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Међусобна удаљеност нових и околних објеката на странама које се не додирују (околним објектима се не сматрају помоћни објекти), износи половину висине вишег објекта, односно четвртину висине вишег објекта, уколико објекат не садржи отворе за осветљење стамбених просторија, али не може бити мања од 4,0m. За одређивање удаљења од суседног објекта или бочне границе парцеле, референтна је висина фасаде окренуте према суседу, односно бочној граници парцеле.

#### 2.2.1.6. Услови изградње других објеката

У оквиру сваке грађевинске парцеле, а у оквиру дозвољеног процента заузетости парцеле, могу се градити други објекти, као и пратећи и помоћни објекти који су у функцији коришћења главног објекта, чија намена не угрожава главни објекат и суседне парцеле.

На парцели је дозвољена изградња и економских објеката, који не угрожавају основну намену и који немају негативних утицаја на животну средину.

Објекти се могу градити као слободностојећи, у прекинутом или непрекинутом низу (осим ако правилима грађења детаљне намене није другачије дефинисано).

Сваки објекат мора да има одговарајући приступ саобраћајници и простору за паркирање.

Међусобна удаљеност новог објекта од суседног објекта, на странама које се не додирују не може бити мања од 2,5m, односно 4,0m уколико је зид новог објекта наспраман отвору за дневно осветљење постојећег главног објекта.

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

Помоћни објекат јесте објекат који је у функцији главног објекта, а гради се на истој парцели на којој је саграђен или може бити саграђен главни стамбени, пословни или објекат јавне намене (гараже, надстершнице, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду и сл.).

Помоћни објекат може се градити под условом да не нарушава постојећу функцију, не угрожава животну средину и не нарушава јавни интерес (нарочито у погледу саобраћаја и јавне инфраструктуре).

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

Помоћни објекти се граде као приземни, с тим да висина венца не може прећи 4,5m од нулте коте терена, (нулта кота представља пресек вертикалне осе објекта и тла на месту градње помоћног објекта). Могу имати раван или кос кров, нагиба кровних равни 15%, ка унутрашњости парцеле. Помоћни објекти улазе у састав прописаних параметара на парцели.

Економске објекте је могуће планирати под условима задовољења свих хигијенских захтева и прописа везаних за заштиту животне средине.

Економски објекти се не урачунавају у корисну бруто развијену грађевинску површину, али се површина под овим објектима узима у обзир при израчунавању индекса заузетости.

Максимална висина економских објеката износи 5m.

Дозвољени економски објекти су: летња кухиња, млекара, санитарни пропусник, магацини хране за сопствену употребу, пушнице, сушнице, објекти и надстрешница за машине и возила,

ђубришне јаме (ђубришта), објекти за гајење животиња, пратећи објекти за гајење домаћих животиња (испусти за стоку, бетонске писте за одлагање чврстог стајњака, објекти за складиштење осоке); објекти за складиштење сточне хране (сеници, магацини за складиштење концентроване сточне хране, бетонирани сили јаме и сили тренчеви), објекти за складиштење пољопривредних производа (амбари, кошеви), кречане, ђумуране и други слични објекти.

#### *Позиционирање економских објеката*

Позиција економских објеката у односу на грађевинску линију утврђује се применом најмањих дозвољених растојања утврђених овим правилима.

Међусобно растојање стамбеног објекта и сточне стаје је 15,0m. Ђубриште и пољски клозет могу бити удаљени од стамбеног објекта, бунара, односно живог извора воде најмање 20,0m то само на нижој коти.

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 зависе од организације економског дворишта, с тим да се прљави објекти могу постављати само низ ветар у односу на чисте објекте.

На парцели са нагибом терена од јавног пута (наниже), у случају нове изградње, стамбено двориште се поставља на највишој коти уз јавни пут.

Економско двориште се поставља иза стамбеног дворишта (наниже). Најмања ширина приступног економског пута на парцели износи 3,0m.

Распоред објеката у односу на правац доминантних ветрова је такав да се низ правац ветра постављају најпре чисте функција ка прљавијим, или је размештај такав да ваздух са мирисима, задахом и слично мимоилази чисте садржаје. Распоред објеката у односу на нагиб терена је по групацијама, од чистијих функција и садржаја ка прљавијим.

На парцели са нагибом терена према јавном путу (навише), у случају нове изградње, стамбено двориште се поставља на највишој коти, економско двориште може бити уз јавни пут ако ширина парцеле то дозвољава (растојање од регулационе до грађевинске линије економских објеката утврђује се применом општих правила регулације увећаним за најмање 3,0m зеленог простора). На парцели са нагибом терена од јавног пута (наниже), у случају нове изградње, стамбено двориште се поставља на највишој коти уз јавни пут.

Међусобна растојања економских објеката зависе од организације дворишта, с тим да се прљави објекти могу постављати само низ ветар у односу на чисте објекте.

Минимално растојање између стамбеног објекта и објекта за смештај стоке је 15,0m. Минимално удаљење септичке јаме од стамбеног објекта је 6m а од границе суседне парцеле 3,0m. Ђубриште и стајњак морају бити удаљени од стамбеног објекта, бунара, односно живог извора воде најмање 20,0m и то само на нижој коти, низ ветар.

Сточне фарме капацитета већег од 10 грла нису дозвољене.

#### 2.2.1.7. Максимална висина објекта у односу на нагиб терена

Висина објекта подразумева растојање од нулте коте терена до висине слемена, односно венца за објекте са равним кровом и одређује се у односу на фасаду објекта постављену према улици, односно приступној саобраћајној површини.

Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.

У унутрашњости комплекса (блока) могућа је различита спратност.

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

Објекат може имати подрумске просторије уколико не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.

#### 2.2.1.8. Кота приземља

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

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

Кота приземља може бити виша од нулте коте највише  $\frac{1}{2}$  спратне висине од нулте коте.

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

#### 2.2.1.9. Поткровна етажа

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

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  $\frac{2}{3}$  подне површине. У случајевима да 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.

#### 2.2.1.10. Ограђивање парцела

Ограђивање се врши унутар грађевинске парцеле и унутар регулације.

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

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

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

#### 2.2.1.11. Постављање спољних степеница

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

Степенице које савлађују висину већу од 0,90m улазе у габарит објекта, те се морају поставити тако да поштују планирану грађевинску линију.

#### 2.2.1.12. Одводњавање површинске воде

Атмосферске 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 могу бити усмерени ка саобраћајници и ка унутрашњем дворишту.

#### 2.2.1.13. Правила за реконструкцију, доградњу, адаптацију и санацију постојећих објеката

Доградња и реконструкција постојећих објеката врши се у складу са наведеним условима за нове објекте.

Могуће је вршити радове на адаптацији, санацији и текућем/инвестиционом одржавању постојећих објеката, уз задржавање постојећих урбанистичких параметара и карактеристика, уколико ти радови нису у супротности са јавним садржајима и објектима, и уколико не угрожавају функционисање садржаја и објеката на суседним парцелама.

Услови за дозвољене интервенције на постојећим објектима:

- Сви постојећи објекти на парцели могу се реконструисати, доградити или надзидати у оквиру дозвољених урбанистичких параметара и осталих правила грађења, уколико положај објекта према јавној саобраћајној површини задовољава услов дефинисан општим правилима грађења;
- **Постојећи објекти на парцели који нису у складу са параметрима прописаним овим Планом, не могу се дограђивати, већ је дозвољено само текуће одржавање, као и побољшавање услова коришћења (замена инсталација, увођење гаса, побољшање енергетске ефикасности и сл.). Ако се такав објект уклања и замењује другим, за њега важе правила као и за сваку нову изградњу у овој зони;**
- Постојећи објекти на парцели чији индекс заузетости и спратност не премашују параметре из Плана, могу се доградити према постојећим линијама хоризонталне регулације за бочна и задња удаљења, осим у случајевима када грађевинска линија, планирана овим Планом прелази преко објекта;
- Надградња нових етажа/крова до планиране максималне висине - усклађивање висине нових етажа, дефинише се у односу на преовлађујућу висину објекта у истом фронту,

- саобраћајници или блоку. Надградња подразумева обезбеђење одговарајућег броја паркинг места за нове капацитете према дефинисаним правилима за одређену намену;
- Додавање крова на објекту са равним кровом без поткровља (у случају лошег стања равног крова), подразумева постављање косог крова са максималним нагибом од 15°, као најоптималније решење, уз забрану препуштања кровне конструкције ван габарата објекта;
  - Додавање крова на објекту са равним кровом, могуће у случају да сам објекат има такве карактеристике да појава косих кровова не нарушава карактер објекта или целине;
  - Замена постојећег крова новим ради додавања поткровља - није дозвољено формирање поткровља у више нивоа. Максимална висина надзатка поткровне етажe при изградњи класичног крова је 1,60m, односно 1,30m од коте пода поткровља до прелома косине мансардног крова;
  - Санација фасаде или крова, као класична санација у случају дотрајалости материјала или енергетска санација, у циљу побољшања технолошко-енергетских карактеристика објекта, 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, адаптација и доградња постојећих објеката подразумева истовремену изградњу и уређење слободних површина, паркинг простора, противпожарног пута, односно прилаза.

#### 2.2.1.14. Правила за архитектонско обликовање објеката

Архитектура и конструкција објеката треба да поштују принципе савремене градње, али и карактеристике поднебља. Основна препорука је и 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. Нови објекти својим пропорцијама и архитектуром треба да чине урбанистичку целину са суседним објектима и блоком у целини.

Градити у стилу градитељског наслеђа подручја са наглашеном традицијом и обновом историјски значајних објеката.

#### 2.2.1.15. Инжењерско-геолошки услови за изградњу објеката

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

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

## 2.2.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПРЕТЕЖНЕ НАМЕНЕ

### ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

#### ПОВРШИНЕ ЗА КУЛТУРУ

|      |                                                                            |                                                                                                                                                                    |
|------|----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.0. | <b><u>УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ</u></b>                                      |                                                                                                                                                                    |
| 1.1. | Основна намена                                                             | културни центри, музеји, библиотеке, остали објекти у функцији културних делатности;                                                                               |
| 1.2. | Компатибилна намена                                                        | образовање, дечија заштита, зелене површине, спорт и рекреација, комерцијалне услуге, угоститељство, трговина, занатске 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/комплекса                            | 60%                                                                                                                                                                |
| 1.6. | Највећа висина објекта                                                     | До 12,0 m                                                                                                                                                          |
| 2.0. | <b><u>ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ</u></b>                                             |                                                                                                                                                                    |
| 2.1. | Положај објекта у односу на регулацију                                     | Грађевинска линија према графичком прилогу                                                                                                                         |
| 2.2. | Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели/комплексу | У оквиру грађевинске парцеле/комплекса могу се градити други објекти исте или компатибилне намене, као и пратећи објекти у функцији делатности спратности до П+Пк. |
| 2.3. | Паркирање                                                                  | Једно паркинг место на 70 m <sup>2</sup> корисне површине простора                                                                                                 |
| 2.4. | Ограђивање                                                                 | Грађевинска парцела може бити ограђена живом зеленом оградом или транспарентном оградом висине до 1,4 m                                                            |
| 2.5. | Зелене површине                                                            | најмање 30% површине грађевинске парцеле.                                                                                                                          |

**ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЗА ТЕХНИЧКУ И КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ- ГРОБЉЕ**

|      |                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.0. | <b><u>УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ</u></b>                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 1.1. | Основна намена                                                             | Сахрањивање                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 1.2. | Компатибилна намена<br>(заступљеност до 30%)                               | Наменска трговина, наменска администрација, верски објекти (капела), наменско угоститељство, зеленило, инфраструктурни објекти.                                                                                                                                                                                               |
| 1.3. | Забрањена намена                                                           | Све намене, сем горе наведених                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 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/комплекса                            | До 10% (односи се на објекте високоградње)                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 1.6. | Највећа висина објекта                                                     | До 5,0m (за верски објекат до 12,0 m)                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 2.0. | <b><u>ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ</u></b>                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 2.1. | Положај објекта у односу на регулацију                                     | Грађевинска линија према графичком прилогу                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 2.2. | Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели/комплексу | У оквиру комплекса могу се градити други/пратећи објекти, али не помоћни објекти. Сви објекти се постављају фронтално у односу на интерну саобраћајницу.                                                                                                                                                                      |
| 2.3. | Паркирање                                                                  | број паркинг места - 1 паркинг места на 800 m <sup>2</sup> површине комплекса.                                                                                                                                                                                                                                                |
| 2.4. | Ограђивање                                                                 | Комплекс оградити зиданом оградом, или комбиновано зиданом и транспарентном, максималне висине 1,8 m                                                                                                                                                                                                                          |
| 2.5. | Зелене површине                                                            | Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом износи 15% површине грађевинске парцеле. Површине за сахрањивање не третирају зеленилом док је гробље у функцији. Бетонске растер плоче не представљају зелену површину. Гранични појас са другом наменом представља зелена површина ширине минимално 2,5 m. |

## ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

### СЕОСКО СТАНОВАЊЕ У ЦЕНТРАЛНОМ ДЕЛУ НАСЕЉА – СТАМБЕНА ЗОНА С1

|              |                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.0.         | <b>УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ</b>                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 1.1.         | Основна намена                                                                    | Становање                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 1.2.         | Компатибилна намена<br>(заступљеност до 80%)                                      | Пословање и трговина, угоститељство, администрација, услуге, занатство, сервиси, објекти за пружање туристичких услуга у сеоском домаћин-ству, економски објекти, инфраструктурни објекти.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 1.3.         | Забрањена намена                                                                  | све осим основне и компатибилне намене                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 1.4.         | Услови за образовање грађевинске парцеле                                          | Минимална површина грађевинске парцеле:<br>1) 300 m <sup>2</sup> за слободностојећи објекат<br>2) 200 m <sup>2</sup> за објекат у прекинутом низу<br>3) 150 m <sup>2</sup> за објекат у непрекинутом низу<br>Минимална ширина грађевинске парцеле:<br>1) 10,0 m за слободностојећи објекат<br>2) 8,0 m за објекат у прекинутом низу<br>3) 5,0 m за објекат у непрекинутом низу                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 1.5.         | Индекс заузетости грађевинске парцеле/комплекса                                   | 60%,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 1.6.         | Највећа висина објекта                                                            | До 12,0 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 2.0.         | <b>ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ</b>                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 2.1.<br>2.2. | Положај објекта у односу на регулацију<br><br>Положај у односу на границе парцеле | Грађевинска линија према графичком прилогу<br>Најмање дозвољено растојање основног габарита објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за:<br>1) слободностојеће објекте на делу бочног дворишта - 2,5 m<br>2) двојне објекте и објекте у прекинутом низу на бочном делу дворишта - 4,0 m<br>3) први или последњи објекат у непрекинутом низу - 1,5 m<br>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.<br>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:<br>1) слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације 1,0 m<br>2) слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације 3,0 m |
| 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.<br>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 50,0 m <sup>2</sup> за две собе са по три лежаја и купатилом) и објекте за припремања и услуживања                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>хране и пића за највише 20 гостију с тим да степен искоришћености земљишта не прелази 40%.</p> <p>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.</p> <p>Економски објекти су: летња кухиња, млекара, санитарни пропусник, магацини хране за сопствену употребу, пушнице, сушнице, објекти и надстрешница за машине и возила, ђубришне јаме (ђубришта), објекти за гајење животиња, пратећи објекти за гајење домаћих животиња (испусти за стоку, бетонске писте за одлагање чврстог стајњака, објекти за складиштење осоке); објекти за складиштење сточне хране (сеници, магацини за складиштење концентроване сточне хране, бетонирани сили јаме и сили тренчеви), објекти за складиштење пољопривредних производа (амбари, кошеви), кречане, ђумуране и други слични објекти.</p> <p><b>Позиционирање економских објеката</b></p> <p>Позиција економских објеката у односу на грађевинску линију утврђује се локацијским условима и применом најмањих дозвољених растојања за објекте утврђених Правилником.</p> <p>Међусобно растојање стамбеног објекта и сточне стаје је најмање 15,0 m.</p> <p>Ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање нових економских објеката од границе парцеле не може бити мање од 1,0 m.</p> <p>Ако се економски део једне парцеле непосредно граничи са стамбеним делом друге парцеле, растојање нових економских објеката и стамбеног објекта је најмање 15,0 m.</p> <p>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 мирисима, задахом и слично мимоилази чистије садржаје.</p> <p>Распоред објеката у односу на нагиб терена је по групацијама тако да су чистије функције и садржаји на вишој коти у односу на прљавије.</p> <p>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 3,0 m. Економско двориште се поставља иза стамбеног дворишта (наниже).</p> <p>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</p> |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|      |                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------|----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      |                                                                      | 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 3,00m зеленог простора.<br>Ћубриште и пољски клозет могу бити удаљени од стамбеног објекта, бунара, односно живот извора воде најмање 20,0 m, и то само на нижој коти, низ ветар, а од границе суседне парцеле 3,0 m. |
| 2.4. | Међусобна удаљеност објекта                                          | Међусобна удаљеност нових спратних сеоских објеката је 6,0m, а приземних 5,0 m.<br>За изграђене сеоске објекте који су међусобно удаљени мање од 3,0 m не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.<br>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 објекат мора да има одговарајућу везу са приступним саобраћајницама.<br>Најмања ширина приступног стамбеног пута је 2,5 m, а економског 3,0 m.<br>Паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле и то, једно паркинг или гаражно место на један стан или једно паркинг место на 70,0 m <sup>2</sup> корисне површине.                                    |
| 2.6. | Ограђивање                                                           | Према одредницама из општих правилима грађења.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 2.7. | Зелене површине                                                      | Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом износи 20% површине грађевинске парцеле.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

СЕОСКО СТАНОВАЊЕ У ОБОДНОМ ДЕЛУ НАСЕЉА – С2

|      |                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.0. | <b><u>УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ</u></b>                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 1.1. | Основна намена                                                             | Становање                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 1.2. | Компатибилна намена<br>(заступљеност до 80%)                               | Услуге, занатство, сервиси, објекти за пружање туристичких услуга у сеоском домаћинству, економски објекти, инфраструктурни објекти.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 1.3. | Забрањена намена                                                           | све осим основне и компатибилне намене                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 1.4. | Услови за образовање грађевинске парцеле                                   | Минимална површина грађевинске парцеле:<br>4) 300 m <sup>2</sup> за слободностојећи објекат<br>5) 200 m <sup>2</sup> за објекат у прекинутом низу<br>6) 150 m <sup>2</sup> за објекат у непрекинутом низу<br>Минимална ширина грађевинске парцеле:<br>1) 10,0 m за слободностојећи објекат<br>2) 8,0 m за објекат у прекинутом низу<br>3) 5,0 m за објекат у непрекинутом низу                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 1.5. | Индекс заузетости грађевинске парцеле/комплекса                            | 50%,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 1.6. | Највећа висина објекта                                                     | До 10,0 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 2.0. | <b><u>ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ</u></b>                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 2.1. | Положај објекта у односу на регулацију                                     | Грађевинска линија према графичком прилогу                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 2.2. | Положај у односу на границе парцеле                                        | Најмање дозвољено растојање основног габарита објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за:<br>1) слободностојеће објекте на делу бочног дворишта - 2,5 m<br>2) двојне објекте и објекте у прекинутом низу на бочном делу дворишта - 4,0 m<br>3) први или последњи објекат у непрекинутом низу - 1,5 m<br>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.<br>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:<br>1) слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације 1,0 m<br>2) слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације 3,0 m |
| 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.<br>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 50,0 m <sup>2</sup> 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: летња кухиња, млекара, санитарни пропусник, магацини хране за сопствену употребу, пушнице, сушнице, објекти и надстрешница за машине и возила, ђубришне јаме (ђубришта), објекти за гајење животиња, пратећи објекти за гајење домаћих животиња (испусти за стоку, бетонске писте за одлагање чврстог стајњака, објекти за складиштење осоке); објекти за складиштење сточне хране (сеници, магацини за складиштење концентроване сточне хране, бетонирани сили јаме и сили тренчеви), објекти за складиштење пољопривредних производа (амбари, кошеви), крчане, ђумуране и други слични објекти.

#### **Позиционирање економских објеката**

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 15,0 m.

Ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање нових економских објеката од границе парцеле не може бити мање од 1,0 m.

Ако се економски део једне парцеле непосредно граничи са стамбеним делом друге парцеле, растојање нових економских објеката и стамбеног објекта је најмање 15,0 m.

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 мирисима, задахом и слично 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 3,0 m. 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

|      |                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      |                                                                      | <p>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.</p> <p>Ћубриште и пољски клозет могу бити удаљени од стамбеног објекта, бунара, односно живот извора воде најмање 20,0 m, и то само на нижој коти, низ ветар, а од границе суседне парцеле 3,0 m.</p>                                                           |
| 2.4. | Међусобна удаљеност објекта                                          | <p>Међусобна удаљеност нових спратних сеоских објеката је 6,0 m, а приземних 5,0 m.</p> <p>За изграђене сеоске објекте који су међусобно удаљени мање од 3,0 m не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.</p> <p>Међусобна удаљеност сеоских објеката који имају индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, утврђује се локацијским условима према врсти изградње.</p>                                              |
| 2.5. | Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простору за паркирање | <p>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.</p> <p>Најмања ширина приступног стамбеног пута је 2,5 m, а економског 3,0 m.</p> <p>Паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле и то, једно паркинг или гаражно место на један стан или једно паркинг место на 70,0 m<sup>2</sup> корисне површине.</p> |
| 2.6. | Ограђивање                                                           | <p>Према одредницама из општих правилима грађења.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 2.7. | Зелене површине                                                      | <p>Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом износи 20% површине грађевинске парцеле.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

**ПОВРШИНЕ ЗА ВЕРСКЕ ОБЈЕКТЕ - ЦРКВА**

|              |                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.0.         | <b><u>УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ</u></b>                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                           |
| 1.1.         | Основна намена                                                                                                           | Верски објект                                                                                                                                                                                                                             |
| 1.2.         | Компатибилна намена                                                                                                      | Култура, комерцијалне услуге, угоститељство, инфраструктура, уређено зеленило, рекреација, становање у функцији делатности објекта                                                                                                        |
| 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/комплекса                                                                          | 40%                                                                                                                                                                                                                                       |
| 1.6.         | Највећа висина објекта                                                                                                   | Максимална висина објекта зависи од концепције унутрашњег простора и конструкције                                                                                                                                                         |
| 2.0.         | <b><u>ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ</u></b>                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                           |
| 2.1.<br>2.2. | Положај објекта у односу на регулацију<br><br>Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели/комплексу | Грађевинска линија према графичком прилогу<br><br>На једној грађевинској парцели може бити изграђено више објеката у функцији верског комплекса, као и помоћни или пратећи објекти у функцији основне или допунске намене.                |
| 2.3.         | Паркирање                                                                                                                | Једно паркинг место на 70 m <sup>2</sup> корисне површине простора                                                                                                                                                                        |
| 2.4.         | Ограђивање                                                                                                               | Грађевинска парцела верског објекта може се ограђивати живом зеленом оградом или транспарентном оградом висине до 1,4 m, транспарентном оградом до висине 2,2 m а зидана непрозирна ограда подиже се до висине 2,2 m уз сагласност суседа |
| 2.5.         | Зелене површине                                                                                                          | Најмање 30% површине грађевинске парцеле.                                                                                                                                                                                                 |

### 2.2.3. Правила грађења мрежа и објеката инфраструктуре

#### 2.2.3.1. Општа правила изградње инфраструктурних мрежа

Све инфраструктурне мреже налазиће се у регулационом појасу саобраћајница са распоредом који је дефинисан планом сваке инфраструктурне мреже.

Промена положаја инфраструктурних мрежа у регулационом профилу саобраћајнице се дозвољава у случајевима када је то неопходно због ситуације на терену, а не сматра се изменом Плана, уз поштовање важећих техничких услова о дозвољеним растојањима код паралелног полагања и укрштања инфраструктурних водова.

Дозвољено је вршити реконструкцију и санацију постојећих инфраструктурних инсталација истим или већим пречницима (капацитетима), у зависности од потреба, али по постојећим трасама.

Могуће је полагање инфраструктурних мрежа кроз земљиште осталих намена због услова прикључења објеката, а уз сагласност власника (корисника) земљишта о праву службености пролаза.

#### 2.2.3.2. Појединачна правила грађења инфраструктурних мрежа и објеката

Све инфраструктурне мреже налазиће се у регулационом појасу саобраћајница са распоредом који је дефинисан планом сваке инфраструктурне мреже.

Промена положаја инфраструктурних мрежа у регулационом профилу саобраћајнице се дозвољава у случајевима када је то неопходно због ситуације на терену, а не сматра се изменом Плана, уз поштовање важећих техничких услова о дозвољеним растојањима код паралелног полагања и укрштања инфраструктурних водова.

Дозвољено је вршити реконструкцију и санацију постојећих инфраструктурних инсталација истим или већим пречницима (капацитетима), у зависности од потреба, али по постојећим трасама.

Могуће је полагање инфраструктурних мрежа кроз земљиште осталих намена због услова прикључења објеката, а уз сагласност власника (корисника) земљишта о праву службености пролаза.

##### 2.2.3.2.1. Правила изградње саобраћајне инфраструктуре

Саобраћајне површине обухватају улице, стазе, комуникације, паркинге за аутомобиле, и сл. Планом су одређене регулационе ширине планираних саобраћајница, садржај попречних профила као и њихови регулациони елементи.

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 где то дозвољавају просторне могућности.

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 мин 5,5m;
- Приступне и сервисне саобраћајнице пројектовати са свим елементима који омогућују несметано одвијање саобраћаја и ширином коловоза минимум 3,5m за једносмерне и 5,5m за двосмерне саобраћајнице;
- Коловозну конструкцију за саобраћајнице у оквиру дефинисаних коридора, димензионисати за средње тежак саобраћај на основу података добијених гео-механичким испитивањима.

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

- У заштитном појасу јавног пута може да се гради, тј. поставља водовод, канализација, топловод, као и телекомуникациони и електро водови, инсталације, постројења по претходно прибављеној сагласности управљача јавног пута која садржи саобраћајно-техничке услове.
- Инсталације се могу планирати на катастарским парцелама које се воде као јавно добро путеви, на којима се ЈП „Путеви Србије“ води као корисник или је ЈП „Путеви Србије“, правни следбеник корисника.

Услови за укрштање предметних инсталација са предметним путевима:

- Укрштање са путем предвидети механичким подбушивањем испод трупа пута, управно на пут у прописаној заштитној цеви;
- Заштитна цев мора бити пројектована на целој дужини између крајњих тачака попречног профила пута увећана за по 3,0m са сваке стране
- Минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви од најниже коте коловоза до горње коте заштитне цеви износи минимално 1,35m;
- Минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви испод путног канала за одводњавање од коте дна канала до горње коте заштитне цеви износи 1,0m.

Услови за паралелно вођење инсталација са предметним путем:

- Предметне инсталације морају бити постављене минимално 3,0m од крајње тачке попречног профила пута, изузетно ивице реконструисаног коловоза уколико се тиме не ремети режим одводњавања;
- На местима где није могуће задовољити услове из претходног става, мора се испројектовати и извести адекватна заштита трупа предметног пута.

#### 2.2.3.2.2. Електроенергетска мрежа

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

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

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

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

- При паралелном вођењу, хоризонтално растојање енергетског кабла од цевовода водовода и канализације треба да износи најмање 0,3 m;
- При укрштању енергетског кабла са водоводном и канализационом мрежом кабл може бити испод или изнад цеви водовода или канализације са минималним растојањем 0,3 m, 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 0,5 m;
- Укрштање енергетских и тт каблова врши се на растојању од 0,5 m. 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 0,5 m од електроенергетског кабла до врха цеви гасовода; и
- При паралелном вођењу гасовода и високонапонских или нисконапонских каблова одстојање треба да износи 0,5 m.

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

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

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

Новопланиране електроенергетске каблове (35 kV и 10 kV) 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 0,4 kV 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 10/0,4 kV обезбедити простор димензија 5,5 x 6,5 m. До трафостанице 10/0,4 kV (слободностојеће и у објекту) обезбедити колски приступ изградњом приступног пута најмање ширине 3 m до најближе јавне саобраћајнице.

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 огуће издавање решења за објекат трафостанице и за деонице каблова који нису дати на графичком прилогу ако инвеститор обезбеди документацију предвиђену чланом 145. Закона.

#### 2.2.3.2.3. Телекомуникациона мрежа

Трасе каблова претплатничке ТК мреже одређене су регулацијом саобраћајница и налазе се по правилу у простору тротоара на 1,0 m 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 0,5 m од ограда дворишта, тј. од регулационе линије саобраћајнице, са обавезом да се исти заштите или измeste о трошку инвеститора код реализације саобраћајница по урбанистичкој документацији.

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

Мини ровови су са максималном дужином од 40 cm и максималном ширином 15 cm са најчешћим димензијама 30 cm x 10 cm. 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 4 (четири) отвора градити под следећим условима:

- Дубину рова одредити према профилу канализације, с тим да заштитни слој земље у тротоару над блоковима буде најмање 0,60 m, док заштитни слој земље над блоковима у коловозу буде најмање 0,8 m;
- За израду кабловске ТК канализације употребити ПВ цеви спољњег пречника 110 mm, преко песка до 0,1 m. 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; и
- Кабловска окна изградити од опека унутрашњих димензија 2,0 x 1,5 x 1,8 m.

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

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 0,4 x 0,8 m.

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

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

Самостојећи ормани су на бетонском постољу габарита на већег од 50 x 40 cm и дубине до 0,6 m 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 0,3 m за водове 1 kV, односно 0,5 m за водове 10 и 35 kV. Код укрштања, електроенергетски кабл се полаже испод телефонског кабла са минималним растојањем од 0,5 m. Најмањи угао укрштања телефонског и електроенергетског кабла износи 45°;
- При паралелном полагању телефонских каблова са водоводном и канализационом мрежом минимално хоризонтално растојање је 1,0 m. Код укрштања телефонских каблова са водоводном и канализационом мрежом, телефонски кабл се полаже изнад водоводне и канализационе мреже, са минималним растојањем од 0,2 m 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 1,0 m 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 110 mm на дубини од 1,2 m од коте коловоза.

#### 2.2.3.2.4. Водоводна мрежа

Прикључне везе за објекте треба да задовоље потребне количине за санитарном и противпожарном водом. Од шахта за водомер, који треба поставити на 1,5m од регулационе линије ка објекту, 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. 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 буде доступан стручној служби предузећа за дистрибуцију воде за читавање потрошње у сваком тренутку.

Врста и класа цевног материјала за водоводну мрежу који ће бити уграђен, треба да испуни све потребне услове у погледу очувања физичких и хемијских карактеристика воде, притиска у цевоводу и његове заштите од спољних утицаја, како у току самог полагања и монтаже, тако и у току експлоатације. Избор грађевинског материјала од кога су начињене цеви, пад цевовода и остале техничке карактеристике, препушта се пројектанту на основу хидрауличног прорачуна али не мањег пресека од Ø100mm за јавну мрежу. Минимална дебљина надслоја земље изнад горње ивице цеви не сме бити мања од 1,0m.

Монтажу цевовода извршити према пројекту са свим фазонским комадима и арматуром. Након монтаже извршити испитивање цевовода на пробни притисак. Пре пуштања у експлоатацију, извршити испирање и дезинфекцију цевовода. Шахте за смештај арматуре и фазонских комада урадити на за то потребним местима од бетона МВ 30, на основу статичког прорачуна.

Број и распоред противпожарних хидраната одредити на основу Закона о заштити од пожара и Правилника о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара. Приликом паралелног вођења цевовода или његовог укрштања са постојећим објектима инфраструктурних мрежа треба поштовати међусобна хоризонтална и вертикална одстојања.

#### 2.2.3.2.5. Канализациона мрежа

Прикључак инсталација објекта на јавну канализацију - положај прикључног ревизионог шахта дозвољава се на 0,5-1,0 m 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.

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

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

#### 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 24,46ha. Преглед је дат у Табели: *Урбанистички параметри и процењена бруто развијена грађевинска површина*.

*Урбанистички параметри и процењена бруто развијена грађевинска површина*

| Детаљна намена површина                   | Грађевинска површина (ha) | Макс. индекс заузетости (%) | Највећа висина (m) | БРГП (ha)    |
|-------------------------------------------|---------------------------|-----------------------------|--------------------|--------------|
| Култура                                   | 0,34                      | 60                          | 12                 | 0,51         |
| Гробље                                    | 0,18                      | 10                          | 5 - 12             | 0,02         |
| Сеошко становање у централном делу насеља | 5,20                      | 60                          | 12                 | 8,32         |
| Сеошко становање у ободном делу насеља    | 15,48                     | 50                          | 10                 | 15,48        |
| Црква                                     | 0,18                      | 40                          | -                  | 0,13         |
| <b>Укупно:</b>                            |                           |                             |                    | <b>24,46</b> |

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

Предвиђа се обавеза израде пројекта **парцелације, односно препарцелације:**

- За потребе формирања парцела новопланираних саобраћајница или колско-пешачких прилаза; и
- За потребе формирања грађевинских парцела које остварују директан приступ на јавну саобраћајну површину, а на основу новопланираних координатно одређених и аналитички дефинисаних регулационих линија.

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

На захтев инвеститора, а за потребе формирања грађевинске парцеле, могу се радити пројекти препарцелације, односно парцелације, за катастарске парцеле које не испуњавају услове за формирање грађевинске парцеле и правила грађења датих Планом.

Обавезна је израда урбанистичког пројекта за мултифункционални објекат.

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

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



## **Б. САДРЖАЈ ГРФИЧКОГ ДЕЛА**

|    |                                                                                                                                             |            |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 1. | Граница плана и постојеће стање коришћења простора .....                                                                                    | P 1: 2 500 |
| 2. | Планирана претежна намена површина.....                                                                                                     | P 1: 2 500 |
| 3. | Саобраћајна инфраструктура: Регулационо-нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање и површинама јавне намене ..... | P 1:2 500  |
| 4. | Грађевинске линије и највећа дозвољена висина објеката .....                                                                                | P 1:2 500  |
| 5. | План грађевинских парцела и смернице за спровођење .....                                                                                    | P 1:2 500  |
| 6. | Мреже и објекти инфраструктуре: Синхрон план .....                                                                                          | P 1:2 500  |
| 7. | Објекти и зоне заштите .....                                                                                                                | P 1:2 500  |

## **В. САДРЖАЈ ДОКУМЕНТАЦИОНЕ ОСНОВЕ**

- Иницијатива;
- Одлука о изради Плана;
- Материјал за рани јавни увид;
- Новински оглас – излагање материјала на рани јавни увид;
- Извештај Комисије за планове града Ниша о обављеном раном јавном увиду, број 353-831/2020-06 од 08.09.2021. године;
- Примедба 353-977/2021-06 од 10.12.2021. године;
- Услови и подаци надлежних институција;
- Молба од 15.08.2023. године;
- Поновљени услови и подаци надлежних институција;
- Извештај Комисије за планове града Ниша, број 353-2088/2024-06 од 16.01.2025. године;
- Извештај Комисије за планове града Ниша, број 353-762/2025-06 од 16.05.2025. године;
- Оглас/Примедба/Став обрађивача;
- Извештај Комисије за планове града Ниша, број 353-1242/2025-06 од 27.08.2025. године;
- Мишљења надлежних институција;
- Образложење Плана.

## Г. ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

По доношењу, План се доставља: Министарству грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, Агенцији за просторно планирање и урбанизам Републике Србије, Управи за грађевинарство Града Ниша и ЈП Заводу за урбанизам Ниш.

Републичком геодетском заводу достављају се графички прилог *Регулационо-нивелациони план са аналитичко- геодетским елементима за обележавање и карактеристичним профилима јавних саобраћајница и површина јавне намене* у аналогном и дигиталном облику.

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

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

Број: \_\_\_\_\_

Ниш, \_\_\_\_\_ 2025. године

СКУПШТИНА ГРАДА НИША

Председник,

---

Проф. др Игор Новаковић